



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ.411.004.01.2021

Pan
Adam Zebzda
Dyrektor
Miejskiego Zarządu Budynków w Łąncucie
ul. Kościuszki 17A
37-100 Łącut

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

R/21/003 Utrzymanie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w wybranych jednostkach samorządu terytorialnego województwa podkarpackiego

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Miejski Zarząd Budynków w Łańcucie ¹ , ul. Kościuszki 17A, 37-100 Łańcut.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Adam Zebzda – Dyrektor MZB od 4 września 2019 r., w okresie od 12 czerwca 2015 r. do 3 września 2019 r. kierownik MZB.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Rozwiązania organizacyjne związane z utrzymaniem i zarządzaniem budynków komunalnych.2. Realizacja obowiązków w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.3. Realizacja i finansowanie zadań związanych z utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych, z uwzględnieniem zdarzeń wcześniejszych i późniejszych o ile miały wpływ na działalność MZB w kontrolowanym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ² .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontrolerzy	Agnieszka Suwała, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/125/2021 z dnia 2 listopada 2021 r. (akta kontroli: tom I str. 1 – 4, 10 - 12)

¹ Dalej: Zarząd lub MZB.

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

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności.

OCENA OGÓLNA I JEJ UZASADNIENIE

MZB w Łańcucie, w latach 2019–2021, podejmował niezbędne działania w zakresie utrzymania trzech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁴, umożliwiając ich bezpieczne użytkowanie.

Organizacja MZB zapewniała realizację zadań w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków z mieszkaniami substandardowymi, z wyjątkiem zakresu planowania i wykonywania obowiązkowych przeglądów budynków w okresie wiosennym. Niektóre kontrole w latach 2019-2020 przeprowadzono latem, m.in. w związku z problemem dostępności osób posiadających wymagane uprawnienia.

Budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych pochodziły z początku XX wieku i były wyeksploatowane, co dodatkowo wpływało na potrzeby remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne. Ich stan estetyczny w dużej mierze zależał od zachowania lokatorów zamieszkujących mieszkania o warunkach substandardowych, które były lokalami socjalnymi.

MZB podejmował działania w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj.: prowadzono książki obiektu budowlanego, przeprowadzano obowiązkowe okresowe kontrole i przeglądy (które były wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia) oraz sporządzano z nich protokoły.

W toku kontroli stwierdzono jednak nieprawidłowości, które dotyczyły m.in.:

- braku przeprowadzenia wybranych kontroli okresowych,
- nierzetelnego sporządzania protokołów z kontroli okresowych,
- niepełnych wpisów w książkach obiektów budowlanych,
- niewłaściwego oznaczenia wyłącznika przeciwpożarowego w jednym z budynków.

W latach 2019-2021 w MZB nie pozyskiwano środków ze źródeł zewnętrznych na realizację zadań w zakresie remontów i modernizacji oraz inwestycji w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej. W niniejszym wystąpieniu pokontrolnym zastosowano ocenę opisową.

⁴ Mieszkania o warunkach substandardowych, to takie które charakteryzują się złym stanem technicznym, niedostatecznym wyposażeniem w instalacje oraz takie, w których mieszka zbyt dużo osób. Substandardowe warunki mieszkaniowe (wg opracowań własnych Głównego Urzędu Statystycznego) klasyfikowane są w trzech kategoriach ze względu na:

1) kategoria pierwsza wyodrębniona ze względu na zły stan techniczny budynku i zalicza się:

- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z 1 mieszkaniem i 1 izbą,
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji,
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu,

2) kategoria druga wyodrębniona ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje – obejmuje mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu, znajdujące się w budynkach niezaliczonych do pierwszej kategorii.

3) kategoria trzecia wyodrębniona została ze względu na nadmierne zaludnienie – obejmuje mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób, niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁵ kontrolowanej działalności.

OBSZAR	1. Rozwiązania organizacyjne związane z utrzymaniem i zarządzaniem budynków komunalnych
Opis stanu faktycznego	1.1 Zadania związane z utrzymaniem i zarządzaniem budynkami komunalnymi Gmina Miasto Łañcut ⁶ powierzyła MZB uchwałą Nr III/14/2006 Rady Miejskiej w Łañcucie z 12 grudnia 2006 r. ⁷ <p style="text-align: right;">(akta kontroli: tom I str. 5 - 6)</p> Zgodnie z treścią statutu nadanego MZB przez Radę Miejską w Łañcucie uchwałą Nr IV/15/2006 z 28 grudnia 2006 r. ⁸ do podstawowych zadań MZB, w zakresie objętym kontrolą, należało zarządzanie i administrowanie nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy i użytkowy zasób Miasta wraz z działkami, na których są posadowione budynki i budowle, realizacja wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Łañcuta, zarządzanie nieruchomością wspólną wspólnot mieszkaniowych, w których współwłaścicielem jest Łañcut oraz nieruchomością przyległą do tych nieruchomości, współdziałanie z innymi podmiotami, w tym ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Łañcuta. <p style="text-align: right;">(akta kontroli: tom I str. 7 - 18)</p> W okresie objętym kontrolą w MZB obowiązywały dwa regulaminy organizacyjne tj.: do 29 września 2019 r. wprowadzony zarządzeniem Kierownika MZB nr 12/2011 ⁹ i od 30 września 2019 r. wprowadzony zarządzeniem Dyrektora MZB nr 11/2019 ¹⁰ . W strukturze organizacyjnej MZB uwzględniono wieloosobowe stanowisko ds. technicznych, lokalowych, administracyjnych, terenów zielonych i bhp w wymiarze 1¼ etatu - regulamin z 2011 r. i ds. technicznych, lokalowych, administracyjnych i terenów zielonych w wymiarze 2½ etatu w regulaminie z 2019 r. Obowiązki z zakresu spraw technicznych powierzono inspektorowi MZB (osoba zatrudniona od marca 2012 r.) <p style="text-align: right;">(akta kontroli: tom I str. 19 - 53)</p> W okresie objętym kontrolą, zgodnie z poleceniami zawartymi w zarządzeniach Burmistrza ¹¹ w sprawie opracowania danych do informacji o stanie mienia Miasta Łañcuta kierownik/dyrektor MZB złożył informacje o stanie majątku będącego w zarządzie MZB według stanu na 31 grudnia 2018, 2019 i 2020 r. obejmujące

⁵ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana, jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁶ Dalej: Łañcut lub Miasto.

⁷ Uchwałą nr III/14/2006 Rady Miejskiej w Łañcucie z dniem 31 grudnia 2006 r. zlikwidowano zakład budżetowy Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych w Łañcucie, w celu przekształcenia go w Miejski Zarząd Budynków – jednostkę budżetową. Zgodnie z tą uchwałą MZB powołano w celu zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi własność i współwłasność Gminy Miasta Łañcut oraz współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi.

⁸ Statut zmieniono uchwałami Rady Miasta w Łañcucie Nr, XXXV/304/2009 Rady Miasta Łañcuta z 2 grudnia 2009 r., Nr XI/74/2019 z 30 maja 2019 r. (powierzenie MZB zarządzania i administrowania Strefą Płatnego Parkowania w Łañcucie), Nr XIV/98/2019 z 4 września 2019 r. (zmiana stanowiska z kierownika na dyrektora MZB), Nr XXII/142/2020 z 29 stycznia 2020 r. (powierzenie MZB dbania o prawidłowy stan użytkowy nieruchomości wraz z posadowionymi na nich budynkami użyteczności publicznej).

⁹ Z 27 września 2011 r.

¹⁰ Z 30 września 2019 r.

¹¹ Nr 36/2019 z 4 lutego 2019 r., nr 47/2020 z 25 lutego 2020 r., nr 30/2021 z 3 lutego 2021 r.

m.in. ogólne dane dotyczące ilości budynków i lokali mieszkalnych oraz ich powierzchni stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta, z wyodrębnieniem lokali socjalnych. Informacje te nie zawierały odrębnych danych dotyczących mieszkań o warunkach substandardowych.

