



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ.411.004.03.2021

Zbigniew Kaduk Prezes Zarządu Spółki
Przeworskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Spółka z o.o.
ul. Krakowska 5
37-200 Przeworsk

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Przeworskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. ul. Krakowska 21, 37-200 Przeworsk.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zbigniew Kaduk, Prezes Zarządu Spółki od 1.04.2011 r. (akta kontroli str.3-4)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Rozwiązania organizacyjne związane z utrzymaniem i zarządzaniem budynkami komunalnymi.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 (do dnia zakończenia kontroli). Badaniami kontrolnymi mogą być objęte również działania i zdarzenia z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed i/lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontroler	Dagmara Mazurkiewicz-Karasińska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ.411.004.03.2021 z 8.10.2021 r. (akta kontroli str.1-2)

¹ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200 ze zm., dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

NIK ustaliła, że Przeworskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.³, w ramach posiadanych środków wykonywało niezbędne działania, które obejmowały w szczególności najpilniejsze roboty remontowe, zapewniające utrzymanie mieszkań o warunkach substandardowych⁴ w stanie technicznym i estetycznym, umożliwiającym ich bezpieczne użytkowanie.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Organizacja Przeworskiego TBS zapewniała realizację zadań w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków z mieszkaniami substandardowymi. Właściwie dostosowana struktura organizacyjna do zadań zapewniała zarządzanie zasobem mieszkań o warunkach substandardowych w stanie technicznym, niezagrażającym życiu osób tam przebywających. Wszystkie budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych stanowiły wyeksploatowaną substancję mieszkaniową (z tego trzy miały charakter zabytkowy⁵), co dodatkowo wpływało na koszty ich remontu i dostosowania do obecnych standardów. Stan techniczny kontrolowanych budynków był zróżnicowany, a ich stan estetyczny, w dużej mierze, zależał od zachowania lokatorów.

Co prawda w Przeworskim TBS nie zostały określone zasady gromadzenia bieżących informacji o gminnym zasobie mieszkań, w tym z wyszczególnieniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, niemniej jednak kontrolowana jednostka posiadała aktualne dane o zasobie mieszkaniowym.

Spółka podejmowała działania w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj. założono i prowadzono książki obiektów budowlanych, przeprowadzano w budynkach obowiązkowe okresowe kontrole i przeglądy przez uprawnione podmioty, sporządzano protokoły z tych kontroli i przeglądów.

Przeworskie TBS nie ustrzegło się jednak nieprawidłowości i nierzetelnego działania w badanym obszarze.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły m.in:

- niepełnego dokumentowania w książkach obiektów budowlanych podejmowanych czynności, związanych z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych,
- niewykonywania sprawdzenia zaleceń z poprzednich kontroli i niesporządzanie zestawień robót remontowych budynków z mieszkaniami substandardowymi na podstawie danych z okresowych kontroli ich stanu technicznego,

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej. W niniejszym wystąpieniu zastosowano ocenę w formie opisowej.

³ Przeworskie TBS lub Spółka.

⁴ Mieszkania o warunkach substandardowych (mieszkania substandardowe) 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:

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

- 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.

⁵ Budynki przy ul. Rynek 2 i 5, Krakowska 21.

-nieprzeprowadzania okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w poszczególnych lokalach mieszkalnych oraz stwierdzonych niesprawnych sygnalizatorów optyczno-akustycznych z autonomiczną czujką dymu umieszczonych na suficie korytarza w dwóch budynkach przy ul. Kasztanowej 1A i 1B i niekompletnej instalacji hydrantowej w tychże budynkach.

Nie podejmowano starań o pozyskiwanie środków finansowych na zadania w zakresie utrzymania budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej⁶ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1. Rozwiązania organizacyjne.

