



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

LRZ. 411.004.02.2021

Piotr Zawisza
Prezes Zarządu
Towarzystwo Budownictwa Społecznego -
Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o. o.
w Krośnie
ul. Wyzwolenia 4, 38 - 400 Krosno

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Jednostka kontrolowana	Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o. o. w Krośnie.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Zawisza, Prezes Zarządu od 15 kwietnia 2021 r, zwany dalej Prezesem. W okresie objętym kontrolą funkcję Prezesa Zarządu pełnił od 22 czerwca 2017 r. do 28 marca 2021 r. Stanisław Kubita.
Zakres przedmiotowy kontroli	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	Lata 2019 - 2021 r. (do dnia zakończenia kontroli) ¹ .
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.
Kontroler	Agnieszka Pomykała, starszy inspektor k. p., upoważnienie do kontroli nr LRZ/113/2021 z dnia 12 października 2021 r.

(akta kontroli str.1 - 6)

¹ Badaniami kontrolnymi objęte były również działania i zdarzenia, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.

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

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

TBS w ramach środków otrzymywanych z Gminy podejmował niezbędne działania zapewniające utrzymanie mieszkań o warunkach substandardowych⁴ w stanie technicznym i estetycznym umożliwiającym ich bezpieczne użytkowanie.

Organizacja TBS umożliwiała realizację zadań w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków. Zatrudniano pracowników posiadających stosowne uprawnienia do kontrolowania stanu technicznego budynków, zawarto umowy na wykonywanie kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych. Prowadzono i na bieżąco aktualizowano ewidencję budynków z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi zarządzanymi przez TBS.

Przeprowadzono wymagane kontrole okresowe stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, nie stwierdzając uszkodzeń zagrażających życiu lub zdrowiu ludzi.

Stwierdzone w kontroli nieprawidłowości polegały na sporządzaniu protokołów z kontroli stanu technicznego budynków z naruszeniem przepisów § 4 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*⁵. W protokołach z kontroli sporządzonych po 18 września 2020 r. brakowało wybranych elementów określonych w art. 62a ustawy *Prawo budowlane*⁶. W TBS nie przeprowadzono przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania i intensywnie użytkowanych elementów, urządzeń stanowiących wyposażenie budynku oraz urządzeń ochrony przeciwpożarowej.

W budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych brakowało instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem numerów alarmowych oraz nieprawidłowo oznakowano kurek główny instalacji gazowej, przeciwpożarowy wyłącznik prądu i przycisk sterujący przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu.

Pozostałe stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły nierzetelnego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz niesporządzania zestawień robót remontowych, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. W konsekwencji obowiązujące w poszczególnych latach 2019 - 2021 *Plany robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy* nie były na ich podstawie przygotowane.

Środki finansowe na remonty były przyznawane przez Gminę na podstawie składanego corocznie ww. planu. Remonty wykonywane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych polegały głównie na przygotowaniu ich stanu do ponownego zasiedlenia. W TBS nie podejmowano działań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych na zadania w zakresie utrzymania budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

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

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

- zły stan techniczny budynku: (w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z liczbą mieszkań 1 i z 1 izbą; w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji i z nieustaloną informacją o kanalizacji; w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu i z nieustaloną informacją o wodociągu) - pierwsza kategoria;

- niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje: bez ustępu, ale z wodociągiem oraz bez ustępu i bez wodociągu w budynkach niezaliczonych do pierwszej kategorii – druga kategoria;

- nadmierne zaludnienie mieszkania tj. o zaludnieniu 3 i więcej osób na pokój z mieszkań niezaliczonych do kategorii pierwszej i drugiej - trzecia kategoria.

⁵ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, Dz.U.1999 Nr 74 poz. 836 ze zm.

⁶ Ustawa z 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, dalej; *Prawo Budowlane*.

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

OBSZAR

1. Rozwiązania organizacyjne związane z utrzymaniem i zarządzaniem budynków komunalnych.

Opis stanu faktycznego

1.1. Zadania związane z utrzymaniem i eksploatacją budynków komunalnych Gmina Miasto Krosno⁷ przekazała na podstawie umowy z 29 grudnia 2000 r.⁸ Towarzystwu Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o. o. w Krośnie⁹. TBS został zobowiązany do wykonywania obowiązków zarządcy w tym do: wykonywania czynności w zakresie eksploatacyjno-konserwacyjnym budynków, zawierania i rozwiązywania oraz zmieniania umów najmu z najemcami lokali w imieniu Gminy, prowadzenia obsługi finansowo-księgowej lokali mieszkalnych i użytkowych. W ramach czynności eksploatacyjno-konserwacyjnych budynków, TBS miał zapewnić m.in.:

- utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarno-porządkowego pomieszczeń służących do wspólnego użytkowania;
- ciągłą ochronę techniczną oraz sprawne działanie urządzeń technicznych w budynkach i lokalach;
- sporządzanie planów remontowych określonych w oparciu o przeglądy stanu technicznego nieruchomości;
- nadzorowanie prowadzonych remontów, prac konserwatorskich oraz porządkowych;
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych;
- wykonywanie czynności związanych z utrzymaniem terenów Gminy przylegających bezpośrednio do budynków objętych zarządem (w szczególności: utrzymanie i koszenie trawników, przycinanie drzew i krzewów, usuwanie liści i innych zanieczyszczeń, konserwacji i remontów chodników i dróg wewnętrznych).

(akta kontroli, str. 7 - 32)

Zarząd TBS uchwalił regulamin organizacyjny¹⁰, którym dokonał przydziału zadań do poszczególnych komórek organizacyjnych. Zadania z zakresu administrowania nieruchomościami własnymi i powierzonymi¹¹ polegające m.in. na utrzymaniu właściwego stanu sanitarno-porządkowego i estetycznego nieruchomości zostały przypisane do Działu Administracji. Zadania dotyczące m.in. realizacji rzeczowej remontów, konserwacji, inwestycji, prowadzenia dla poszczególnych budynków zarządzanych przez TBS książki obiektu budowlanego, przeprowadzania kontroli okresowych oraz przeglądów stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków przypisano do Działu Technicznego.

W latach 2019 - 2021 w Dziale Administracji zatrudnionych było siedmiu pracowników umysłowych (w tym: Kierownik, trzy osoby na stanowisku

⁷ Dalej: Gmina lub Miasto.

⁸ Tekst jednolity umowy z 29 grudnia 2000 r. sporządzony wg stanu na 9 października 2015 r. uwzględniał zmiany wprowadzone aneksami, w tym: aneksem nr 12 z 26 stycznia 2009 r., aneksem nr 13 z 1 kwietnia 2010 r., aneksem nr 14 z 1 czerwca 2011 r., aneksem nr 15 z 27 lipca 2012 r., aneksem nr 16 z 4 lutego 2013 r., aneksem nr 17 z 20 marca 2013 r., aneksem nr 19 z 31 grudnia 2013 r., aneksem nr 20 z 2 kwietnia 2014 r., aneksem nr 21 z 6 lipca 2015 r., aneksem nr 22 z 15 września 2015 r. Następnie zmieniona: aneksem nr 23 z 26 lutego 2016 r., aneksem nr 24 z 8 kwietnia 2016 r., aneksem nr 25 z 8 sierpnia 2016 r., aneksem nr 26 z 19 kwietnia 2018 r., aneksem nr 27 z 31 lipca 2018 r., aneksem nr 28 z 30 grudnia 2019 r., aneksem nr 29 z 24 marca 2021 r., dalej: umowa.

⁹ Dalej: TBS lub Zarządca.

¹⁰ Uchwała nr 4/2004 Zarządu TBS - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie Sp. z o.o.

¹¹ W tym budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Administradora, jedna na stanowisku Referenta i dwie na stanowisku Inspektora) oraz 16 fizycznych. Zadania dotyczące administrowania budynkami komunalnymi obejmujące m.in. prowadzenie i aktualizowanie ewidencji lokali wchodzących w skład zasobu lokalowego Gminy z uwzględnieniem powierzchni mieszkalnych i użytkowych zostały przypisane zakresem czynności jednemu pracownikowi zatrudnionemu na stanowisku Administratora.

W Dziale Technicznym zatrudnionych było 10 pracowników umysłowych (w tym: Kierownik, 3 osoby zatrudnione na stanowisku Specjalisty, po jednej na stanowisku starszego Referenta i Inspektora) oraz czterech pracowników fizycznych zajmujących się konserwacją i transportem.

Obowiązki dotyczące m.in. przeprowadzania kontroli okresowych oraz przeglądów stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków administrowanych i zarządzanych przez TBS zakresami czynności przypisano Kierownikowi oraz dwóm pracownikom zatrudnionym na stanowisku Specjalisty. Ww. pracownicy posiadali uprawnienia m.in. do kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków i innych budowli o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych.

(akta kontroli, str. 33 - 105)

W latach 2019 - 2021 TBS posiadał umowy zawarte na wykonywanie przeglądów instalacji gazowej wraz z usunięciem nieszczelności¹² oraz przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego przewodów kominowych¹³ w zarządzanych budynkach. Osoby wykonujące w ramach zawartych umów przeglądy posiadały stosowne uprawnienia, które zostały przedłożone Zarządcy.