W 2019 r. Komisja Rewizyjna Rady Miasta Łańcuta przeprowadziła w MZB kontrolę gospodarki mieniem za 2018 r. w wyniku, której nie stwierdzono nieprawidłowości. Kontrola obejmowała m.in. stan zasobów mieszkaniowych Łańcuta oraz plan i wykonanie budżetu na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta. W protokole z kontroli nie wyodrębniono danych dotyczących budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

(akta kontroli: tom I str. 94 – 111, 123 - 128)

MZB nie zatrudniał osób posiadających uprawnienia do wykonywania wymaganych przeglądów i kontroli okresowych.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że MZB każdorazowo zleca wykonanie przeglądów i kontroli okresowych podmiotom zewnętrznym, które świadczą takie usługi i posiadają stosowne uprawnienia.

(akta kontroli: tom I str. 113)

1.2

MZB posiadał w swoim zarządzie w latach 2019-2020 - 44, a w 2021 r. - 41 budynków komunalnych, w tym odpowiednio 35 i 34 budynki mieszkalne.

Liczba mieszkań ogółem będąca w zarządzie MZB i stanowiąca mieszkaniowy zasób Łańcuta to w 2018 r. – 111, w 2019 r. – 110 oraz w latach 2020–2021¹² – 102. Mieszkania te znajdowały się w:

- 11 budynkach będących w 100% własnością Łańcuta, w których w 2019 r. było 51, a w latach 2020-2021 – 47 mieszkań, w tym (w latach 2019–2021) osiem lokali o warunkach substandardowych w trzech budynkach,
- czterech budynkach będących we współwłasności z osobami fizycznymi i prawnymi, w których w latach 2019–2021 było 12 mieszkań (brak lokali o warunkach substandardowych),
- 19 budynkach wspólnot mieszkaniowych – w latach 2019-2020 i 18 w 2021 r., w których było na koniec: 2018 r. 47 mieszkań, 2019 r. – 46, a w latach 2020-2021 – 42 mieszkania (brak lokali o warunkach substandardowych).

Ponadto, Łańcut (w okresie objętym kontrolą) posiadał jedno własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Mieszkania o warunkach substandardowych stanowiły w latach 2019-2021 od 7,2% do 7,8% mieszkaniowego zasobu Łańcuta.

Mieszkania o warunkach substandardowych położone były w budynkach:

- w Łańcutie ul. Łysa Góra 6¹³ – budynek wybudowany w latach 30 XX w., w którym znajduje się pięć mieszkań, z czego trzy to lokale o warunkach substandardowych, jednoizbowe o łącznej powierzchni 58,16 m² posiadające wspólną łazienkę. Budynek częściowo podpiwniczony, parterowy z pomieszczeniami na poddaszu, wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną i elektryczną, ogrzewanie mieszkań piecowe, posiada wykonane przyłącze gazowe – bez instalacji wewnętrznych. W 2015 r. dokonano remontu stropu

¹² W niniejszym wystąpieniu pokontrolnym dane liczbowe i finansowe dotyczące zakresu kontroli podano na dzień 31 października 2021 r.

¹³ Dalej: Łysa Góra 6.

drewnianego, w 2017 r. remontu instalacji elektrycznej (doprowadzenie instalacji uziemiającej) i przewodów kominowych, a w 2021 r. wykonano ogrodzenie nieruchomości,

- w Łąncucie ul. Żeromskiego 1¹⁴ – budynek wybudowany w latach 20 XX w., znajdują się w nim dwa lokale o warunkach substandardowych o łącznej powierzchni 57,43 m². posiadające wspólną łazienkę z wc. Budynek wolnostojący, parterowy, posiada wykonane przyłącze gazowe – bez instalacji wewnętrznych, instalację centralnego ogrzewania zasilaną piecem węglowym oraz wodno-kanalizacyjną. W 2015 r. wymieniono pokrycie dachowe, a w 2021 r. wykonano remont elewacji budynku i nowe ogrodzenie nieruchomości,
- w Woli Małej 200 – budynek wybudowany w latach 50 XX w., znajdują się w nim cztery lokale mieszkalne, w tym trzy o warunkach substandardowych o łącznej powierzchni 55,50 m². posiadające wspólną kuchnię i łazienkę z wc. Budynek wolnostojący, parterowy z użytkowym poddaszem, dwurodzinny (tzw. bliźniak) – w jednej części wyodrębniono lokale socjalne. Ogrzewanie pomieszczeń piecowe, budynek wyposażony w instalację elektryczną, gazową (w części bez mieszkań socjalnych) i wodno-kanalizacyjną.

W latach 2013-2014 wykonano w budynku remont kominów i wymieniono pokrycie dachowe, a w 2020 r. dokonano naprawy obróbek blacharskich.

(akta kontroli: tom I str. 86 - 87, 92, 115 - 122, 129 - 305)

Osobą odpowiedzialną w MZB za prowadzenie ewidencji gminnego zasobu mieszkaniowego był pracownik zatrudniony na stanowisku ds. technicznych, lokalowych i administracyjnych i terenów zielonych. Prowadził on wykazy lokali mieszkalnych (bez wyszczególnienia lokali o warunkach substandardowych, z wyszczególnieniem lokali socjalnych). Wykazy te zawierają adres budynku, rodzaj lokalu (mieszkalne, użytkowe itp.), ich liczbę i powierzchnię oraz dodatkowo w przypadku lokali mieszkalnych wyszczególnienie ilości i powierzchni lokali socjalnych.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że określono zasady gromadzenia bieżących informacji o gminnym zasobie mieszkaniowym poprzez odpowiednie zapisy w regulaminie organizacyjnym i zakresie obowiązków osoby zatrudnionej na stanowisku ds. technicznych, lokalowych i administracyjnych i terenów zielonych. Pracownik ten na koniec każdego roku sporządza odpowiednie zestawienia i wydruki, w przypadku zbycia lub nabycia nieruchomości przez Miasto na bieżąco dokonuje zmian w ewidencji.

(akta kontroli: tom I str. 19 - 53, 113 - 122)

Dla żadnego z budynków z mieszkaniami substandardowymi w MZB nie sporządzono świadectwa charakterystyki energetycznej.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że celem wprowadzenia obowiązku sporządzenia świadectw charakterystyk energetycznych jest promowanie budownictwa efektywnego energetycznie i zwiększenie świadomości społecznej w zakresie możliwości uzyskania oszczędności energii w budynkach, a przekazanie świadectwa charakterystyki energetycznej ma na celu poinformowanie nabywcy lub najemcy lokalu o tym, jakie rozwiązania instalacyjno-konstrukcyjne zostały zastosowane w budynkach. MZB w Łąncucie wykonuje ten obowiązek poprzez informowanie najemców na etapie skierowania do zawarcia umowy najmu o ilości pomieszczeń w lokalu oraz wyposażeniu w poszczególne instalacje w tym elektryczne, gazowe, grzewcze czy wodne i kanalizacyjne. MZB planuje sporządzenie tych świadectw

¹⁴ Dalej: Żeromskiego 1.

podczas wykonywania kompleksowych remontów budynków obejmujących prace związane z izolacją fundamentów, dociepleniem elewacji i strychów, poszycia dachowego i przede wszystkim wymianą źródła ciepła i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

(akta kontroli: tom I str. 113 - 114)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

W MZB zadania z zakresu administrowania budynkami komunalnymi realizowane były przez pracowników Zarządu. Natomiast wymagane przepisami prawa okresowe kontrole zlecano każdorazowo osobom/podmiotom zewnętrznym, posiadającym stosowne uprawnienia.

MZB prowadził ewidencję lokali mieszkalnych, którą aktualizowano na bieżąco w przypadku zbycia lub nabycia nieruchomości przez Miasto.

OBSZAR

2. Realizacja obowiązków w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych

2.1

Opis stanu
faktycznego

Budynki mieszkalne z mieszkaniami o warunkach substandardowych posiadały założone w 1999 r. książki obiektu budowlanego. Książki te prowadzone były według wzoru wprowadzonego rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁵. Kontynuowane były po wydaniu przez Ministra Infrastruktury rozporządzenia z 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁶, zgodnie z którym (§ 7) książki prowadzone przed dniem wejścia w życie nowego rozporządzenia prowadzi się na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.

Książki obiektu budowlanego zawierały dane i dokumenty wymagane rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego z wyjątkiem:

- takich dokumentów jak: pozwolenie na budowę, dokumentacja budowy, dokumentacja powykonawcza, protokół odbioru obiektu, pozwolenie na użytkowanie,
- oznaczenia w planie sytuacyjnym obiektu przyłączy gazu - w przypadku budynków Żeromskiego 1 i Łysa Góra 6, a także braku informacji w opisie technicznym tych obiektów o istnieniu przyłącza gazu do budynków oraz o ewentualnym wykonaniu tych przyłączy w okresie po założeniu książek obiektu budowlanego,
- dat dokonania wpisów,
- danych dotyczących ważnych ustaleń zawartych w dokumencie będącym przedmiotem wpisu, ustaleń i danych osób wystawiających dokument,
- daty i podpisu przy anulowanym wpisie dokonanym w 2016 r. w tabeli nr 5 (str. 24) w książce obiektu budowlanego dotyczącego budynku Łysa Góra 6.