Zadania związane z utrzymaniem i eksploatacją budynków komunalnych realizowało Przeworskie TBS, w którym 100% udziałów posiadała Gmina Miejska Przeworsk. W umowie nr 1/III/PTBS/99 z 10.03.1999 r. zawartej pomiędzy Gminą Miejską Przeworsk, a Przeworskim TBS⁷ zawarto wzajemne uzgodnienie mające na celu określenie praw i obowiązków stron w obszarze zarządzania terenami, budynkami i lokalami (tj. zasobami), stanowiącymi własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Przeworsk. Szczegółową charakterystykę zasobów określały protokoły zdawczo-odbiorcze, a ich zestawienie stanowił załącznik nr 2 do Umowy.

Jeden z zapisów umowy (§ 8 ust. 2) stanowił o tym, że przy wykonywaniu czynności objętych umową, Przeworskie TBS zobowiązane jest współpracować z właściwymi przedmiotowo pracownikami Urzędu Miejskiego w Przeworsku w zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i gruntami oraz ewidencji ludności, jak również zobowiązane było współpracować z odpowiednimi radami osiedlowymi, wspólnotami mieszkaniowymi i innymi instytucjami. Celem ustalania zakresu technicznej obsługi, Przeworskie TBS zostało zobowiązane (w Umowie) do corocznego dostarczania Gminie Miejskiej Przeworsk planów inwestycji, remontów kapitalnych, modernizacji i remontów jednorodnych w układzie rzeczowym i wartościowym, do 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok, którego plan dotyczył. Konserwacje i drobne naprawy powinny być realizowane wg bieżących potrzeb zapewniając utrzymanie zasobów w sprawności użytkowej. Spółka miała obowiązek składania do 31 stycznia następnego roku kalendarzowego rocznego sprawozdania z wykonania planów remontów i modernizacji (§ 10). Oprócz ww. sprawozdań w Umowie nie zawarto zasad kontroli i nadzoru ze strony jednostki powierzającej zadania.

Prezes wyjaśnił m.in., że: (...) „Zestawienie robót remontowych obiektów budowlanych (plan robót remontowych) na podstawie danych zawartych w protokołach kontroli okresowych jest sporządzane dla własnych potrzeb, jako kierunek działania w danym okresie czasu z uwzględnieniem możliwości finansowych. W pierwszej kolejności zawsze brane są pod uwagę cele związane z eliminacją zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku zgodnie z jego klasyfikacją ZL oraz

⁶ 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.

⁷ Dalej: Umowa.

parametrami technicznymi. W dalszej kolejności znajdują się takie cele, jak spełnienie wymagań ochrony środowiska, czy też zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów. Zaznaczam, że jest to dokument służący wyłącznie do celów wewnętrznych w dziale inwestycji i remontów nie podlegający archiwizacji. Plany remontów w postaci dokumentów przechowywanych w archiwum w określonym czasie były opracowywane wyłącznie dla potrzeb właściciela obiektów w tym z mieszkaniami substandardowymi Gminy Miejskiej Przeworsk do roku 2015. Po tym okresie zarówno ze strony Gminy Miejskiej, jak i Przeworskiego TBS zrodziło się stanowisko odstąpienia od potrzeby sporządzania tych planów, jako bezcelowych, z racji braku środków (...).”

Przeworskie TBS zostało zarejestrowane w KRS pod numerem 0000108023 w dniu 4.05.1998 r. Na czele Spółki stał Prezes Zarządu odpowiedzialny za całokształt prac wchodzących w zakres jej działalności. Władzami Spółki były: Zgromadzenie Wspólników reprezentowane przez Burmistrza Miasta Przeworska i Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu zarządzał całokształtem prac przy pomocy zastępcy Prezesa Zarządu, tj. głównego księgowego i komórek organizacyjnych, takich jak: AD-administrator oraz BHP (jeden pracownik), FK-księgowość finansowo-kosztowa (jeden pracownik), RP-radca prawny, FW-stanowisko ds. wspólnot (jeden pracownik), FS-kasa, kadry, sekretariat (jeden pracownik), IN-stanowisko ds. inwestycji i remontów (jeden pracownik), brygada remontowa, w skład której wchodziło czterech konserwatorów oraz cztery osoby sprzątające. Wykazy zadań dla ww. osób zawarte zostały w ich zakresach obowiązków. Organizację wewnętrzną Przeworskiego TBS oraz zadania, uprawnienia i odpowiedzialność pracowników określał Regulamin Organizacyjny, stanowiący załącznik do uchwały nr 8 Zgromadzenia Wspólników Przeworskiego TBS z dnia 28.06.2005 r.