(akta kontroli, str. 106 - 130)

W umowie zawartej między Gminą, a TBS nie zawarto zapisów dotyczących kontroli przez Gminę powierzonych zadań w zakresie zarządzania przekazanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi. W umowie określono m.in., że:

- do 30 września każdego roku TBS przekazuje do Miasta *Plan robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy* na kolejny rok kalendarzowy wraz z przewidywanymi kosztami realizacji. W odpowiedzi Miasto przekazywało informację o przyznanych środkach finansowych na dany rok. Rozliczenie robót remontowych w budynkach i mieszkaniach komunalnych następowało po zakończeniu robót remontowych w danym budynku lub mieszkaniu poprzez wystawienie faktury;
- koszty prac remontowych są finansowane przez Gminę w zakresie i wysokości określonej w budżecie na dany rok budżetowy, a w przypadku zwiększenia kosztów realizowanych zadań zarządca występuje o zapewnienie dodatkowych środków finansowych;
- do 15 każdego następnego miesiąca kalendarzowego należy dostarczyć do Gminy dla potrzeb rozliczenia podatku od towarów i usług rejestr sprzedaży z tytułu czynszów, mediów z lokali mieszkalnych i użytkowych Miasta;
- TBS zawiera i rozwiązuje w imieniu Gminy umowy najmu lokali mieszkalnych, użytkowych.

(akta kontroli, str.7 - 32)

¹² Umowa nr 85/2016 z 12 grudnia 2016 r. na lata 2017 - 2020 oraz umowa nr 76/2020 z 22 grudnia 2020 r. na lata 2021 - 2023.

¹³ Umowa nr 84/20016 z 12 grudnia 2016 r. na lata 2017 - 2020 oraz umowa nr 75/2020 z 22 grudnia 2020 r. na lata 2021 - 2023.

W latach 2019 - 2021 pracownicy Biura Gospodarki Lokalowej Gminy dokonali czterech kontroli¹⁴ dotyczących utrzymania przez TBS gminnych zasobów mieszkaniowych. Kontrole objęły łącznie 16 budynków (w tym: osiem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych). W 2019 r. skontrolowano trzy budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w 2020 r. dwa i w 2021 r. trzy. Przeprowadzane kontrole oprócz wizji lokalnej w budynkach objętych kontrolą dotyczyły również wywiązywania się przez TBS z obowiązku prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego, przeprowadzania obowiązkowych kontroli wynikających z art. 62 *Prawa budowlanego*. Przeprowadzone kontrole wykazały, że dla wszystkich objętych kontrolą budynków TBS prowadził książki obiektu budowlanego oraz przeprowadzał wymagane kontrole. W wyniku kontroli przeprowadzonej przez pracowników Biura Gospodarki Lokalowej Gminy 18 czerwca 2019 r. ustalono, że w jednym budynku była uszkodzona szyba, w drugim brakowało szyby w oknie w piwnicy, a w trzecim budynku blaszane drzwi posiadały otwory. Wszystkie usterki zostały usunięte w terminie wskazanym przez Prezydenta Miasta.

(akta kontroli, str. 151 - 186)

1.2. W latach 2018 - 2019 TBS zarządzał 29 budynkami komunalnymi, stanowiącymi własność lub współwłasność Gminy¹⁵, w tym 21 budynków mieszkalnych, w których mieściło się 292 lokale mieszkalne. W latach 2020 - 2021¹⁶ TBS obejmował zarządem 28 budynków komunalnych, w tym 20 budynków mieszkalnych, w których znajdowało się 297 lokali mieszkalnych. Zmniejszenie liczby budynków komunalnych z 29 do 28 i mieszkalnych z 21 do 20 było spowodowane oddaniem przez Gminę jednego budynku Karpackiej Państwowej Uczelni w Krośnie¹⁷. Zmiana liczby lokali mieszkalnych z 292 do 297 była spowodowana:

- oddaniem ośmiu mieszkań w związku zakończeniem II etapu budowy przy ul. Białobrzeskiej 112;
- scaleniem dwóch mieszkań w jedno w budynku przy ul. Okulickiego 13a;
- przekształceniem dwóch lokali mieszkalnych w budynku pod adresem Blich 1 w lokal użytkowy.

Gmina była również właścicielem w 2018 r. - 327, w 2019 r. - 325, w 2020 r. - 316 i w 2021 r. - 311¹⁸ lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez TBS na podstawie odrębnych umów zawartych pomiędzy TBS, a poszczególnymi wspólnotami mieszkaniowymi. Wśród ww. mieszkań nie było lokali o warunkach substandardowych. Zmniejszenie liczby posiadanych lokali w poszczególnych latach było spowodowane sprzedażą mieszkań przez Gminę¹⁹.

Ponadto, Gmina była właścicielem 75 mieszkań w 22 budynkach, które nie zostały przekazane w zarząd TBS.

(akta kontroli, str. 187 - 207)

W 2018 r. było 69 mieszkań o warunkach substandardowych (z tego: w kategorii drugiej - 33 i w kategorii trzeciej - 36), w 12 budynkach stanowiących własność Gminy, a w 2019 r., 70 co stanowiło odpowiednio 23,63% i 23,97% gminnego

¹⁴ Dwóch w 2019 r., jednej w 2020 r. i 2021 r.

¹⁵ Trzy lokale znajdowały się w budynkach, których Gmina była współwłaścicielem, tj. pod adresami: Blich 1, Lewakowskiego 27b, Wyzwolenia 9. W 2019 r. Gmina przekazała budynek położony pod adresem Portiusa 4 innemu zarządcy i pozyskała jeden budynek znajdujący się pod adresem Spółdzielcza 5.

¹⁶ Do 21 października 2021 r.

¹⁷ Akt notarialny Rep. A nr 3612/2020 z 23 lipca 2020 r.

¹⁸ Wg stanu na 22 listopada 2021 r.

¹⁹ Do 31 grudnia 2019 r. Gmina sprzedała dwa mieszkania, w ciągu 2020 r. sprzedała 10 mieszkań i nabyła jedno, do 22 listopada 2021 r. sprzedała pięć mieszkań komunalnych.

zasobu mieszkaniowego²⁰. Wzrost liczby mieszkań o warunkach substandardowych był spowodowany zwiększeniem się liczby osób zamieszkujących jedno mieszkanie. W latach 2020 - 2021 było 70 mieszkań o warunkach substandardowych (z tego: w kategorii drugiej - 33 i w kategorii trzeciej - 37) w 12 budynkach stanowiących własność Gminy, co stanowiło 23,57% gminnego zasobu nieruchomości. Gmina nie posiadała mieszkań o warunkach substandardowych w kategorii pierwszej.

(akta kontroli, str. 187)

Zasady gromadzenia informacji o gminnym zasobie lokalowym (w tym: mieszkaniowym) zawarto w umowie zgodnie, z którą m.in.:

- prowadzono chronologicznie odrębną dokumentację dla każdego lokalu;
 - prowadzono i aktualizowano ewidencję lokali wchodzących w skład zasobu lokalowego Gminy z uwzględnieniem powierzchni mieszkalnych i użytkowych;
 - prowadzono sprawy dotyczące zasiedlania i zwalniania lokali mieszkalnych;
 - prowadzono ewidencję zgłoszeń pustostanów;
 - przyjmowano i ewidencjonowano zgłoszenia, wnioski najemców oraz załatwiano je.
- Informacji o mieszkaniach o warunkach substandardowych nie gromadzono w odrębny sposób.

(akta kontroli, str. 7 - 32)

W TBS prowadzono ewidencję obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości pozwalającą na wskazanie liczby i rodzaju budynków, w tym lokali mieszkalnych i użytkowych. W prowadzonej ewidencji nie wskazywano wprost budynków, w których były mieszkania o warunkach substandardowych. Liczba budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych została uzgodniona z Prezesem na podstawie prowadzonej w TBS ewidencji.

Dla wszystkich budynków, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych prowadzono książki obiektów budowlanych. Dla każdego mieszkania prowadzono *teczki lokali* zawierające m.in. dane adresowe i kontaktowe najemcy, powierzchnie użytkową mieszkania, całą korespondencję dotyczącą danego lokalu.

W elektronicznym programie komputerowym pn. *Krosnoczynsze* ewidencjonowano rozliczania mieszkań, w tym należących do Gminy. W ww. programie gromadzono m.in. dane dotyczące każdego budynku, liczby mieszkań w nim się znajdujących, ich powierzchni użytkowej, danych najemców, liczby lokatorów, wysokości opłat czynszowych i opłat za media.

(akta kontroli, str. 208 - 222)

Dla dwóch z 12 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych zostały sporządzone świadectwa energetyczne²¹. Dla czterech budynków²² podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie było obowiązku sporządzenia ww. świadectw. Dla sześciu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie sporządzono świadectw charakterystyki energetycznej.

Prezes wyjaśnił, że *budynki przekazane przez Gminę Krosno w Zarząd TBS w większości wybudowane zostały przed wejściem w życie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, w związku z tym nie wymagały*

²⁰ Procent mieszkań o warunkach substandardowych w budynkach, których właścicielem była Gmina został ustalony poprzez przemnożenie liczby mieszkań o warunkach substandardowych przez 100 i podzielenie przez liczbę wszystkich mieszkań w budynkach należących do Gminy, w poszczególnych latach. Nie uwzględniono mieszkań będących własnością Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

²¹ Budynki: Okulickiego 13a i Tysiąclecia 11.

²² Budynki: Popieluszki 82, Łukasiewicza 53, Drzymały 17, Popieluszki 98.

posiadania świadectw energetycznych. Gmina w przypadku sprzedaży lokalu sporządza świadectwo energetyczne natomiast w przypadku wynajmu nie wykonuje takiego świadectwa ze względu na charakter wynajmowanego lokalu, okres i rotację wynajmu jak również przekrój najemców.