¹⁵ Dz. U. z 1998 r. nr 135, poz. 882, dalej: rozporządzenie MSWiA z 1998 r. Dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

¹⁶ Dz. U. z 2003 r. nr 120, poz. 1134.

Szczegółowy opis nieprawidłowości w tym zakresie zamieszczono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że pozwolenie na budowę, dokumentacja budowy, dokumentacja powykonawcza, protokół odbioru obiektu, pozwolenie na użytkowanie są to dokumenty, które powstają przed, w trakcie oraz zaraz po zakończeniu prac budowlanych – dokumentów tych MZB nie otrzymał podczas przejmowania nieruchomości w administrowanie, prawdopodobnie ze względu na niezachowanie się takiej dokumentacji. Odnośnie braku daty i podpisu przy anulowanym wpisie dokonanym w 2016 r. w książce obiektu budowlanego dotyczącego budynku Łysa Góra 6 wyjaśnił, że wynika to z błędu pracownika merytorycznie odpowiedzialnego za dokonywania wpisów.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 305, tom II str. 1 - 6)

2.2

MZB, w okresie objętym kontrolą, przeprowadzał coroczne kontrole okresowe trzech budynków mieszkalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Kontrole pięcioletnie wykonano w 2017 r., z wyjątkiem jednej tj. pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej i kontroli stanu izolacji w Woli Małej 200, która została przeprowadzona we wrześniu 2020 r.

W ramach rocznych kontroli okresowych – przeglądy stanu technicznego budynków – dokonano sprawdzenia: zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), urządzeń zamontowanych do ścian i dachu budynku, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich i pokryć dachowych.

W protokołach z tych kontroli zawarto adnotacje, iż:

- w budynkach brak balkonów, loggii i balustrad zewnętrznych, podczas gdy budynek Łysa Góra 6 posiadał balkon, który znajdował się na ścianie szczytowej budynku nad wejściem głównym,
- kontrole instalacji sanitarnych, elektrycznych i przewodów kominowych zostaną przeprowadzone *wg odrębnych protokołów sporządzonych przez osoby uprawnione w tym zakresie*. Mimo takiej adnotacji w protokołach, nie przeprowadzono kontroli w zakresie instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku i przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku¹⁷,

a w przypadku protokołów dotyczących budynku Wola Mała 200, w opisie budynku pominięto fakt wyposażenia go w instalację gazową.

Szczegółowy opis nieprawidłowości w tym zakresie zamieszczono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 304, 306 - 308, tom II str. 245 - 263)

MZB przeprowadził roczne kontrole okresowe trzech budynków mieszkalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych w czerwcu 2019 r. oraz w lipcu, w latach 2020 i 2021. Kontrole okresowe przewodów kominowych ww. trzech budynków w latach 2019 i 2020 w sierpniu, a w 2021 r. po jednej w czerwcu, lipcu i sierpniu. Szczegółowy opis nieprawidłowości w tym zakresie zamieszczono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: tom I str. 129 – 304, 306 - 308, tom II str. 40 - 64)

Roczne kontrole okresowe: badanie stanu technicznego budynków, kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, sprawności stanu technicznego instalacji gazowej, badanie działania wyłącznika przeciwpożarowego oraz kontrola

¹⁷ W budynkach brak instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, wobec czego kontrole w tym zakresie nie były wymagane.

pięcioletnia pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej i kontrola stanu izolacji przeprowadzone zostały przez osoby posiadające stosowne uprawnienia¹⁸, ważne w terminach przeprowadzania kontroli.

(akta kontroli: tom I str. 306 - 308, tom II str. 40 - 64)

W budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie przeprowadzono w okresie objętym kontrolą:

- a) kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu w przypadkach o których mowa w art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*¹⁹,
- b) kontroli dotyczących zgłoszeń przez osoby zamieszkujące lokale mieszkalne znajdujące się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane* (obowiązek przeprowadzenia kontroli w ciągu 3 dni od dnia otrzymania zgłoszenia),
- c) przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia (§ 10 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych²⁰).

Dyrektor MZB wyjaśnił, że w okresie objętym kontrolą nie zaistniały przypadki powodujące konieczność przeprowadzenia kontroli wymienionych powyżej w ppkt. a i b. Odnośnie przeglądów wymienionych w ppkt. c, wyjaśnił że budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie posiadają pomieszczeń do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie, które byłyby intensywnie użytkowane lub narażone na uszkodzenia – są to budynki, w których zamieszkuje mała ilość osób i w których lokale są często niezamieszkałe. W budynkach tych następuje duża rotacja najemców powodująca, że często są pustostanami. I tak, w budynku Łysa Góra 6 znajduje się łącznie pięć lokali, z tego trzy o warunkach substandardowych – łącznie zamieszkuje go osiem osób, w budynku Żeromskiego 1 znajdują się dwa lokale o warunkach substandardowych, w których od kilku lat zamieszkuje jedna osoba (budynek jest obecnie w remoncie i po jego zakończeniu planowany jest wynajem rodzinie wieloosobowej – zmiana na jedno mieszkanie), w Woli Małej 200 znajdują się trzy lokale o warunkach substandardowych, w którym zamieszkuje jedna osoba – jest to budynek w którym jest największa rotacja najemców. Wyjaśnił też, że konserwatorzy zatrudnieni przez MZB monitorują stan techniczny części wspólnych w budynkach, a nieprawidłowości są na bieżąco usuwane.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 304, 306 - 308, tom II str. 1 - 6)

¹⁸ D.B. – uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń - decyzja nr 26/97 z nadaniem uprawnień z 8 maja 1997 r. wydana przez Urząd Wojewódzki w Rzeszowie, A.P. – mistrz w zawodzie kominiarza – dyplom mistrzowski z 7 września 2007 r. nr 149/07 wydany przez Izbę Rzemieślniczą w Rzeszowie, B.S. – uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń i sieci grupy 1 na stanowisku eksploatacji (E1/671/4091/15) i uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń i sieci grupy 1 na stanowisku dozoru (D1/671/4092/15) oba wydane 28 lutego 2015 r. przez Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Mechaników Polskich Oddział w Gliwicach i ważne do 27 lutego 2020 r., P.O. – uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru (D/049/102/Rz/16) i do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku eksploatacji (E/103/049/Rz/17) oba wydane przez Stowarzyszenie Elektryków Polskich Oddział Rzeszowski 23 lutego 2017 r. – ważne do 23 lutego 2022 r., P.K. – uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku eksploatacji w zakresie grupy III (E/636/313/Rz/2015 ważne do 18 grudnia 2020 r. i E/636/1029/2020 ważne do 20 listopada 2025 r.) oraz uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru w zakresie grupy III (D/636/141/Rz/2015 ważne do 18 grudnia 2020 r. i D/636/342/2020 ważne do 20 listopada 2025 r.).

¹⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351.

²⁰ Dz. U. z 1999 r. nr 74, poz. 836 ze zm.