Spółka sprawowała, na podstawie Umowy, zarząd nad 37 budynkami, w tym:

- 16 – wyłączny właściciel to Gmina Miejska Przeworsk,
- 13 – współwłaścicielami były Wspólnoty Mieszkaniowe i Gmina Miejska Przeworsk,
- 6 – właścicielami były Wspólnoty Mieszkaniowe (właściciele prywatni posiadali 100% udziałów),
- 2 – współwłaścicielem było Przeworskie TBS i Wspólnoty Mieszkaniowe.

Spółka administrowała czterema budynkami będącymi ich własnością.

Przeworskie TBS zarządzało łącznie 579 mieszkaniami⁸, w tym 401 będącymi własnością osób fizycznych, 129 należącymi do Gminy Miejskiej Przeworsk (w tym 48 mieszkań socjalnych i 8 pustostanów), 5 mieszkaniami należącymi do osób prywatnych, 44 mieszkaniami, których właścicielem było Przeworskie TBS. Ponadto w zarządzaniu było 31 lokali użytkowych, 4 garaże oraz tereny pod tymi garażami.

(akta kontroli str. 9-20, 41-60, 216-226)

Kontrolowana jednostka we własnym zakresie realizowała zadania związane z utrzymaniem i eksploatacją budynków komunalnych. W Regulaminie Organizacyjnym⁹ przypisane zostały zadania i uprawnienia komórkom organizacyjnym, tj.:

- w zakresie kompetencji Administratora¹⁰ leżało m.in. prowadzenie ewidencji zasobów mieszkaniowych pozostających w administracji Przeworskiego TBS,
- w gestii stanowiska ds. inwestycji, eksploatacji i remontów¹¹ leżało organizowanie, koordynowanie oraz prowadzenie całości spraw związanych z prowadzeniem

⁸ Stan na 31.12.2020 r.

⁹ Przyjęty Uchwałą nr 8 Zgromadzenia Wspólników Przeworskiego TBS z dnia 28.06.2005 r.

¹⁰ Jednoosobowe stanowisko pracy.

remontów i inwestycji, a w szczególności sporządzanie planu remontów budynków, prowadzenie przeglądów budynków, nadzór nad prawidłowym wykonywaniem robót.

Prace w przedmiocie konserwacji ogólnobudowlanych oraz technicznej obsługi obiektów i zasobów lokalowych wykonywali czterej konserwatorzy. Obowiązkowe kontrole obiektów budowlanych wynikające z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*¹² powierzano, na podstawie umów¹³, wykonawcom zewnętrznym posiadającym uprawnienia do wykonywania przeglądów stanu technicznego budynków¹⁴. Do lipca 2019 r. okresowe kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy *Prawo budowlane* wykonywał pracownik kontrolowanej jednostki posiadający uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej¹⁵. Sprawdzenia stanu technicznego instalacji gazowych dokonywało dwóch pracowników kontrolowanej jednostki posiadających stosowne uprawnienia do tego typu czynności¹⁶.

W umowach z wykonawcami zewnętrznymi zawarto m.in. zapisy zobowiązujące ich do terminowego przeprowadzania przeglądów zgodnie z przepisami prawa i do przedłożenia zamawiającemu (w jego siedzibie) protokołów z wykonanych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów.