(akta kontroli, str. 219 - 258)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Organizacja TBS umożliwiała realizację zadań w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków, których Gmina była właścicielem, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Trzech zatrudnionych pracowników posiadało uprawnienia do oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych. Na przeprowadzenie kontroli stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych zostały zawarte umowy z firmami zatrudniającymi pracowników o stosowanych uprawnieniach. Prowadzona ewidencja obejmowała wszystkie przekazane w zarząd TBS budynki z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi należące do Gminy.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

2.1. Dla wszystkich budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych prowadzono książki obiektu budowlanego. Książki zawierały dane określające rodzaj obiektu i jego adres, dane właściciela i zarządcy, dane techniczne charakteryzujące obiekt (w tym: instalacje i urządzenia znajdujące się w budynku), plan jego usytuowania z zaznaczonymi granicami nieruchomości wraz ze wskazaniem miejsc przyłączenia m.in. do sieci elektrycznej, ciepłowniczej, gazu oraz wykaz protokołów kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznej sprawności obiektu i wykaz protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych w obiekcie.

W siedmiu książkach obiektów budowlanych brakowało danych dotyczących protokołu odbioru budynku²³, w ośmiu nie było wpisu dotyczącego daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie²⁴ oraz w siedmiu brak było numeru księgi wieczystej²⁵. Prezes oświadczył, że danych dotyczących protokołu odbioru brakuje z uwagi na nieustaloną datę budowy, co uniemożliwiło ustalenie daty protokołu odbioru obiektu oraz daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Ponadto, Gmina nie przekazała dla dwóch budynków²⁶ ww. dokumentów oraz dla siedmiu budynków numerów ksiąg wieczystych.

Strony książek były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą. Książki wykonane były w sposób trwały, zapewniający

²³ Budynki: Żeromskiego 48, Popieluszki 82, Łukasiewicza 53, Kolejowa 11, Drzymały 17, Popieluszki 98 oraz Piastowska 26.

²⁴ Budynki: Żeromskiego 48, Tysiąclecia 11, Popieluszki 82, Łukasiewicza 53, Kolejowa 11, Drzymały 17, oraz Piastowska 26 i Okulickiego 1.

²⁵ Budynki: Żeromskiego 48, Tysiąclecia 11, Popieluszki 98, Popieluszki 80A, Okulickiego 13a, Kolejowa 11, Drzymały 17.

²⁶ Budynki: Piastowska 26, Okulickiego 1.

przydatność do użytkowania obiektu w całym okresie. Książki umieszczone były w segregatorach razem z protokołami kontroli okresowych i dokumentacją dotyczącą wykonanych remontów. Wpisy dokonywała osoba upoważniona przez Zarządcę budynków. Wpisy wprowadzane były systematycznie i cechowały się jednoznacznością i zwięzłością, zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały ważne ustalenia w nim zawarte, ale brakowało w nich danych identyfikujących osobę, która ten dokument wystawiła. Przy dokonywaniu sprostowań błędów we wpisach umieszczano jedynie podpis osoby dokonującej korekty, nie zamieszczano daty ich dokonania.

(akta kontroli, str. 260 - 378)

W jednej książce obiektu budowlanego²⁷ nie zamieszczono jednego wpisu dotyczącego kontroli rocznej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 *Prawa budowlanego*. Wpis dotyczący przeprowadzenia kontroli rocznej instalacji gazowej w dniu 2 kwietnia 2019 r. dokonano w sekcji przeznaczony do zamieszczania wpisów dotyczących kontroli pięcioletnich.

Prezes wyjaśnił, że *omyłkowo nie wpisano w książce obiektu budowlanego protokołu z przeglądu rocznego budynku z 24 marca 2020 r., drugi protokół został omyłkowo wpisany w książce obiektu budowlanego w przeglądzie pięcioletnim zamiast w przeglądzie rocznym.*

(akta kontroli, str. 301 - 310, 379 - 382)

2.2. TBS przeprowadzał w budynkach, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych okresowe kontrole wynikające art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego* tj.:

- coroczne kontrole okresowe stanu technicznego budynków oraz coroczne kontrole instalacji gazowej oraz przewodów kominowych w budynku i w mieszkaniach (w tym w mieszkaniach o warunkach substandardowych);

- kontrole okresowe przeprowadzane raz na pięć lat w zakresie stanu technicznego i wartości użytkowej budynków, instalacji elektrycznej oraz badanie pomiarów eksploatacyjnych urządzeń piorunochronnych w budynkach wyposażonych w instalację odgromową²⁸.

Cztery kontrole roczne i jedna pięcioletnia stanu technicznego budynków, w których mieszczą się mieszkania o warunkach substandardowych w 2021 r. nie zostały przeprowadzone w porze wiosennej²⁹.

(akta kontroli, str. 500 - 501, 521 - 522, 542 - 543, 563 - 565, 629 - 630)

Szczegółową kontrolą roczną stanu technicznego obejmowano m.in.: ściany, elementy konstrukcyjne budynku, balkony³⁰, urządzenia zamocowane do ścian i dachu (w tym: rynny, rury spustowe), pokrycie dachu, instalację gazową i c.o. Kontrole pięcioletnie oprócz ww. elementów obejmowały również estetykę budynku i jego otoczenia.

W protokołach z okresowej kontroli rocznej instalacji gazowej przeprowadzonych w latach 2019 - 2021 nie stwierdzano nieprawidłowości. W jednym przypadku w 2019 r. i 2020 r.³¹ oraz w trzech przypadkach w 2021 r.³² wniesiono uwagi dotyczące znajdowania się w niektórych mieszkaniach butli propan - butan, pomimo dostarczania gazu za pośrednictwem sieci gazowej. Najemcy tych mieszkań byli

²⁷ Dotyczącej budynku przy ul. Popieluszki 80a.

²⁸ Budynki: Popieluszki 98, Kolejowa 11, Okulickiego 13a, Popieluszki 80 a, Popieluszki 98 a, Tysiąclecia 11.

²⁹ Kontrola roczna budynków: Okulickiego 13a została przeprowadzona 7 lipca 2021 r.; Okulickiego 1 została przeprowadzona 5 lipca 2021 r.; Łukasiewicza 53 została przeprowadzona 8 lipca 2021 r.; Piastowska 26 została przeprowadzona 7 lipca 2021 r. Kontrola pięcioletnia budynku Kolejowa 11 została przeprowadzona 6 lipca 2021 r.

³⁰ Popieluszki 80A,

³¹ Drzymały 17.

³² Popieluszki 98A, Okulickiego 13 (mieszkania nr 11 i 13), Okulickiego 1 (mieszkania 22 i 32).

informowani pisemnie o niebezpieczeństwie wybuchu pożaru oraz o zakazie stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej³³ oraz o konieczności usunięcia ww. butli. W latach 2019 - 2021 w trakcie okresowych kontroli przewodów kominowych w budynkach oraz w mieszkaniach nie stwierdzono nieprawidłowości. W 2019 r. w związku z brakiem możliwości wejścia do trzech mieszkań o warunkach substandardowych przeprowadzono kontrolę drożności przewodów kominowych przy użyciu kamery kominowej.

(akta kontroli, str. 390 - 659)

Okresowe kontrole pięcioletnie w zakresie badania instalacji elektrycznej wykazały zgodność badanych instalacji z obowiązującymi przepisami. Sześć z 12 budynków, z mieszkaniem o warunkach substandardowych była wyposażona w instalację odgromową poddawana badaniu raz na pięć lat³⁴. W wyniku przeprowadzonych kontroli stwierdzono, że wszystkie ww. instalacje nadają się do dalszej eksploatacji. Wszystkie kontrole przeprowadzone zostały przez osoby posiadające stosowne uprawnienia ważne w dniu dokonywania kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 4 - 6 *Prawa budowlanego*.

(akta kontroli, str. 714 - 752)

Wśród budynków z mieszkaniem o warunkach substandardowych nie było budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m². W latach 2019 - 2021 nie wystąpiły sytuacje polegające na oddziaływaniu na budynki czynników zewnętrznych, związane z działaniem człowieka lub sił natury, o których mowa w art. 61 pkt 2 *Prawa budowlanego*. Osoby zamieszkujące lokale mieszkalne nie zgłaszały nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, nie spełnienie warunków określonych w art. 5 ust. 2 *Prawa budowlanego*³⁵

W budynkach z mieszkaniem o warunkach substandardowych nie przeprowadzono, co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia.

(akta kontroli, str. 383)

2.3. Protokoły z kontroli rocznych stanu technicznego budynków przeprowadzonych po 18 września 2020 r. nie zawierały numeru uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane osobie przeprowadzającej kontrolę oraz nazwy właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego oraz nie dołączano do nich kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności. Protokoły kontroli rocznych stanu technicznego budynków zawierały m.in. określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację, zakres kontroli i ustalenia dokonane w trakcie kontroli. W przypadkach stwierdzenia nieprawidłowości (uszkodzeń) nie wskazywano ich rozmiarów, zakresu robót remontowych kolejności ich wykonywania oraz metod i środków użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działania wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników. W protokołach kontroli brakowało również informacji na temat zapoznania się osób przeprowadzających

³³ § 157 ust. b Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.

³⁴ Budynek Popieluszki 98 - 17 kwietnia 2020 r., budynek Kolejowa 11 - 17 kwietnia 2020 r., budynek Okulickiego 13a - 17 października 2018 r., budynek Popieluszki 80a - 24 kwietnia 2019 r., budynek Popieluszki 98a - 24 sierpnia 2017 r., budynek Tysiąclecia 11 - 18 września 2017 r.