W dniu 3 grudnia 2021 r. przeprowadzono oględziny trzech budynków z mieszkaniami substandardowymi z udziałem specjalisty w dziedzinie bezpieczeństwa pożarowego. W ich wyniku ustalono, że:

- a) Żeromskiego 1 – budynek jednokondygnacyjny jednorodzinny, dla budynku nie stawia się szczególnych wymagań pod względem zabezpieczeń przeciwpożarowych, niemniej jednak wyposażony został w instrukcję postępowania na wypadek pożaru,
- b) Wola Mała 200 – dwukondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z poddaszem użytkowym. W budynku oznakowano kierunki ewakuacji i wyposażono w instrukcję postępowania na wypadek pożaru. Ze względu na kubaturę budynku poniżej 1000 m³ przeciwpożarowy wyłącznik prądu nie jest wymagany,
- c) Łysa Góra 6 - dwukondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z poddaszem użytkowym, kategoria zagrożenia ludzi ZL IV²¹. Klatka schodowa oraz pozioma droga ewakuacyjna, aż do wyjścia na zewnątrz budynku obudowana z dwóch stron do wysokości 1,2 m panelami boazeryjnymi z tworzywa sztucznego – MZB nie posiadał atestu potwierdzającego trudnozapałność tych paneli. W budynku oznakowano kierunki ewakuacji. Budynek wyposażony w instrukcję postępowania na wypadek pożaru. Przy wejściu głównym do budynku znajdował się przeciwpożarowy wyłącznik prądu. Oznakowanie wyłącznika niezgodne z Polską Normą (PN). Szczegółowy opis nieprawidłowości w tym zakresie zamieszczono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: tom I str. 315 - 319)

2.3

W okresie objętym kontrolą sporządzono w MZB następujące protokoły z kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 i 2, dotyczące budynków z mieszkaniami substandardowymi:

- 1) rocznej kontroli okresowej stanu technicznego budynku mieszkalnego – Wola Mała 200, Łysa Góra 6, Żeromskiego 1 z czerwca 2019 r., lipca 2020 r. i 2021 r.,
- 2) okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych – Wola Mała 200, Łysa Góra 6, Żeromskiego 1 z sierpnia 2019 i 2020 r. oraz po jednym z czerwca, lipca i sierpnia 2021 r.,
- 3) okresowej kontroli stanu technicznego sprawności instalacji gazowej – Wola Mała 200 (dotycząca części budynku bez mieszkań o warunkach substandardowych) z maja 2019 r., czerwca 2020 r. i z czerwca 2021 r.,
- 4) dotyczącej badania działania wyłącznika FR 100A - Łysa Góra 6 z września 2020 r. i z sierpnia 2021 r.,
- 5) dotyczącej badania obwodów chronionych wyłącznikami różnicowoprądowymi (wynik badania wyłącznika przeciwpożarowego) - Łysa Góra 6 z lipca 2019 r.,
- 6) pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej i kontroli stanu izolacji – Wola Mała 200 z września 2020 r.

W ww. protokołach wskazywano m.in. na opis budynku, stwierdzony stan techniczny obiektu, zalecenia do wykonania. Protokoły te nie zawierały wybranych elementów

²¹ Zgodnie z § 209 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), budynki oraz części budynków, stanowiące odrębne strefy pożarowe, określane jako ZL, zalicza się do jednej lub do więcej niż jedna spośród następujących kategorii zagrożenia ludzi: (...) 4) ZL IV – mieszkalne.

określonych w § 4 ust. 4 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, oraz w art. 62a ustawy *Prawo budowlane*²² co szczegółowo opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 196, 306 - 310, tom II str. 63 - 90)

Zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* osoba przeprowadzająca kontrole okresowe budynku powinna przed jej rozpoczęciem zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku. W żadnym z przedłożonych do kontroli protokołów (badania stanu technicznego budynku, przewodów kominowych, gazowego, badania wyłączników prądu) nie ujęto zapisu/oświadczenia o zapoznaniu się z ww. dokumentami z poprzednich kontroli.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia nie wskazuje literalnie o obowiązku ujęcia takiego zapisu lub złożenia oświadczenia o zapoznaniu się z przedmiotowymi dokumentami, a brak takiego zapisu nie świadczy o tym, że osoba przeprowadzająca kontrolę nie zapoznała się z treścią protokołu z ostatniej kontroli. Wyjaśnił również, że osoby przeprowadzające kontrole w MZB zawsze otrzymują protokoły z ostatnich kontroli celem zapoznania się z ich treścią. Zwrócił również uwagę, że kontrole były często przeprowadzane przez te same osoby w kolejnych latach i stan budynków oraz treść protokołów są im znane.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 304, 306 - 308, tom II str. 79 - 90)

2.4

MZB sporządzał w latach objętych kontrolą zestawienia dotyczące robót remontowych w budynkach mieszkalnych, których podstawą były wyniki kontroli rocznych z podziałem na naprawy główne, bieżące i konserwacyjne.

Sporządzano również plany remontów na podstawie zaleceń z przeglądów technicznych, protokołów typowania robót i zgłoszeń. W planach remontów nie określono kolejności ich wykonywania.

W okresie objętym kontrolą nie wszystkie wymienione w protokołach z kontroli okresowych stanu technicznego zalecenia zostały ujęte w planie remontów i wykonane.

W latach objętych kontrolą wykonywano naprawy bieżące, takie jak wymiana instalacji elektrycznej, drzwiczek kominowych, obróbek blacharskich, remonty pustostanów, a także inwestycje w postaci wykonania nowej elewacji w jednym budynku (Żeromskiego 1) i ogrodzeń posesji w dwóch budynkach (Żeromskiego 1 i Łysa Góra 6). Szczegółowy zakres wykonanych remontów i inwestycji wraz z poniesionymi na nie wydatkami zawarto w pkt. 3.2 niniejszego wystąpienia.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że plany robót remontowych powstają na konkretny rok budżetowy, bez określenia kolejności ich wykonania, natomiast z określeniem czy są to remonty czy inwestycje. Wyjaśnił także, że zgodnie z § 7 ust 4 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, plan robót remontowych powinien być sporządzony z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, 3) spełnienie

²² Protokoły sporządzone po 17 września 2020 r.

wymagań ochrony środowiska i 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu. Z protokołów kontroli budynków wynika, że w okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki wymienione w pkt. 1) – 3), w związku z tym plany remontowe należy traktować jako remonty czy inwestycje mające charakter zapobiegawczy, podnoszący standard budynków, ich otoczenia oraz lokali. Część remontów jest wykonywana na podstawie protokołów konieczności, które są sporządzane w związku z zakończeniem umowy najmu czy śmierci najemców czy po zgłoszeniu przez konserwatorów MZB konieczności przeprowadzenia oględzin w budynku lub lokalu. Powstaje wówczas konieczność przeprowadzenia prac konserwacyjnych, napraw bieżących i remontów, tak aby przygotować lokal dla kolejnych najemców. Wyjaśnił również, że MZB przeprowadzając prace remontowe, czy to własnymi siłami, czy też przez wykonawców zewnętrznych zawsze szczegółowo określa w umowie warunki bezpieczeństwa podczas wykonywania prac remontowych. Wykonując remonty i inwestycje MZB stosuje rozwiązania techniczne, materiałowe i technologiczne, które podnoszą walory użytkowe i zmniejszają uciążliwość użytkowania, co wynika nie tylko z zapisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, ale z faktu, że większość budynków mieszkalnych stanowiących zasoby mieszkaniowe Miasta to budynki, których powstanie datuje się na lata z początku I połowy XX w. Stosowane wówczas materiały wyszły z użytku, a technologie wykonania nie są obecnie w ogóle stosowane.

Wyjaśnił także, że ze względu na ograniczone środki finansowe nie zawsze udaje się wykonać prace zaplanowane w zestawieniach i planach remontów. I tak np. w zaleceniach napraw głównych i bieżących dotyczących budynku Łysa Góra 6 wynikających z przeglądu pięcioletniego MZB miał do wykonania izolację przeciwwilgociową i osuszanie ścian piwnic, wymianę posadzki i wymianę uszkodzonych elementów drewnianych konstrukcji dachowej, naprawę posadzki w piwnicy, malowania pokrycia dachowego z rynnami i rurami spadowymi. W wyniku oceny kosztów przeprowadzenia prac i ich zakresu podjęto decyzję o kompleksowej termomodernizacji budynku.

(akta kontroli: tom II str. 38 - 62, 79 - 92, 245 - 263)

2.5

W okresie objętym kontrolą budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były objęte kontrolami zewnętrznych organów Państwowej Straży Pożarnej, organów nadzoru budowlanego, Inspekcji Sanitarnej itp.

(akta kontroli: tom I str. 311 – 313, tom II str. 14 - 39)

W protokołach z kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane* nie stwierdzono adnotacji o uszkodzeniach lub brakach w budynkach, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w art. 70 ww. ustawy.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 304, 306 - 308)

2.6

W latach objętych kontrolą nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania budynków z mieszkaniami substandardowymi.

(akta kontroli: tom I str. 94 - 111, 129 - 304)

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

1.