Przyjęte rozwiązania organizacyjne w kontrolowanej jednostce zapewniały realizację zadań związanych z utrzymaniem, prowadzeniem remontów i modernizacji budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Kontrolowana jednostka nie posiadała procedur, w których określonyby zakres, formę i częstotliwość przeprowadzania kontroli wynikających z art. 62 ustawy *Prawo budowlane*.

(akta kontroli str. 61-113, 160-166)

Według informacji udzielonych przez Prezesa, sprawowanie kontroli przez Gminę Miejską Przeworsk nad Przeworskim TBS odbywało się poprzez:

a) kontrolę nad działalnością Przeworskiego TBS:

Prowadzona przez Zarząd Przeworskiego TBS działalność podlegała stałej kontroli przez Właściciela Spółki – Gminę Miejską Przeworsk. Kontrolę sprawowała Rada Nadzorcza Spółki, która składała się z trzech członków. Dwóch członków powoływano z ramienia Właściciela Spółki tj. Gminy Miejskiej Przeworsk i jeden członek z ramienia Przeworskiego TBS. Rada Nadzorcza sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółki. Posiedzenia Rady odbywały się co najmniej raz na kwartał. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane były przez jej Przewodniczącego. Rada Nadzorcza posiadała pełny dostęp do materiałów zgromadzonych w siedzibie Spółki. Zarząd Spółki zobowiązany był udostępnić żądane materiały Radzie Nadzorczej w czasie jej posiedzenia. Rada nadzorcza dokonywała corocznego

¹¹ Jednoosobowe stanowisko pracy.

¹² Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm., dalej ustawa *Prawo budowlane*.

¹³ Umowa 1/Przeg/2019 z 09.07.2019 r. do wykonywania przeglądów rocznych i pięcioletnich na budynkach własnych i Zarządzanych przez Przeworskie TBS Sp. z o.o., Umowa 1/04/2018/PE z 13.04.2018 r. do wykonywania przeglądów instalacji elektrycznej na budynkach i odgromowej na budynkach Zarządzanych przez Przeworskie TBS, Umowa 1/Przeg/2013 z 10.05.2013 r. do wykonywania przeglądów kanałów kominowych spalinowych, wentylacyjnych oraz dymowych na budynkach własnych i zarządzanych przez Przeworskie TBS.

¹⁴ Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie Nr WBPP/ZNB/34/IUB/3.28/32/79 Z 26.04.1979 r.

¹⁵ Uprawnienia budowlane numer ewidencyjny PDK/0162/PWOK/14 z 30.12.2014 r.

¹⁶ Henryk K. Świadek Kwalifikacyjne Nr E/636/2/Rz/2019 z 17.01.2019 r., Ireneusz B. Świadek Kwalifikacyjne Nr E/636/1/Rz/2019 z 17.01.2019.

*budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem lokali komunalnych Gminy Miejskiej Przeworsk.

badania bilansu oraz rachunku zysku i strat, a także corocznego badania sprawozdania Zarządu Spółki. Na podstawie przeprowadzonych analiz i badań Rada Nadzorcza składała wnioski do Zgromadzenia Wspólników o udzielenie Zarządowi Spółki pokwitowania. W ramach sprawowania kontroli nad działalnością Spółki Rada Nadzorcza składała Zgromadzeniu Wspólników Spółki pisemne roczne sprawozdanie z wyników prowadzonych czynności.

Rada Nadzorcza w zakresie sprawowanej kontroli miała prawo w szczególnych przypadkach dokonywać badania bilansu finansowego wybierając w tym celu biegłego rewidenta.