³⁵ Warunki użytkowe, w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników oraz usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów (obowiązek przeprowadzenia kontroli w ciągu trzech dni od dnia otrzymania zgłoszenia).

kontrolę przed jej rozpoczęciem z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami z odbioru robót remontowych wykonanymi w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami mieszkańców dotyczącymi usterek, uszkodzeń elementów budynku.

Prezes oraz osoby przeprowadzające kontrole wyjaśnili, że przeglądy roczne i pięcioletnie przeprowadzały i przeprowadzają osoby będące pracownikami Działu Technicznego w TBS. Pracownicy Ci jednocześnie wysyłają konserwatorów do wykonania koniecznych robót, przygotowują umowy określające zakres prac i nadzorują prace zlecane do wykonania firmom zewnętrznym. Na bieżąco są informowane też o usterkach stwierdzonych w trakcie prowadzonych robót remontowych i konserwacyjnych, a tym samym mają pełną i bieżącą wiedzę o stanie technicznym budynku.

Z uwagi na niewskazywanie w protokołach z kontroli robót remontowych niezbędnych do usunięcia uszkodzeń w kolejnych protokołach z kontroli rocznych nie odnoszono się do zakresu niewykonanych robót remontowych. W protokołach z kontroli rocznych stanu technicznego w przypadku stwierdzenia uszkodzeń wskazywano jedynie, że wskazane usterki nie mają wpływu na stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku, budynek nadaje się do dalszej eksploatacji lub stan techniczny poszczególnych elementów budynku nie zagraża bezpieczeństwu użytkowników, budynek nadaje się do dalszej eksploatacji.

Protokoły kontroli okresowych przewodów kominowych oraz instalacji gazowej zawierały wymagane elementy.

(akta kontroli, str. 390 - 645, 660 - 675)

Cztery z 12 budynków było budynkami jednokondygnacyjnymi, w których mieściło się od jednego do czterech lokali mieszkalnych z odrębnymi wyjściami na zewnątrz. Każdy lokal był wyposażony w odrębną instalację gazową i elektryczną. Osiem budynków było budynkami wielorodzinnymi. W latach 2019 - 2021 nie przeprowadzano w nich przeglądów technicznych przeciwpożarowych wyłączników prądu. W siedmiu budynkach³⁶ brakowało instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych. W siedmiu budynkach³⁷ przeciwpożarowe wyłączniki prądu nie zostały oznakowane zgodnie z Polskimi Normami³⁸, a w budynku przy ul. Okulickiego 13a nie oznakowano według PN przycisków sterujących przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu. W siedmiu budynkach³⁹ z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie oznakowano również kurka głównego instalacji gazowej. We wszystkich budynkach zachowano maksymalną długość dojścia ewakuacyjnego.

(akta kontroli, str. 786 - 797)

2.4. W TBS nie sporządzano zestawień robót remontowych zarządzanych mieszkalnych budynków komunalnych, z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, do czego zobowiązywał przepis § 7 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

(akta kontroli, str. 756 - 758)

³⁶ Budynki: Tysiąclecia 11, Popieluszki 98a, Popieluszki 80a, Okulickiego 13a, Okulickiego 1, Kolejowa 11, Popieluszki 98.

³⁷ Budynki: Tysiąclecia 11, Popieluszki 98a, Popieluszki 80a, Okulickiego 1, ul. Kolejowa 11, ul. Popieluszki 98, Piastowska 26.

³⁸ Dalej: PN.

³⁹ Budynki: Tysiąclecia 11, Popieluszki 98a, Popieluszki 80a, Okulickiego 13a, Okulickiego 1 ul. Popieluszki 98, Piastowska 26.

W trakcie oględzin trzech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁴⁰ ustalono, że stan wszystkich trzech budynków nie zagrażał bezpieczeństwu użytkowników.

Budynek przy ul. Piastowskiej 26 był utrzymany we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

W budynku przy ul. Popiełuszki 98 mieściły się trzy klatki schodowe. Toalety wraz z umywalkami były w pierwszej i trzeciej klatce schodowej. Lokatorzy drugiej klatki korzystali z toalet znajdujących się w pierwszej i trzeciej klatce. W budynku usunięto część stwierdzonych w trakcie kontroli rocznej 22 czerwca 2021 r. uszkodzeń, w tym: wymieniono zbitą umywalkę oraz dwoje zniszczonych drzwi do toalet. Nadal widoczne były ubytki w tynku na elewacji.

Prezes wyjaśnił, że *klatki schodowe zostały odmalowane w 2018 r., lecz ze względu na niewłaściwe zachowanie najemców poprzez obijanie, rysowanie czy skrobanie ścian zostały uszkodzone tynki oraz powłoka malarska. Na chwilę obecną nie jest planowane ponowne malowanie trzeciej klatki, zostaną tylko wykonane drobne naprawy w miejscach uszkodzeń (uzupełnienie tynku i odmalowanie ściany przy drzwiach wejściowych do klatki schodowej). Powyższe prace zostaną wykonane do końca maja 2022 r.*

(akta kontroli, str. 806 - 815)

Trzeci poddany oględzinom budynek przy ul. Okulickiego 13a był trzykondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym, wyposażonym w instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, elektryczną i gazową. W budynku mieściło się 39 mieszkań, w tym 17 o warunkach substandardowych trzeciej kategorii.

W trakcie kontroli rocznej 7 lipca 2021 r. tego budynku stwierdzono m.in.: zniszczone powłoki malarskie (w tym: popisane ściany i ubytki w tynku) oraz wykładziny podłogowe na klatkach i w korytarzu; zdewastowane drzwi wejściowe do jednej z klatek; przy jednym wejściu zniszczone stopnie schodowe, a przy drugim ubytki w płytkach na stopnicach. Do 13 grudnia 2021 r. uszkodzenia te nie zostały usunięte.

Prezes wyjaśnił, że *w budynku w 2018 r. zostały odmalowane korytarze i klatki schodowe, lecz ze względu na niewłaściwe użytkowanie części wspólnej przez najemców zostały porysowane, popisane ściany, wydrapane tynki oraz zniszczona wykładzina w klatkach schodowych i korytarzach. Z uwagi na fakt, iż są to uszkodzenia estetyczne niemające wpływu na stan konstrukcji budynku i krótki czas od wykonania malowania klatek, w chwili obecnej nieplanowane jest ponowne malowanie. Na wymianę drzwi rozpisano zaproszenia do złożenia ofert, po otrzymaniu i przeanalizowaniu ofert wyłoniono wykonawcę i spisano umowę. Termin wymiany drzwi wejściowych do klatki schodowej został ustalony na 14 lutego 2022 r. Rozeznano również sytuację związaną z wyłonieniem wykonawcy na naprawę okładzin schodów wejściowych do budynku. Ze względu na koronawirus COVID-19 oraz panujące warunki atmosferyczne, naprawa schodów zostanie wykonana do końca maja 2022 r.*

(akta kontroli, str. 806 - 815)

2.5. W latach 2019 - 2021 w budynkach, w których mieszczą się mieszkania o warunkach substandardowych nie było kontroli Państwowej Straży Pożarnej, Inspekcji Sanitarnej, Inspekcji Ochrony Środowiska, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego⁴¹.

W 2018 r. PINB skontrolował m.in. książki obiektów budowlanych, protokoły kontroli rocznej (pięcioletniej) stanu technicznego budynków, przewodów kominowych

⁴⁰ Budynki: Okulickiego 13a, Popiełuszki 98, Piastowska 26.

⁴¹ Dalej; PINB.

i instalacji gazowej z 2017 r. 10 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁴². Z uwagi na zapisy znajdujące się w ww. protokołach PINB stwierdził, że TBS dokonywał okresowych przeglądów rocznych i pięcioletnich, a protokoły z tych kontroli były pozytywne.

W latach 2019 - 2020 nie było przypadków, że w czasie lub bezpośrednio po kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 *Prawa budowlanego* stwierdzono uszkodzenia, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub bezpieczeństwa mienia lub środowiska. PINB w ww. okresie nie wydał żadnej decyzji nakazujących usunięcie stwierdzanych nieprawidłowości wskazanych w art. 66 *Prawa budowlanego*.

(akta kontroli, str. 759 - 784, 390 - 396, 412 - 417, 433 - 438, 454 - 459, 475 - 480, 496 - 501, 517 - 522, 538 - 543, 559 - 565, 581 - 588, 604 - 609, 625 - 630)

2.6. Budynki, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych były użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.

(akta kontroli, str. 223 - 258, 260 - 377)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Sprostowań błędów w 12 książkach obiektu budowlanego dotyczących budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych dokonywano poprzez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią i umieszczenie podpisu osoby dokonującej korekty, przy czym nie wskazano daty dokonania zmiany, co było niezgodne z § 6 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*⁴³.

Osoba dokonująca wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz Prezes wyjaśnili, że *wszystkie sprostowania robione były w dniu wpisu protokołu do książki. Omyłkowe wpisy wynikają głównie z natłoku prac /.../. Po dokonaniu wpisu do książki następnym krokiem jest wpięcie protokołu do teczki budynku i w tym momencie orientowałam się, że wpis omyłkowo wprowadzono do niewłaściwej książki obiektu. W sytuacji gdyby stwierdzono źle dokonany wpis w terminie późniejszym, przy korekcie wpisywałoby się datę jej dokonania.*

(akta kontroli, str. 384 - 387)

2. W 12 książkach obiektów budowlanych prowadzonych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wpisy dotyczące m.in. protokołów kontroli rocznych i pięcioletnich zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały ważne ustalenia w nim zawarte. Brakowało w nich danych identyfikujących osobę, która ten dokument wystawiła, co było naruszeniem § 6 ust. 2 pkt 1 *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*.