Książki obiektów budowlanych prowadzone dla trzech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zawierały:

- a. oznaczeń w planie sytuacyjnym obiektu przyłączy gazu - w przypadku budynków Żeromskiego 1 i Łysa Góra 6, a także informacji w opisie technicznym tych obiektów o istnieniu przyłączy gazu do budynków oraz o ewentualnym wykonaniu tych przyłączy w okresie po założeniu książek obiektu budowlanego, co było niezgodne z § 5 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia *w sprawie książki obiektu budowlanego*, w myśl którego wpisy do książki obejmują plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła,
- b. dat dokonania wpisów²³ oraz danych dotyczących ważnych ustaleń zawartych w dokumencie będącym przedmiotem wpisu, ustaleń i danych osób wystawiających dokument, co było niezgodne z § 6 rozporządzenia *w sprawie książki obiektu budowlanego*, w myśl którego wpisy do książki obiektu powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu (ust. 1) oraz zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła (ust. 2 pkt 1).

Dyrektor MZB wyjaśnił, że według informacji uzyskanej z PGNiG²⁴ przyłącza w obu budynkach powstały w 1969 r. i są one traktowane jako nieczynne. Co do zasady przyłącz gazowy wraz z urządzeniem pomiarowym jest własnością dystrybutora. Zlecane przez MZB przeglądy dotyczą instalacji gazowych wewnętrznych, a nie samego przyłącza nieposiadającego układu pomiarowego i wejścia do budynku. Przyłącza gazowe w tych budynkach zostały ujawnione w 2021 r.: w sierpniu w budynku Łysa Góra 6 – podczas wymiany ogrodzenia i w październiku w budynku Żeromskiego 1 – po jego wymianie przez zakład gazowniczy. Aktualne wydruki map z naniesionymi przyłączami gazu zostały dołączone do książek obiektów budowlanych.

Odnosząc nieprawidłowości opisanych w pkt b. wyjaśnił, że według wyjaśnień pracownika merytorycznie odpowiedzialnego, sposób i zakres wypełniania książek obiektów budowlanych został określony przy przejęciu nieruchomości w administrowanie, ustnie przez ówczesnego przełożonego. Wyjaśnił również, iż polecił pracownikowi, aby każdy następny wpis w książkach obiektów budowlanych był dokonywany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 305, tom II str. 1 - 6)

2.

W wyniku analizy protokołów wymienionych w pkt. 2.3 niniejszego wystąpienia, sporządzonych w latach 2019–2021 stwierdzono, że nie zawierały elementów określonych w § 4 ust. 4 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, i tak:

²³ Daty zamieszczone w książkach określały jedynie datę lub miesiąc sporządzenia dokumentu będącego przedmiotem wpisu.

²⁴ Polskie Gazownictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.

- 1) określenia stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą oraz rozmiarów zużycia lub uszkodzenia tych elementów (§ 4 ust. 4 pkt. 1 i 2) – w opisach stanu technicznego dwóch budynków pominięto:

- a) istnienie znajdującego się nad wejściem głównym do budynku (na poddaszu) balkonu, w budynku Łysa Góra 6, co stwierdzono w trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 3 grudnia 2021 r.,

- b) fakt wyposażenia w instalację gazową budynku w Woli Małej 200.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że błędy te wynikają z powtarzającego się błędu osoby dokonującej przeglądów i sporządzającej protokoły, a osoba odbierająca te protokoły nie zauważyła tych nieścisłości. Wyjaśnił ponadto, że w protokole z przeglądu pięcioletniego budynku Łysa Góra 6 balkon został ujęty, natomiast w budynku w Woli Małej 200 corocznie są wykonywane przeglądy instalacji gazowej.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 196, 307, tom II str. 79 - 90, 245 - 263)

- 2) kolejności wykonywania zakresu robót (§ 4 ust. 4 pkt 3) w protokołach z rocznych kontroli okresowych stanu technicznego budynku z lat 2019 i 2020.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że: *roboty remontowe w przypadku braku wskazania kolejności robót traktujemy jako przewidziane do wykonania w tym samym czasie, zgodnie z polityką przeprowadzania remontów w MZB, oraz że plany remontów i inwestycji zawsze obejmują rok budżetowy.*

(akta kontroli: tom I str. 129 - 304, 306 - 308, tom II str. 79 - 90)

- 3) określenia metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników (§ 4 ust. 4 pkt 4) w żadnym z przedłożonych do kontroli protokołów (badania stanu technicznego budynku, przewodów kominowych, gazowego, badania wyłączników prądu) z lat 2019-2021²⁵.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że brak tych zapisów wynika z faktu, że kontrolujący uznali, że elementów budynku wymagających wskazania specjalnych metod i środków użytkowania w danych budynkach nie ma.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 304, 306 - 308, tom II str. 79 - 90)

- 4) zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych (§ 4 ust. 4 pkt 5) w protokołach z rocznych kontroli okresowych stanu technicznego budynku z lat 2019 i 2020.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że analizując protokoły z kontroli stanu technicznego za 2019 r. stwierdzono, że w przypadku budynków Łysa Góra 6 i Wola Mała 200 w protokołach z 2018 r. brak jest zaleceń do wykonania. W przypadku pozostałych protokołów wyjaśnił, iż w momencie gdy w kolejnych latach zalecenia się powtarzają można wywnioskować, że zalecenia te nie zostały wykonane, a gdy zalecenia się nie powtarzają to, że zostały wykonane. Brak wykonania zaleceń może wynikać z faktu, że nie zagrażają one bezpieczeństwu użytkowników, a także np. w przypadku budynku Łysa Góra 6 podjęto decyzję o planowanej termomodernizacji, która swoim zakresem obejmuje dużo większy obszar prac do wykonania i dotyczy całego budynku, a nie kilku elementów.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 304, 306 - 308, tom II str. 79 - 90)

²⁵ Dane dotyczące: metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników od 18 września 2020 r. zostały dodatkowo elementami obowiązkowymi protokołów kontroli z uwagi na art. 62a *Prawa budowlanego*.

Ponadto, w wyniku analizy treści protokołów sporządzonych po 17 września 2020 r. stwierdzono, że do protokołów nie dołączono dokumentów potwierdzających posiadanie uprawnień do przeprowadzania przeglądów (protokoły z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych – Łysa Góra 6 z 28 czerwca 2021 r. i Żeromskiego 1 z 2 lipca 2021 r. oraz protokół z badania działania wyłącznika FR 100A - Łysa Góra 6 z 23 sierpnia 2021 r.), co było niezgodne z art. 62a ust.4 ustawy *Prawo budowlane*.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że dokumenty potwierdzające uprawnienia osób przeprowadzających kontrole zostały dołączone do umów zawartych z tymi osobami (kopie tych dokumentów zostały przekazane razem z wyjaśnieniami).

(akta kontroli: str. tom I 306 – 310, tom II str. 63 – 90)

3.

W protokołach z rocznych kontroli okresowych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych – przegląd stanu technicznego z lat 2019–2021 zawarto adnotacje, iż kontrole instalacji sanitarnych, elektrycznych i przewodów kominowych przeprowadzone *wg odrębnych protokołów sporządzonych przez osoby uprawnione w tym zakresie*. Mimo takiej adnotacji w ww. protokołach, w żadnym z trzech budynków, w latach 2019–2021, nie przeprowadzono kontroli w zakresie instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku oraz przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 7 i 8 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że w toku ustaleń wewnętrznych i rozmów z pracownikiem merytorycznie odpowiedzialnym ustalono, że kontrole te były wykonywane podczas przeglądów technicznych na zasadzie ogólnego sprawdzenia prawidłowości funkcjonowania instalacji kanalizacyjnej i przyłączy instalacyjnych (wycieki z kanalizacji, przyłącza wodnego, stan ścian budynku w miejscu wprowadzenia przyłącza energetycznego czy gazowego). Gdyby takie usterki wystąpiły byłyby wówczas wpisane do protokołu z kontroli stanu technicznego budynku i byłaby wówczas zlecona dodatkowa kontrola przez osobę uprawnioną do ich szczegółowego przeprowadzenia i wskazania sposobu naprawy. Przypadki takie nie wystąpiły w badany okresie. Wyjaśnił również, że polecił osobie merytorycznie odpowiedzialnej, aby w przyszłości w planie kontroli budynków mieszkalnych były obowiązkowo ujęte ww. kontrole.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 304, 306 - 308, tom II str. 63 - 78)

4.

W trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 3 grudnia 2021 r. z udziałem specjalisty w dziedzinie bezpieczeństwa pożarowego stwierdzono, że w budynku wielorodzinnym Łysa Góra 6:

- a) klatka schodowa oraz pozioma droga ewakuacyjna aż do wyjścia na zewnątrz budynku obudowana była z dwóch stron do wysokości 1,2 m panelami boazeryjnymi z tworzywa sztucznego, a MZB nie posiadał atestu potwierdzającego trudnozapałalność tych paneli, co stanowi nieprawidłowość na podstawie § 15 ust. 1 pkt 3 oraz § 16 ust.1 i ust. 2 pkt 3 lit. b rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. *w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*²⁶, w myśl których:

²⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719 ze zm., dalej: rozporządzenie MSWiA.

- z każdego miejsca w obiekcie, przeznaczonego do przebywania ludzi, zapewnia się odpowiednie warunki ewakuacji, umożliwiające szybkie i bezpieczne opuszczanie strefy zagrożonej lub objętej pożarem, dostosowane do liczby i stanu sprawności osób przebywających w obiekcie oraz jego funkcji, konstrukcji i wymiarów, a także zastosowanie technicznych środków zabezpieczenia przeciwpożarowego polegających na zapewnieniu bezpiecznej pożarowo obudowy i wydzielenia dróg ewakuacyjnych oraz pomieszczeń (§ 15 ust. 1 pkt 3),
 - użytkowany budynek istniejący uznaje się za zagrażający życiu ludzi, gdy występujące w nim warunki techniczne nie zapewniają możliwości ewakuacji ludzi (§ 16 ust. 1),
 - podstawą stwierdzenia, że w budynku występują warunki techniczne, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem § 45, może być występowanie w pomieszczeniu strefy pożarowej zakwalifikowanej do kategorii zagrożenia ludzi ZL I, ZL II lub ZL V albo na drodze ewakuacyjnej: okładziny ściiennej z materiału łatwopalnego na drodze ewakuacyjnej, jeżeli nie zapewniono dwóch kierunków ewakuacji (§ 16 ust. 2 pkt 3 lit. b),
- b) przy wejściu głównym do budynku znajdował się przeciwpożarowy wyłącznik prądu. Oznakowanie wyłącznika niezgodne było z PN - podstawa prawna § 4 ust. 2 pkt 4 lit. b ww. rozporządzenia MSWiA, w myśl którego właściciele, zarządcy lub użytkownicy budynków oraz placów składowych i wiat, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych oznakowują znakami zgodnymi z PN miejsca usytuowania urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic.

Dyrektor MZB poinformował, że w związku z wynikami ww. oględzin dokonano zmiany w oznakowaniu głównego wyłącznika prądu, jak również zdemontowano boazerię, która nie posiadała atestu trudnozapałności. Fakt dokonania tych zmian potwierdził dołączając do informacji dokumentację fotograficzną.

(akta kontroli: tom I str. 315 - 319, tom II str. 38 - 62)

5.

Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych kontrole okresowe powinny być przeprowadzane w porze wiosennej. MZB przeprowadził roczne kontrole okresowe trzech budynków mieszkalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych w latach 2020 i 2021 w lipcu, a kontrole okresowe przewodów kominowych w latach 2019 i 2020 w sierpniu, a w 2021 r. po jednej w dniach 28 czerwca, 2 lipca i 19 sierpnia.

Dyrektor MZB, odnośnie dat przeprowadzenia przeglądów w latach 2020 i 2021 wyjaśnił, że w związku z pandemią Covid-19 obowiązek przeprowadzenia przeglądów napotyka na problemy polegające na odmowie udostępnienia lokali przez mieszkańców, jak również problemy ze znalezieniem osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, które podjęłyby się wykonania tego rodzaju usług. Ponadto, w wyjaśnieniach powołał się na komunikaty Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego²⁷ (brak daty zamieszczenia na stronie internetowej GINB) i Ministerstwa Rozwoju i Technologii²⁸ z 18 marca 2020 r., zgodnie z którymi nie trzeba spieszyć się z wykonywaniem okresowych przeglądów instalacji kominowych i gazowych, bowiem winny być one wykonane raz w roku kalendarzowym, a nie w ciągu kolejnych 365 dni.

²⁷ <https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/komunikat-glownego-inspektora-nadzoru-budowlanego-3>

²⁸ <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/terminy-okresowych-kontroli-stanu-technicznego-objektow-budowlanych>

NIK wskazuje, że kontrole okresowe powinny być przeprowadzane w porze wiosennej.

(akta kontroli: tom I str. 129 - 304, 306 - 308, tom II str. 40 - 64)

OCENA CZĄSTKOWA

MZB podejmował działania mające na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W tym celu realizowano poszczególne zalecenia wynikające z ustaleń zawartych w protokołach kontroli okresowych, a w uzasadnionych przypadkach dokonywano etapowo kompleksowych remontów budynków.

Prowadzone przez MZB książki obiektu budowlanego zawierały błędy formalne w postaci braku oznaczeń na planie sytuacyjnym przyłączy gazu (w przypadku dwóch budynków) i dat dokonywania wpisów.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli okresowych dotyczących stanu technicznego budynków nie zawierały wszystkich elementów wymaganych przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, a te przeprowadzone po 17 września 2020 r. przepisami art. 62a ustawy Prawo budowlane. Ponadto, nie przeprowadzono kontroli w zakresie instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku oraz przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

OBSZAR

3. Realizacja i finansowanie zadań związanych z utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych

Opis stanu faktycznego

3.1

Zgodnie z § 4 Statutu MZB, podstawą gospodarki finansowej jednostki był roczny plan dochodów i wydatków. Jednostka pokrywała swoje wydatki bezpośrednio z budżetu Miasta, a pobrane dochody odprowadzała na rachunek budżetu Miasta. Sposób prowadzenia gospodarki finansowej jednostek budżetowych Urzędu Miasta Łańcuta został uregulowany zarządzeniem nr 1/2011 Burmistrza²⁹, zgodnie z którym dochody przekazywane są według stanu środków na dzień 5, 15, 20, 25 dzień miesiąca odpowiednio do 15, 20, 25 i 30 dnia miesiąca, a na ostatni dzień miesiąca do 5 dnia następnego miesiąca z wyodrębnionych rachunków dochodów MZB na rachunek dochodów Miasta. Środki na pokrycie wydatków MZB przekazywane są przez Urząd Miasta na wyodrębniony rachunek wydatków jednostki na podstawie zapotrzebowania składanego na kolejne 10 dni.

(akta kontroli: tom I str. 7 - 18, tom II str. 181 - 187)

Wpływy MZB z najmu nieruchomości mieszkalnych wyniosły w:

- 2019 r. - 551,22 tys. zł, w tym 309,41 tys. zł wpływy z czynszów i 241,81 tys. zł inne dochody (w tym media i odsetki), z tego kwoty dotyczące budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosły odpowiednio 18,63 tys. zł (3,38%), 17,10 tys. zł (5,53%) i 1,53 tys. zł (0,63%),
- 2020 r. – 579,30 tys. zł, w tym 307,48 tys. zł wpływy z czynszów i 271,82 tys. zł inne dochody (w tym media i odsetki), z tego kwoty dotyczące budynków

²⁹ Zarządzenie nr 1/2011 Burmistrza Miasta Łańcuta z 3 stycznia 2011 r. w sprawie trybu pobierania dochodów i dokonywania wydatków w jednostkach budżetowych Miasta Łańcuta.

z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosły odpowiednio 16,12 tys. zł (2,78%), 12,70 tys. zł (4,13%) i 3,42 tys. zł (1,26%),

- 2021 r. (na 31 października 2021 r.) - 447,88 tys. zł, w tym 244,21 tys. zł wpływy z czynszów i 203,67 tys. zł inne dochody (w tym media i odsetki), z tego kwoty dotyczące budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosły odpowiednio 20,14 tys. zł (4,50%), 17,64 tys. zł (7,22%) i 2,50 tys. zł (1,23%).