Prezes wyjaśnił, że *prowadzony w książce obiektu wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu jest identyfikowalny poprzez datę kontroli, numer protokołu i zapisy w protokole kontroli. Po sięgnięciu do danego protokołu uzyskujemy dane osoby, która ten dokument wystawiła. Ponadto w aktualnie obowiązującej książce obiektu i zawartych tam tablicach do dokonywania wpisów, nie ma pozycji, czy kolumny gdzie można by dodatkowo zamieszczać dane identyfikujące osoby sporządzającej protokół.*

(akta kontroli, str. 379 - 382)

⁴² Budynki: Żeromskiego 48, Tysiąclecia 11, Popieluszki 98a, Popieluszki 82, Popieluszki 80a, Łukasiewicza 53, Kolejowa 11, Drzymały 17, Popieluszki 98, Piastowska 26.

⁴³ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego, Dz. U. Nr 120, poz. 1134, dalej: *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*.

3. W budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie przeprowadzano, co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia zgodnie z § 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes wyjaśnił, że w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych pozostających w naszej administracji nie występuje tak intensywne użytkowanie, aby była konieczność wykonywania przeglądów dwa razy w roku. Wykonywane są okresowe przeglądy budynku raz w roku oraz bieżące roboty konserwacyjne mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów i urządzeń budynków.

NIK nie podziela wyjaśnień złożonych przez Prezesa. We wszystkich budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych znajdowały pomieszczenia wspólnego użytkowania takie, jak klatki schodowe, czy korytarze. W dwóch budynkach sanitariaty (w tym: toalety, umywalki, prysznice⁴⁴) znajdowały się w części wspólnej i korzystali z nich wszyscy lokatorzy.

(akta kontroli, str. 223 - 226)

4. Cztery kontrole roczne i jedna pięcioletnia stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w 2021 r. nie zostały przeprowadzone w porze wiosennej 2021 r., co stanowi naruszenie § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes wyjaśnił, że kontrole roczne budynków zostały rozłożone w czasie biorąc pod uwagę aktualną sytuację związaną z ryzykiem zakażeniem koronawirusem Covid-19 oraz stanowiskiem zawartym w komunikacie Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii z 18 marca 2020 r., które zaleca racjonalne działania oraz informuje, że między datą kontroli w danym roku, a datą kontroli w roku poprzednim nie musi upłynąć równo 365 dni (1 rok).

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

(akta kontroli, str. 656 - 659, 806 - 815)

5. Protokoły z kontroli rocznych stanu technicznego budynków przeprowadzonych po 18 września 2020 r. nie zawierały wymaganych przepisem art. 62a Prawa budowlanego: numeru uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane osobie przeprowadzającej kontrolę oraz nazwy właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego.

Prezes oraz osoby przeprowadzający kontrolę wyjaśnili, że protokoły z kontroli rocznych nie zawierały numeru uprawnień osób przeprowadzających kontrolę, ponieważ są to pracownicy etatowi TBS zatrudnieni na umowę o pracę. Przeprowadzali oni kontrolę wszystkich budynków z zasobów Gminy Krosno, na protokole zidentyfikowani byli z imienia i nazwiska oraz własnoręcznie podpisani. W protokole każdy budynek jest identyfikowany poprzez podanie jego adresu oraz numeru działki. Zarządcą wszystkich budynków objętych kontrolą okresową jest TBS w Krośnie. Jednocześnie informujemy, że przy każdej kolejnej kontroli okresowej protokoły będą posiadały pieczęć nagłkową Zarządcy oraz numery uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością osób przeprowadzających kontrolę.

(akta kontroli, str. 656 - 659, 664 - 675)

⁴⁴ Budynek Piastowska 26.

6. Do protokołów z kontroli rocznych stanu technicznego budynków nie załączono wymaganych przepisem art. 62a ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*: kopii zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 oraz kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5.

Prezes oraz pracownicy wykonujący kontrolę wyjaśnili, że ze względu na to, że przeglądy rocznych dokonywały jedne i te same osoby (pracownicy TBS) oraz ze względu na znaczną ilość budynków poddawanych kontroli kopie zaświadczeń oraz kopie uprawnień budowlanych i innych uprawnień i kwalifikacji są przechowywane w Dziale Kadr, gdzie są dostępne do wglądu, jednocześnie pozwala to uniknąć kopiowania niezliczonej ilości dokumentów. Wszystkie kolejne protokoły kontroli rocznych będą posiadały stosowne dokumenty zgodnie z art.62a ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*.

(akta kontroli, str. 656 - 659, 664 - 675)

7. W protokołach z kontroli rocznych (pięcioletnich⁴⁵) przeprowadzonych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych w przypadku stwierdzenia uszkodzeń nie określono zgodnie z § 4 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*:

- rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów budynku objętych kontrolą;
- zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania dla zużytych lub uszkodzonych elementów budynku;
- metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników;
- zakresu niewykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli⁴⁶.

We wszystkich protokołach kontroli rocznych przeprowadzonych w budynku przy ul. Popieluszki 98 w latach 2019 - 2021 wskazywano jedynie; *piwnice - stwierdzono ślady wilgoci na ścianach i posadzkach* oraz zamieszczano adnotację - *budynek nadaje się do eksploatacji zgodnie z przeznaczeniem*⁴⁷.

We wszystkich trzech protokołach z przeprowadzonych kontroli rocznych w latach 2019 - 2021 w budynku przy ul. Drzymały 17 wskazywano; *ściany konstrukcyjne - bale drewniane - zmurszałe, mocno zniszczone przez kornika. Miejsca łączenia bali częściowo uszczelnione pianką - popękana, skruszona. Murek oporowy, betonowy przy ścianie fundamentowej od strony ul Krakowskiej pęknięty, odchylony od pionu*⁴⁸.

Prezes oraz osoby przeprowadzające kontrole wyjaśnili, że w budynku przy ul. Popieluszki 98 w piwnicy środkowej klatki schodowej znajduje się studzienka kanalizacyjna, która w związku z niewłaściwym użytkowaniem najemców przytyka się i następuje wylanie zawartości na piwnice. Po każdym takim zajściu wysyłani są konserwatorzy, w razie potrzeby ściągają pogotowie kanalizacyjne. Odpływ zostaje udrożniony, ścieki usunięte, a piwnice odkażone. Wysuszenie pomieszczenia wymaga jednak czasu. Nadmienia się, że w latach wcześniejszych w celu zminimalizowania zagrożenia wylania, rura odprowadzająca ścieki od studzienki została wymieniona na nową o wyższej średnicy. Kontrolujący nie stwierdził konieczności wykonania robót remontowych, tym samym nie określił stopnia pilności

⁴⁵ W przypadku przeprowadzania w danym roku tylko kontroli pięcioletniej.

⁴⁶ Od 18 września 2020 r. dane dotyczące: metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników oraz zakresu niewykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli, są elementami obowiązkowymi protokołów kontroli z uwagi na art. 62a *Prawa budowlanego*.

⁴⁷ Protokoły: z 21 maja 2019 r., z 24 marca 2020 r., z 22 czerwca 2021 r.

⁴⁸ Protokoły: z 20 maja 2019 r., z 14 kwietnia 2020 r., z 25 maja 2021 r.

ich wykonania. Wymiana powietrza osuszanie piwnicy następuje przez otwarte drzwi piwniczne.

Odnośnie budynku Drzymały 17 informujemy, że wszelkie ubytki między belkami są uzupełniane pianką. Proces ten prowadzony jest systematycznie po stwierdzeniu nowych ubytków lub skruszeniu starego wypełnienia. Stan techniczny murku oporowego jest taki sam od kilku lat. Nie stwierdzono pogorszenia się jego stanu technicznego. Biorąc pod uwagę fakt, że przedłuża się okres, na jaki budynek miał być zasiedlony, Zarządca wystąpi do właściciela budynku Gminy Krosno o wykonanie ekspertyzy stanu technicznego i podjęcie decyzji związanej z dalszą eksploatacją budynku. Budynek wpisany do Gminnej Ewidencji zabytków Miasta Krosna.

Ponadto wyjaśnili, że opisana powyżej procedura jest jedynie przykładem i znajduje zastosowanie do wszystkich protokołów z przeglądów rocznych i pięcioletnich z uwzględnieniem rozmiaru zużycia, zakresu robót remontowych i kolejności wykonania prac dla każdego budynku oddzielnie.

(akta kontroli, str. 660 - 675)

NIK wskazuje, iż brak zapisów w protokołach kontroli wskazujących rozmiar zużycia, zakres niezbędnych do wykonania robót i terminów ich realizacji w celu usunięcia odkrytych w trakcie kontroli rocznej uszkodzeń uniemożliwia stwierdzenie czy wszystkie nieprawidłowości zostały usunięte do czasu kolejnej kontroli. Powtarzanie się tych samych zapisów w protokołach z kolejnych kontroli rocznych przeprowadzonych w latach 2019 - 2021 może wskazywać, że stwierdzone uszkodzenia nie zostały naprawione. Sporządzanie protokołów z kontroli rocznych stanu technicznego budynku z naruszeniem § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych było powodem niesporządzania zestawień robót remontowych, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2.