(akta kontroli: tom I str. 89)

Wydatki MZB na utrzymanie nieruchomości mieszkalnych wyniosły w:

- 2019 r. - 486,60 tys. zł, w tym koszty zarządu 23,48 tys. zł, koszty bieżącej eksploatacji 149,50 tys. zł, wydatki na remonty i modernizacje 207,92 tys. zł i wydatki inwestycyjne 105,70 tys. zł, z tego na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych przypadają odpowiednio kwoty 26,13 tys. zł (5,37%), 1,89 tys. zł (8,05%), 4,02 tys. zł (2,69%), 20,22 tys. zł (9,72%) i 0 zł,
- 2020 r. - 379,96 tys. zł, w tym koszty zarządu 17,52 tys. zł, koszty bieżącej eksploatacji 173,78 tys. zł, wydatki na remonty i modernizacje 151,08 tys. zł i wydatki inwestycyjne 37,58 tys. zł, z tego na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych przypadają odpowiednio kwoty 22,90 tys. zł (6,03%), 1,49 tys. zł (8,50%), 8,58 tys. zł (4,94%), 12,83 tys. zł (8,49%) i 0 zł,
- 2021 r. (na dzień 31 października 2021 r.) - 352,66 tys. zł, w tym koszty zarządu 15,77 tys. zł, koszty bieżącej eksploatacji 148,64 tys. zł, wydatki na remonty i modernizacje 107,97³⁰ tys. zł i wydatki inwestycyjne 80,28 tys. zł, z tego na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych przypadają odpowiednio kwoty 50,20 tys. zł (14,23%), 1,40 tys. zł (8,88%), 5,03 tys. zł (3,38%), ,0³¹ tys. zł i 43,77 tys. zł (54,52%).

(akta kontroli: tom I str. 89)

W okresie objętym kontrolą, wpływy z tytułu najmu mieszkań w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych były niższe od wydatków na ich utrzymanie o 7,50 tys. zł w 2019 r., o 6,79 tys. zł w 2020 r. i o 30,06 tys. zł w 2021 r. (do 31 października 2021 r.).

Dyrektor MZB wyjaśnił, że różnice między wpływami z najmu a wydatkami na utrzymanie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych pokrywane są w całości ze środków własnych gminy.

Wyjaśnił również, że największy wpływ na ujemną różnicę pomiędzy dochodami a wydatkami w tych budynkach ma brak możliwości wynajmu tych lokali na dłuższe okresy i w sposób ciągły. Najemcami tych lokali są najczęściej osoby nieporadne życiowo, schorowane i w podeszłym wieku, często z problemami alkoholowymi. W efekcie w lokalach tych występuje bardzo duża rotacja najemców i lokale te są często niezamieszkałe (na dzień 31 października 2021 r. trzy z ośmiu mieszkań o warunkach substandardowych były od dłuższego czasu niezamieszkałe), w związku z tym Miasto nie osiąga zakładanych dochodów, ale ponosi koszty na ich utrzymanie.

(akta kontroli: tom I str.88, tom II str. 181 - 187)

W celu ograniczenia kosztów utrzymania i eksploatacji budynku Żeromskiego 1 MZB w 2019 r. wymienił instalację elektryczną, a w 2021 r. przeprowadził inwestycję polegającą na wykonaniu elewacji.

³⁰ Plan finansowy MZB na 2021 r. zakłada, że do końca roku wykonane zostanie uszczelnienie pokrycia dachowego na budynku w Woli Małej 200. Planowana wartość robót remontowych wynosi 2 tys. zł.

³¹ J.w.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że roboty inwestycyjne i remontowe mają przede wszystkim na celu uzyskanie wymiernych korzyści tak dla właściciela jak i najemców. Nie są one jednak dla MZB jednoznacznie mierzalne, gdyż to najemcy ponoszą koszty związane z eksploatacją i użytkowaniem najmowanych lokali. Na najemcach spoczywa obowiązek zawarcia umów na dostawy gazu, energii elektrycznej czy zakup opału.

(akta kontroli: tom II str. 181 - 243)

3.2

W okresie objętym kontrolą w Mieście obowiązywały dwa uchwalone przez Radę Miasta Łańcuta Wieloletnie Programy Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2015–2019 i 2020–2025³². W obu Programach wskazano, iż *zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, oraz że ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych zaległości remontowych, koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego*. Do priorytetów tych zaliczono termoizolację budynków i wymianę pokryć dachowych. W Programach tych zapisano szacowane planowane nakłady na remonty i modernizacje budynków będących w 100% własnością Miasta i budynki wspólnot mieszkaniowych tj. na 2019 r. odpowiednio 87 tys. zł i 102 tys. zł (razem 189 tys. zł), 2020 r. – 165 tys. zł i 110 tys. zł (razem 275 tys. zł), 2021 r. – 165 tys. zł i 112 tys. zł (razem 277 tys. zł).

Programy przewidywały działania mające na celu takie zarządzanie budynkami i lokalami mieszkalnymi, aby nie następowało pogorszenie stanu istniejącego, a doprowadzenie do poprawy stanu mieszkalnictwa w Łańcutie. Działania długofalowe to ograniczenie starego zasobu mieszkaniowego do lokali uznanych za niezbędne dla prawidłowego pełnienia przez Miasto przypisanych mu zadań publicznych. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej to przychody z czynszów za najem lokali oraz środki z budżetu Miasta. W przypadku inwestycji Programy zakładały pozyskanie funduszy zewnętrznych z przeznaczeniem na budowę lokali socjalnych.

Burmistrz Łańcuta poinformował³³, że w latach objętych kontrolą Miasto:

- realizowało projekt *Wymiana źródeł ciepła na terenie ROF*³⁴, w ramach którego wymianie podlegały źródła ciepła w 21 lokalach mieszkalnych³⁵,
- złożyło wniosek do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o udzielenie dotacji celowej tytułem refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w budynku w Łańcutie przy ul. Armii Krajowej 50,
- zaplanowało na 2022 r. środki finansowe w wysokości 160 tys. zł na wykonanie dokumentacji technicznej termomodernizacji, rozbudowy infrastruktury sanitarnej, budowę instalacji c.o. i c.w.u. wraz z podłączeniem do sieci ciepłowniczej budynku Łysa Góra 6.

Burmistrz wskazał również na ograniczone środki własne, które są niezbędne do realizacji projektów oraz wymogi szczególne określone w regulaminie projektu

³² Uchwały nr X/69/2015 Rady Miasta Łańcuta z 8 października 2015 r. i nr XXXII/206/2020 z 25 listopada 2020 r.

³³ Informacje od Burmistrza Miasta Łańcuta uzyskane na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f i art. 40 ust. 7 ustawy o NIK.

³⁴ Stowarzyszenie Rzeszowski Obszar Funkcjonalny.

³⁵ Całkowita wartość projektu to 49 949,7 tys. zł, w tym dofinansowanie 39 048,2 tys. zł. Projekt realizowany w ramach RPO Województwa Podkarpackiego 2014-2020 Oś III. Czysta Energia, Działanie 3.3. Poprawa jakości powietrza, Poddziałanie 3.3.3. Realizacja planów niskoemisyjnych – Zintegrowane Inwestycje Terytorialne.

Wymiana źródeł ciepła na terenie ROF, które spowodowały, iż Miasto nie było w stanie ująć w projekcie wszystkich lokali stanowiących jej zasób mieszkaniowy.

(akta kontroli: tom I str. 54 - 85, tom II str. 12 - 37)

Na 2019 r. w projekcie planu finansowego MZB przewidział:

- a) na remonty i modernizacje wszystkich lokali mieszkalnych 267,5 tys. zł, w tym 20 tys. zł na mieszkania o warunkach substandardowych, a uzyskał odpowiednio 179,5 tys. zł i 0,82 tys. zł, natomiast wykonał remonty i modernizacje na kwoty³⁶ odpowiednio 207,9 tys. zł i 20,22 tys. zł,
- b) na inwestycje wszystkich lokali mieszkalnych 92,5 tys. zł – bez inwestycji w mieszkania o warunkach substandardowych, uzyskał odpowiednio 108 tys. zł i 0 zł, a wykonał inwestycje o wartościach odpowiednio 105,70 tys. zł i 0 zł.

Na 2020 r. w projekcie planu finansowego MZB przewidział:

- a) na remonty i modernizacje wszystkich lokali mieszkalnych 210,22 tys. zł, w tym 2,41 tys. zł na mieszkania o warunkach substandardowych, a uzyskał odpowiednio 125,92 tys. zł i 2,41 tys. zł, natomiast wykonał remonty i modernizacje na kwoty odpowiednio 151,08 tys. zł i 12,83 tys. zł,
- b) na inwestycje wszystkich lokali mieszkalnych 50 tys. zł – bez inwestycji w mieszkania o warunkach substandardowych, uzyskał odpowiednio 40 tys. zł i 0 zł, a wykonał inwestycje o wartościach odpowiednio 37,58 tys. zł i 0 zł.