8. W siedmiu z ośmiu budynków wielorodzinnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyposażonych w przeciwpożarowe wyłączniki prądu nie przeprowadzano w latach 2019 - 2021 przeglądów technicznych, co stanowiło naruszenie § 3 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁴⁹. Przeglądów technicznych urządzeń przeciwpożarowych, do których zalicza się przeciwpożarowe wyłączniki prądu należy dokonywać w okresach ustalonych przez producenta, jednak nie rzadziej niż raz w roku.

Prezes wyjaśnił, że przeglądy urządzeń przeciwpożarowych m.in. przeciwporażeniowych wyłączników prądu za rok 2021 zostaną przeprowadzone w terminie do dnia 31 grudnia 2021 r. (zgodnie z zasadami określonymi w PN i wytycznymi producentów).

Wcześniejsze przeglądy w latach 2019 i 2020 na przeciwpożarowych wyłącznikach prądu wykonywane były, jako czynności konserwacyjne pod względem ich sprawności, przy wykonywaniu innych zgłoszeń na danym budynku. Na powyższe czynności nie spisywano protokołów.

(akta kontroli, str. 803 - 805)

9. W siedmiu z ośmiu budynków wielorodzinnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie umieszczono instrukcji postępowania na wypadek pożaru

⁴⁹ Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, Dz.U. z 2010 r., nr.109 poz. 719, dalej: rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej.

wraz z wykazem telefonów alarmowych, do czego obliguje § 4 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej.

Prezes wyjaśnił, że instrukcje postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych były zawieszane w budynkach na tablicy ogłoszeń, ale mieszkańcy zrywają instrukcje i TBS sukcesywnie je uzupełnia. Brakujące instrukcje postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych zostaną uzupełnione do 21 grudnia 2021 r.

(akta kontroli, str. 798 - 802)

10. W siedmiu budynkach wielorodzinnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych przeciwpożarowy wyłącznik prądu nie został oznakowany zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 4 lit. b rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej. Prezes wyjaśnił, że wcześniejsze prawidłowe oznakowanie przeciwpożarowych wyłączników prądu na tych budynkach na skutek działania na nie warunków atmosferycznych (deszcz, mróz, słońce, wiatr) oraz w związku z oddzieraniem, niszczeniem przez osoby trzecie zostało zniszczone.

Ponowne prawidłowe oznakowanie przeciwpożarowych wyłączników prądu na budynkach wymienionych jak wyżej zostanie uzupełnione do 22 grudnia 2021 r.

(akta kontroli, str. 798 - 802)

11. W budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych przy ul. Okulickiego 13a nie oznakowano zgodnie z PN przycisków sterujących przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu, co stanowi naruszenie § 4 ust. 2 pkt 4 lit. c rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej.

Prezes wyjaśnił, że istniejące wcześniej prawidłowe oznakowanie przycisków sterujących przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu na budynku zostało zniszczone przez osoby tam zamieszkujące. Oznakowanie przycisków sterujących przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu, przy ul. Okulickiego 13a, zostanie uzupełnione do 22 grudnia 2021 r.

(akta kontroli, str. 798 - 802)

12. W siedmiu budynkach wielorodzinnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych kurek główny instalacji gazowej nie został oznakowany według PN, co stanowi naruszenie § 4 ust. 2 pkt 4 lit. d rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej.

Prezes wyjaśnił, że wcześniejsze prawidłowe oznakowanie kurka głównego instalacji gazowej na tych budynkach na skutek działania na nie warunków atmosferycznych (deszcz, mróz, słońce, wiatr) oraz w wyniku oddzierania, niszczenia przez osoby trzecie zostało zniszczone. Brakujące prawidłowe oznakowanie kurka głównego instalacji gazowej na tych budynkach zostanie uzupełnione do 22 grudnia 2021 r.

(akta kontroli, str. 798 - 802)

13. W TBS nie opracowano zestawień robót remontowych, w tym dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co stanowiło naruszenie § 7 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes wyjaśnił, że zestawienia robót remontowych nie były sporządzane. Sporządzane plany roczne robót remontowych uwzględniają ustalenia i zapisy z protokołów dotyczących robót konserwacyjnych i naprawczych i są niejako zestawieniem robót remontowych. Ponadto przygotowanie oddzielnych zestawień jest czynnością czasochłonną i pracochłonną, co w przypadku TBS jest dodatkowym utrudnieniem ze względu na ograniczoną ilość zatrudnionych pracowników.

(akta kontroli, str. 758 - 757)

Niesporządzanie zestawień robót remontowych uniemożliwiło opracowanie *Planów robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy* na podstawie elementów ww. zestawień tj. napraw bieżących i głównych.

(akta kontroli, str. 833 - 845)

OCENA CZĄSTKOWA

W latach 2019 - 2021 TBS przeprowadzał wymagane kontrole okresowe stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w tym: roczne przewodów kominowych i instalacji gazowej oraz pięcioletnie instalacji elektrycznej i odgromowej w budynkach w nią wyposażonych. W trakcie przeprowadzonych kontroli okresowych budynków nie stwierdzono uszkodzeń zagrażających życiu lub zdrowiu ludzi.

Protokoły z kontroli stanu technicznego budynków były sporządzane nierzetelnie i z naruszeniem przepisów § 4 ust. 3 i 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. W protokołach z kontroli sporządzonych po 18 września 2020 r. brakowało nazwy właściciela lub zarządcy użytkowanego budynku oraz numeru uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane osobie przeprowadzającej kontrolę. Ponadto, nie załączono wymaganych art. 62a *Prawa budowlanego* kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności.

Brak zapisów w protokołach kontroli wskazujących rozmiar uszkodzenia, zakres niezbędnych do wykonania prac i terminów realizacji w celu ich usunięcia uniemożliwiał stwierdzenie czy wszystkie nieprawidłowości zostały usunięte do czasu kolejnej kontroli. Powtarzanie się tych samych zapisów w protokołach z kolejnych kontroli może wskazywać, że stwierdzone uszkodzenia nie były na bieżąco naprawione. W związku z tym nie było możliwe ustalenie czy i w jakim zakresie substancja mieszkaniowa uległa zmianom.

W latach 2019 - 2021 w TBS nie przeprowadzano, przeglądów, co najmniej dwa razy w roku pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz intensywnie użytkowanych elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku oraz przeglądów urządzeń przeciwpożarowych. Ponadto, stwierdzono nieprawidłowości polegające na nieprawidłowym oznakowaniu kurka głównego instalacji gazowej, przeciwpożarowego wyłącznika prądu i przycisku sterującego przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu oraz brakiem instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych.

Pozostałe stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły nierzetelnego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz niesporządzania zestawień robót remontowych, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

3.1. Koszty zarządu budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy⁵⁰ wyniosły w 2019 r. - 102.288,48 zł⁵¹ w 2020 r. - 115.356,47

⁵⁰ W 2019 r. budynków mieszkalnych, które stanowiły własność lub współwłasność było 21, a w 2020 r. i 2021 r. 20.

⁵¹ Koszty zarządu, koszty bieżącej eksploatacji oraz wydatki poniesione na remonty i bieżącą eksploatację oraz wpływ z tytułu dochodów w latach 2019 - 2021 (do 30 września 2021 r.) zostały podane w kwotach netto.

zł i do 30 września 2021 r. - 87.116,13 zł, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w 2019 r. - 81.237,72 zł, w 2020 r. - 90.795,36 zł i do 30 września 2021 r. - 68.096,52 zł. Koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych wyniosły w 2019 r. - 146.750,46 zł, w 2020 r. - 162.327,67 zł i do 30 września 2021 r. - 113.635,36 zł, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w 2019 r. - 108.529,53 zł, w 2020 r. - 123.713,63 zł i do 30 września 2021 r. - 85.990,74 zł. Do kosztów bieżącej eksploatacji zaliczano m.in.: koszty sprzątania budynków, przeglądów (w tym: przewodów kominowych i instalacji gazowej), monitoringu, usuwania śniegu i sopli z dachów, deratyzacji oraz koszty poniesione na zakup skrzynek na listy, tablic informacyjnych, drobnych materiałów niezbędnych do wykonywania bieżących napraw i konserwacji. Gmina zgodnie z umową była raz w miesiącu obciążana kosztami bieżącej eksploatacji w formie ryczałtu. W latach 2019 - 2021 koszty ponoszone przez TBS w związku z bieżącą eksploatacją ulegały zmianom.

Prezes wyjaśnił, że koszty konserwacji i eksploatacji budynków mieszkalnych Gminy w znacznym stopniu wykonywane są przez pracowników Spółki, jak i również firmy zewnętrzne mają charakter usługowy. Sytuacja epidemiologiczna spowodowana Covid-19 oraz związane z nią duże obostrzenia miały decydujący wpływ na spadek, a nawet w niektórych okresach 2020 r. i 2021 r. zaprzestanie wykonywania prac konserwacyjnych i eksploatacyjnych, co za tym idzie spadały koszty bieżącej eksploatacji. W okresie tym były wykonywane tylko prace w ramach awarii, sprzątania, czy niezbędnych przeglądów.