Na 2021 r. w projekcie planu finansowego MZB przewidział:

- a) na remonty i modernizacje wszystkich lokali mieszkalnych 126,5 tys. zł, w tym 0 zł na mieszkania o warunkach substandardowych, a do 31 października 2021 r. uzyskał odpowiednio 115 tys. zł i 2 tys. zł, natomiast wykonał remonty i modernizacje na kwoty odpowiednio 107,97 tys. zł i 0 zł,
- b) na inwestycje wszystkich lokali mieszkalnych 150 tys. zł, w tym 35 tys. zł w mieszkania o warunkach substandardowych, a uzyskał odpowiednio 169 tys. zł i 48 tys. zł, natomiast wykonał inwestycje o wartościach odpowiednio 80,28 tys. zł i 43,78 tys. zł.

Na wydatkowane w poszczególnych latach kwoty na remonty i modernizacje oraz inwestycje składały się:

1) Żeromskiego 1:

- a) remonty i modernizacje: w 2019 r. – remont pustostanów wykonany przez konserwatorów³⁷ – 18,58 tys. zł, wymiana instalacji elektrycznej – 0,82 tys. zł, tj. łącznie 19,4 tys. zł; w 2020 r. – usunięcie awarii pomieszczenia wspólnego przez konserwatorów – 1,4 tys. zł, wymiana drzwiczek kominowych – 0,13 tys. zł, tj. łącznie 1,53 tys. zł,
- b) inwestycje: w 2021 r. wykonano ogrodzenie posesji – 10,34 tys. zł i wykonano nową elewację – 22 tys. zł, tj. łącznie 32,34 tys. zł,

2) Łysa Góra 6:

- a) remonty i modernizacje: w 2019 r. – naprawy bieżące wykonane przez konserwatorów – 0,38 tys. zł; w 2020 r. – remont pustostanów wykonany przez konserwatorów – 8,08 tys. zł, wymiana złącza licznikowego – 0,52 tys. zł, tj. łącznie 8,6 tys. zł,
- b) inwestycje: w 2021 r. wykonano ogrodzenie posesji – 11,44 tys. zł,

³⁶ Kwoty z tej pozycji w latach 2019 – 2021 są wyższe od kwot otrzymanych środków na remonty, ponieważ zawarto tu wynagrodzenia konserwatorów, na które MZB otrzymał środki w pozycji bieżącej działalności.

³⁷ Na koszt prac wykonanych przez konserwatorów składają się oprócz zakupu materiałów budowlanych, także m.in. koszty wynagrodzeń pracowników, koszty używania samochodów, pozostałe koszty pomocnicze.

3) Wola Mała 200:

- a) remonty i modernizacje: w 2019 r. – naprawy bieżące wykonane przez konserwatorów – 0,44 tys. zł; w 2020 r. – remont pustostanu i usunięcie przecieku dachu wykonane przez konserwatorów – 0,95 tys. zł, wymiana obróbek blacharskich i drzwiczek kominowych – 1,76 tys. zł, tj. łącznie 2,71 tys. zł,
- b) inwestycje: brak w latach 2019-2021.

Ponadto, w trakcie trwania niniejszej kontroli w listopadzie 2021 r. MZB wydatkował 3,50 tys. zł, w tym na naprawę pęknięć tynku na elewacji budynku, malowanie pomieszczeń wspólnych i wywóz mebli w Woli Małej 200 kwotę 2,36 tys. zł oraz uzupełnienie ubytków tynków Łysa Góra 6 kwotę 1,14 tys. zł. Do końca roku zaplanowano jeszcze uszczelnienie dachu w Woli Małej 200 na kwotę 2 tys. zł.

Na 2022 r. w projekcie planu finansowego przewidziano środki finansowe dotyczące budynku Łysa Góra 6 przeznaczone na wykonanie dokumentacji technicznej na termomodernizację w wysokości 100 tys. zł i rozbudowę infrastruktury sanitarnej, budowę wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u. wraz z podłączeniem do sieci ciepłowniczej w wysokości 60 tys. zł.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że ze względu na ograniczone środki finansowe nie zawsze udaje się wykonać prace zaplanowane w zestawieniach i planach remontów. I tak na przykład w związku zaleceniami dotyczącymi budynku Łysa Góra 6 wynikającymi z przeglądu pięcioletniego MZB, w wyniku oceny kosztów przeprowadzenia prac i ich zakresu, podjął decyzję o kompleksowej termomodernizacji budynku.

(akta kontroli: tom II str. 12 - 62, 93 - 180, 188 - 243)

3.3

W okresie objętym kontrolą MZB samodzielnie nie podejmował działań na rzecz pozyskania dodatkowych środków ze źródeł zewnętrznych na realizację zadań w budynkach z mieszkaniami substandardowymi, natomiast wraz z Miastem realizuje projekt w zakresie wymiany źródeł ciepła w ramach stowarzyszenia ROF pn. *Wymiana źródeł ciepła na terenie ROF* (gazowe kotły kondensacyjne, kotły na biomasę, ciepło sieciowe). Wymiana źródeł ciepła obejmuje 21 lokali mieszkalnych, które stanowią mieszkaniowy zasób gminy. Ze względu na ograniczone środki własne, które są niezbędne do realizacji projektu oraz wymogi szczególne określone w regulaminie naboru Miasto nie było w stanie ująć w projekcie wszystkich lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy - nie ujęto w nim lokali z mieszkaniami substandardowymi,

W czerwcu 2021 r. MZB zwrócił się do Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o udzielenie dotacji celowej tytułem refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w budynku przy ul. Armii Krajowej 50 w Łąncucie; do dnia 7 grudnia 2021 r. nie otrzymano informacji o sposobie rozpatrzenia wniosku. Ponadto, w 2017 r. zrealizowano przy pomocy środków z Unii Europejskiej zadanie polegające na przebudowie mieszkalnego budynku komunalnego w celu adaptacji na mieszkania socjalne.

MZB (ani Miasto) nie korzystał ze środków Budżetu Państwa na finansowe wsparcie budownictwa mieszkaniowego lub inne zadania realizowane w budynkach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że MZB prowadzi monitoring programów ogłaszanych przez różne instytucje w celu ewentualnego pozyskania środków zewnętrznych na poprawę warunków mieszkaniowych i stanów technicznych budynków, oraz że ogłaszane programy charakteryzują się wymogami w postaci konieczności posiadania gotowych projektów np. termomodernizacji, dlatego w budżecie na 2022 r. zaplanowano kwotę 100 tys. zł na wykonanie dokumentacji projektowej dla termomodernizacji budynku Łysa Góra 6 polegającego na izolacji fundamentów, dociepleniu i odnowieniu elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, dociepleniu strychu i wymianie dachu.

(akta kontroli: tom I str. 93, tom II str. 12 - 62)

Budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były ujęte do rewitalizacji w gminnym programie rewitalizacji.

Dyrektor MZB wyjaśnił, że budynki te nie zostały ujęte do rewitalizacji, gdyż znajdują się poza obszarem objętym gminnym programem rewitalizacji.

(akta kontroli: tom II str. 1 - 6)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

MZB realizował powierzone mu zadania do wysokości środków finansowych otrzymanych od Rady Miasta Łańcuta w planie finansowym na poszczególne lata. Dotychczas nie pozyskano środków ze źródeł zewnętrznych na remonty i inwestycje dotyczące budynków, w których były mieszkania o warunkach substandardowych.

IV. Wnioski

Wnioski

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

- 1) dokonywanie wpisów w ksiązkach obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 2) przeprowadzanie wszystkich przeglądów okresowych wymaganych przepisami ustawy *Prawo budowlane* i aktów wykonawczych wydanych w tym zakresie, oraz rzetelne dokumentowanie tych czynności,
- 3) egzekwowanie od osób przeprowadzających okresowe kontrole roczne i pięcioletnie rzetelnie sporządzonych protokołów obejmujących wszystkie zrealizowane podczas tych przeglądów czynności,
- 4) przeprowadzanie okresowych kontroli budynków w terminach wymaganych przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Rzeszów, dnia 31 grudnia 2021 r.

Kontroler

Agnieszka Suwała
Główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie
Dyrektor
Wiesław Motyka

/-/

/-/