(akta kontroli, str. 816 - 822)

Koszty wykonanych remontów i modernizacji w budynkach, których Gmina była właścicielem lub współwłaścicielem wyniosły w 2019 r. - 62.525,08 zł, w 2020 r. - 67.262,75 zł i do 30 września 2021 r. - 32.953,95 zł, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w 2019 r. - 56.819,63 zł, w 2020 r. - 67.262,75 zł i do 30 września 2021 r. - 16.655,14 zł. W latach 2019 - 2021 nie ponoszono kosztów z tytułu inwestycji w budynkach będących własnością lub współwłasnością Gminy, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

TBS rozliczał się z Gminą na podstawie przekazywanego do 20 każdego miesiąca *sprawozdania z wykonania dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych*, za miesiąc wcześniejszy. W sprawozdaniach wykazywano m.in. czynsze i opłaty za media z lokali mieszkalnych i użytkowych należących do Gminy, czynsze i opłaty komornicze (w tym: z mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych i mieszkań o warunkach substandardowych). Dochody przekazywano na rachunek bankowy Gminy w terminie do ostatniego dnia miesiąca. Wpływy z tytułu czynszu z najmu oraz innych dochodów w budynkach, których Gmina była właścicielem lub współwłaścicielem wyniosły w 2019 r. - 766.645,06 zł, w 2020 r. - 682.324,46 zł i do 30 września 2021 r. - 573.878,60 zł (w tym z budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych: w 2019 r. - 519.722,14 zł, w 2020 r. - 506.320,55 zł, do 30 września 2021 r. - 449.771,82 zł).

(akta kontroli, str. 816 - 832)

Planowane środki na remonty i modernizacje TBS otrzymywał na podstawie przekazywanego, corocznie zapotrzebowania do Miasta, w którym nie wyszczególniano kwot planowanych na remonty lokali użytkowych, mieszkalnych w budynkach należących do Gminy oraz kwot planowanych na remonty mieszkań Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

W 2019 r. wnioskowana przez TBS kwota 450 tys. zł została w całości zaakceptowana przez Gminę. W 2020 r. i 2021 r. z wnioskowanej kwoty 450 tys. zł Gmina przyznała na remonty i modernizacje po 200 tys. zł. Prezes 7 września 2020

r. w związku z koniecznością wykonania remontów lokali do zasiedlenia oraz modernizacji ogrzewania wnioskował o dodatkowe 100 tys. zł. Gmina zwiększyła o ww. kwotę środki zaplanowane na remonty i modernizacje w 2020 r.⁵² W 2021 r. Prezes również wystąpił do Miasta o przyznanie dodatkowych środków finansowych w kwocie 100 tys. zł⁵³ na modernizację ogrzewania, remonty lokali do zasiedlenia i wymianę stolarki okiennej. Gmina zwiększyła planowane środki finansowe na remonty i modernizacje w 2021 r. o dodatkowe 117 tys. zł.⁵⁴

Sporządzany przez TBS *Plan robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy* obejmował planowane prace remontowe w lokach użytkowych, mieszkalnych⁵⁵, bez wyszczególnienia budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Kosztami wykonanych remontów TBS obciążał Gminę raz na kwartał, a w przypadkach remontów wymagających większych nakładów finansowych raz w miesiącu. Suma wszystkich poniesionych wydatków na remonty i modernizacje nie mogła przekroczyć środków finansowych przyznanych na ten cel w danym roku kalendarzowym przez Gminę. W budynkach komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych w celu ograniczenia kosztów eksploatacji montowano wodomierze, wymieniano stolarkę okienną, drzwiową, energooszczędne żarówki.

(akta kontroli, str. 833 - 845, 853)

3.2. TBS sporządzał, co rocznie *Plan robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy*, który każdorazowo obejmował takie pozycje jak:

- remonty i modernizacje lokali mieszkalnych i użytkowych przeznaczonych do ponownego zasiedlenia (w tym: remont instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej wraz z wymiana urządzeń, naprawę lub wymianę stolarki, posadzek, malowanie ścian i sufitów, w miarę potrzeb modernizacje ogrzewania);
- przebudowę instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych z przystosowaniem jej do ogrzewania gazowego;
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

W *planach robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy Miasto Krosno* na lata 2019 - 2021 wyszczególniano kilka budynków komunalnych wraz z ogólnym zakresem planowanych robót. W 2019 r. wskazano jeden budynek z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁵⁶, w którym planowano rozbiórkę szaleł przy budynku. W planach na 2020 r. i 2021 r. nie wyszczególniano żadnych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Wszystkie plany zawierały szacunkowe wartości planowanych robót.

Prezes wyjaśnił, że *dane zawarte w protokołach kontroli służyły do sporządzania, uwzględnienia wykazanych tam robót konserwacyjnych, bieżących i były podstawą do sporządzenia planu robót remontowych. Zaplanowane roboty remontowe wynikały z ustaleń i zapisów zawartych w protokołach kontroli okresowych.*

W związku z niewskazywaniem w protokołach z kontroli rocznej stanu technicznego budynków, w przypadkach stwierdzenia uszkodzeń, ich rozmiarów, zakresów niezbędnych do wykonania w celu ich usunięcia prac oraz zaleceń pokontrolnych, nie można określić czy w planach uwzględniano wszystkie niezbędne roboty, które należało wykonać żeby usunąć stwierdzone usterki.

(akta kontroli, str.833 - 845, 753 - 755)

⁵² Pismo nr I.2510.01.1.2020.I z 30 września 2020 r.

⁵³ Pismo z 14 września 2021 r.

⁵⁴ Pismo nr I.2510.1.1.2021.MJ. z 4 października 2021 r.

⁵⁵ W tym: w budynkach, których Gmina była właścicielem lub współwłaścicielem oraz w mieszkaniach we wspólnotach mieszkaniowych.

⁵⁶ Budynek Popieluszki 98.

W 2019 r. z 21 budynków mieszkalnych, których Gmina była właścicielem lub współwłaścicielem remonty wynikające z *Planu robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy* na 2019 r. wykonano w 11 budynkach na kwotę 70.502,41 zł⁵⁷ (w tym: w dziewięciu⁵⁸ z mieszkaniami o warunkach substandardowych na kwotę 64.289,75 zł). Poza ww. planem zamontowano monitoring w jednym budynku mieszkalnym, w którym nie mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych. W 2019 r. TBS wykonał dodatkowo remonty w lokalach użytkowych na kwotę 35.975,88 zł i w mieszkaniach we wspólnotach mieszkaniowych należących do Gminy na kwotę 266.109,29 zł.

W 2020 r. z 20 budynków mieszkalnych, których Gmina była właścicielem lub współwłaścicielem remonty wynikające z *Planu robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy* na 2020 r. wykonano w pięciu budynkach⁵⁹ na kwotę 74.095,15 zł i we wszystkich mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych. W związku z prośbami mieszkańców poza planem w budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych położono kostkę brukową z wyprofilowaniem na podjeździe dla osób niepełnosprawnych⁶⁰. W 2020 r. TBS wykonał w ramach ww. planu remonty w mieszkaniach we wspólnotach mieszkaniowych należących do Gminy na kwotę 166.320,13 zł i poza planem na kwotę 54.164,16 zł.

W 2021 r. z 20 budynków mieszkalnych, których Gmina była właścicielem lub współwłaścicielem remonty wynikające z *Planu robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy* na 2021 r., do 30 września 2021 r. wykonano w siedmiu budynkach na kwotę 35.989,99 zł (w tym: w pięciu⁶¹ z mieszkaniami o warunkach substandardowych na kwotę 18.029,56 zł). W 2021 r. TBS wykonał dodatkowo remonty w lokalach użytkowych na kwotę 33.070,70 zł i w mieszkaniach we wspólnotach mieszkaniowych należących do Gminy na kwotę 82.068,37 zł.

(akta kontroli, str. 846 - 848)

W ramach remontów w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych wykonywanych w ramach planów w latach 2019 - 2021 przeprowadzano głównie remonty mieszkań do ponownego zasiedlenia. W zależności od stwierdzonych potrzeb wykonywano m.in.:

- odmalowanie ścian, sufitów;
- wymianę lub odmalowanie drzwi i okien;
- ułożenie paneli podłogowych;
- wymianę umywalek, baterii, muszli klozetowych, montaż brodzików;
- przyłączenie wody miejskiej, wraz z zamontowaniem wodomierza i demontażem pompy z hydroforem⁶².

(akta kontroli, str. 892 - 961)

Z planowanych 450 tys. zł wydatkowano na remonty w 2019 r. łącznie 376.573,69 zł (w tym na roboty wykonane poza planem 3.986,11 zł). Z zaplanowanej kwoty 450 tys. zł nie wykorzystano na remonty kwoty 73.426,31 zł. W 2020 r. z zabezpieczonych w planie na remonty 300 tys. zł wydatkowano łącznie 296.670,44 zł (w tym na roboty wykonane poza planem 2.091,00 zł) Z zaplanowanej kwoty na remonty nie wykorzystano na przeprowadzenie remontów 3.329,56 zł. Do 30 września 2021 r. z zaplanowanych 200 tys. zł wydatkowano łącznie na remonty

⁵⁷ Wartości wykonanych remontów w latach 2019 - 2021 podano w kwotach brutto.

⁵⁸ Budynki: Popieluszki 82, Popieluszki 98, Łukasiewicza 53, Okulickiego 1, Kolejowa 11, Tysiąclecia 11, Okulickiego13a, Popieluszki 98a, Żeromskiego 48.

⁵⁹ Budynki: Popieluszki 98, Okulickiego 1, Tysiąclecia 11, Okulickiego13a, Popieluszki 98a.

⁶⁰ Budynek Popieluszki 98a.

⁶¹ Budynki: Popieluszki 98, Okulickiego13a, Popieluszki 98a, Popieluszki 80a, Żeromskiego 48.

⁶² W 2019 r. w budynku przy ul. Żeromskiego 48.

151.129,06 zł. Z zaplanowanej kwoty na remonty nie wykorzystano na przeprowadzenie remontów 48.870,94 zł. W odpowiedzi na wniosek Prezesa Gmina 4 października 2021 r. zwiększyła plan remontowy o dodatkowe 117 tys. zł. Prezes wyjaśnił, że kwota za niewykonane prace remontowe tj. ok. 73 tys. zł pozostała w Gminie. Brak możliwości wykorzystania 100% kwoty z planu spowodowany był przede wszystkim niedostępnością końcem roku firm podwykonawczych (malarsko-wykończeniowych), pełnym obłożeniem prac wykonywanych przez własnych konserwatorów oraz długim okresem oczekiwania na zamówiony materiał. W 2020 r. plan robót remontowych początkowo zakładał kwotę 200 tys. zł, którą w drugiej połowie roku zwiększono do kwoty 300 tys. zł. Wykonano robót remontowych na łączną kwotę 296.670,44 zł tj., 99% planu. Z kwoty pozostałej z planu po 30 września 2021 r. tj. 48.870,94 zł zostaną wykonane remonty w budynkach z mieszkaniami substandardowymi w następujących obiektach: Okulickiego 1 (remont generalny mieszkania) na kwotę ok 23.tys. zł, Popieluszki 98a na kwotę ok. 2,7 tys. zł. W ramach dodatkowo przyznaných środków finansowych w 2021 r. przewidziano prace remontowe w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych polegające na wymianie stolarki okiennej w budynkach przy ulicy Okulickiego1 i Okulickiego 13a.

(akta kontroli, str. 846, 851 - 852)

Ponadto wyjaśnił, że w budynku przy ul. Okulickiego 1 w mieszkaniu o warunkach substandardowych zostanie wymieniona stolarka okienna za kwotę ok. 700 zł, a w budynku przy ul. Okulickiego13a w mieszkaniu o warunkach substandardowych za kwotę ok.2,9 tys. zł. Ponadto z kwoty przyznanej dodatkowo planowane są roboty remontowe na zasobach Gminy w budynku przy ul. Kolejowa 11 (wymiana drzwi do klatki schodowej oraz remont pomieszczeń lokalu użytkowego w piwnicy) na łączną kwotę ok. 22 tys. zł.

(akta kontroli, str. 854 - 855)

W związku z niewydawaniem przez PINB decyzji spowodowanych wystąpieniem stanów zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi w budynkach z mieszkaniami substandardowymi, w latach 2019 - 2021 nie wydatkowano żadnych środków finansowych w tym zakresie. W latach 2019 - 2021 nie było skarg lokatorów dotyczących stanu zagrażającego życiu lub bezpieczeństwu życia lub mienia. W TBS zgłoszenia lokatorów (w tym mieszkań o warunkach substandardowych) odnoszące się do niewłaściwego stanu technicznego rejestrowane były w *Rejestrze zgłoszeń*. W latach 2019 - 2021 dotyczyły m.in.: przytkania umywalki, barku światła na klatce schodowej, spalonych żarówek, cieknącej wody z baterii w umywalce, zatkanego odpływu prysznicowego, uszkodzonych drzwi. Zgłoszenia te były przekazywane do realizacji do Działu Technicznego TBS i sukcesywnie wykonywane. W pierwszej kolejności wykonywano prace niezbędne do zapewnienia lokatorom odpowiednich warunków (w tym udrażniano odpływy w umywalkach, toaletach), w dalszej kolejności wymagające przeprowadzenia m.in. rozpoznania cenowego, zawarcia umowy z podwykonawcą. W 2019 r. w budynku przy ul. Popieluszki 98 na wniosek mieszkańców⁶³ przeprowadzono m.in. remont stopni schodowych przy wejściu do budynku. W 2020 r. na prośbę mieszkańców w budynku przy ul. Popieluszki 98a położono kostkę brukową z wyprofilowaniem na podjeździe dla osób niepełnosprawnych. Wszystkie budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych były przyłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej. Z 12 budynków z mieszkaniami o warunkach

⁶³ Zlecenie z 23 maja 2019 r.

substandardowych dwa⁶⁴ były przyłączone do centralnej sieci ciepłowniczej w Gminie, dwa⁶⁵ posiadały kotłownie gazowe ogrzewające wszystkie lokale, w ośmiu mieszkaniach były wyposażone w indywidualne piecyki gazowe.

W dwóch budynkach z mieszkaniami substandardowymi zaliczanym do drugiej kategorii toalety nie znajdowały się w mieszkaniach. W dwukondygnacyjnym budynku przy ul. Piastowskiej 26 wspólne toalety i prysznice znajdowały się na każdej kondygnacji. W budynku przy ul. Popieluszki 98 mieściły się trzy klatki schodowe. Toalety wraz z umywalkami były w pierwszej i trzeciej klatce schodowej. Lokatorzy drugiej klatki korzystali z toalet znajdujących się w pierwszej i trzeciej klatce. W budynku nie było prysznicy znajdujących się w części wspólnej budynku, z których mogliby korzystać wszyscy lokatorzy.

Prezes wyjaśnił, że *na chwilę obecną nieplanowane jest wykonanie toalet w drugiej klatce schodowej jak i zapewnienie wszystkim mieszkańcom prysznicy. Wykonanie tego typu prac wiązałoby się z koniecznością wygosparowania pomieszczeń na ten cel przez właściciela budynku Gminę, a takich pomieszczeń w budynku nie ma.*

(akta kontroli, str. 813 - 815, 856 - 876, 962 - 963)

3.3. TBS nie podejmował działań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Prezes wyjaśnił, że *zakres praw i obowiązków w zakresie gospodarowania i administrowania zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi, a także innymi nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy pomiędzy TBS, a Gminą reguluje Umowa z dnia 29 grudnia 2000r. z późniejszymi aneksami. TBS rok rocznie występuje z pisemnym wnioskiem do Gminy o dodatkowe środki finansowe na realizację w/w zadań.*

(akta kontroli, str. 223 - 258)

W latach 2019 - 2021 również Gmina nie podejmowała działań celem pozyskania dodatkowych środków ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach Gminy, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Prezydent Miasta wyjaśnił, że *Gmina nie korzystała ze środków budżetu państwa na zadania realizowane w budynkach Gminy, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych.*

Ponadto, wyjaśnił, że *zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miast Krosno zostało powierzone powołanej m.in. w tym celu Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, TBS, w której Gmina posiada 100% udziałów. Gminę wiąże ze Spółką umowa zawarta 29 grudnia 2000 r. regulująca zakres praw i obowiązków spółki w zakresie gospodarowania i administrowania zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi, a także innymi nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy. Politykę remontową w budynkach Gminy kreuje zarządca nieruchomości. Zarządca przedkłada Gminie do zatwierdzenia propozycje dotyczące zakres i kosztów prac remontowych na każdy kolejny rok budżetowy. Zgodnie z zawartą umową, zarządca zobowiązany jest do wykonywania zadań z należytą starannością, czuwania nad realizacją umów zawartych z osobami trzecimi, a także ochrony interesów Gminy w toku powierzonych zadań i czynności.*

(akta kontroli, str. 965 - 968)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

⁶⁴ Okulickiego 13a, Piastowska 26.

⁶⁵ Kolejowa 11, Popieluszki 80a.

TBS wykonywał remonty mieszkań stanowiących własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, lokali użytkowych i mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy, w ramach środków otrzymywanych z Miasta. Remonty, którymi obejmowano również budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych, dotyczyły głównie przygotowania ich do ponownego zasiedlenia. Środki na remonty były ustalane przez Gminę na podstawie składnego, co rok *Planu robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy*.

W latach 2019 - 2021 zarówno TBS jak i Gmina nie podejmowały działań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych na zadania w zakresie utrzymania budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych we właściwym stanie technicznym i estetycznym

Sporządzany w TBS *plan robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy* na poszczególne lata 2019 - 2021 nie był tworzony na podstawie zestawień robót remontowych, o którym mowa w § 7 ust. 1 i 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, z uwagi na ich brak.

IV. Wnioski

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

Wnioski

1. Zapewnienie prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych zgodnie z *rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego*.
2. Zapewnienie przeprowadzania, co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz intensywnie użytkowanych elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku.
3. Zapewnienie przeprowadzania kontroli rocznych i pięcioletnich zgodnie z § 4 ust. 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, w porze wiosennej.
4. Sporządzanie protokołów z kontroli rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków zgodnie z art. 62a *Prawa budowlanego* oraz § 4 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.
5. Zapewnienie przeprowadzania przeglądów technicznych urządzeń przeciwpożarowych zgodnie z § 3 ust. 2 i 3 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej* oraz dokumentowanie tych czynności.
6. Zapewnienie w budynkach, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych, zgodnie z § 4 ust. 2 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej*:
 - umieszczenia instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych;
 - oznakowania przycisków sterujących przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu oraz przeciwpożarowego wyłącznika prądu;
 - oznakowania kurka głównego instalacji gazowej.
7. Sporządzanie zestawień robót remontowych budynku zgodnie z § 7 ust.1 i 2 *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.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
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 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.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie

Dyrektor
Wiesław Motyka

Kontroler
Agnieszka Pomykała
Starszy inspektor k. p.

/-/

/-/