Wyniki prowadzonej kontroli przez Radę Nadzorczą w postaci opracowanych sprawozdań stanowiły główne źródło informacji o prowadzonej działalności w Spółce dla jej właściciela reprezentowanego przez Zgromadzenie Wspólników.

b) kontrolę nad powierzonymi w zarząd budynkami i lokalami:

Sprawowanie kontroli przez Gminę Miejską Przeworsk nad powierzonymi w zarząd budynkami i lokalami odbywało się na dwóch płaszczyznach:

-poprzez działalność kontrolną Rady Nadzorczej w odniesieniu do gospodarowania środkami finansowymi w ramach sprawowanego zarządu mieniem miejskim w postaci budynków oraz w odniesieniu do relacji z najemcami lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,

-poprzez przeprowadzanie kontroli technicznej powierzonej w zarząd Przeworskiemu TBS substancji mieszkaniowej i użytkowej. W tym celu Komisja składająca się z wyznaczonych przez Burmistrza Miasta Przeworska pracowników dokonywała oględzin stanu technicznego lokali mieszkalnych i użytkowych oraz budynków, w których te lokale się znajdowały. Oględziny dotyczyły ogólnej estetyki obiektów i sposobu zagospodarowania części wspólnych, a także ogólnych warunków mieszkaniowych. Komisja dokonując oględzin lokali i budynków często posiłkowała się opinią użytkowników tych lokali, aby dokonać oceny wywiązywania się z obowiązków zarówno w odniesieniu do zarządcy, jak i w odniesieniu do najemców poszczególnych lokali w zakresie określonym w art. 6a i art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁷. Postanowienia komisji ustanowione w trakcie oględzin przekazywano Burmistrzowi Miasta Przeworska, a wyniki tych postanowień omawiane były przez Burmistrza Miasta i Zarząd Spółki.

(akta kontroli. 284-285)

2. Ewidencja obiektów budowlanych wchodzących w skład zasobu budynków komunalnych.

Na dzień 31.12.2018 r., 31.12.2019 r., 31.12.2020 r. i 11.10.2021 r. Przeworskie TBS zarządzało zasobami budynków komunalnych w ilości odpowiednio: 29¹⁸, 29¹⁹, 26²⁰, 26²¹. Liczba budynków mieszkalnych zarządzanych przez kontrolowaną jednostkę wynosiła odpowiednio: 27²², 27²³, 24²⁴, 24²⁵.

Liczba mieszkań o warunkach substandardowych znajdujących się w zarządzie Przeworskiego TBS w stosunku do liczby wszystkich mieszkań wynosiła

¹⁷ Dz. U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.

¹⁸ W tym 13 budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem lokali komunalnych Gminy Miejskiej Przeworsk.

¹⁹ W tym 13 budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem lokali komunalnych Gminy Miejskiej Przeworsk.

²⁰ W tym 12 budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem lokali komunalnych Gminy Miejskiej Przeworsk.

²¹ W tym 12 budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem lokali komunalnych Gminy Miejskiej Przeworsk.

²² W tym 13 budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem lokali komunalnych Gminy Miejskiej Przeworsk.

²³ W tym 13 budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem lokali komunalnych Gminy Miejskiej Przeworsk.

²⁴ W tym 12 budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem lokali komunalnych Gminy Miejskiej Przeworsk.

²⁵ W tym 12 budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem lokali komunalnych Gminy Miejskiej Przeworsk.

odpowiednio: 24/145 (16,6%), 24/144 (16,7%), 23/129 (17,8%), 23/128 (18%). W latach objętych kontrolą, mieszkania o warunkach substandardowych znajdowały się w 8 budynkach: przy ul. Krakowskiej 21, Księdza Prałata Adama Ablewicza 10, Rynek 2, Rynek 5, Słowackiego 36, Park 3, Kasztanowej 1A i 1B. Wszystkie ww. budynki, za wyjątkiem zlokalizowanego przy ul. Park 3, były budynkami wielorodzinnymi.

W latach 2019-2021 liczba mieszkań o warunkach substandardowych wg poszczególnych kategorii była następująca:

- kategoria pierwsza:

- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z 1 mieszkaniem i 1 izbą – 4 mieszkania w 2019 r. oraz 3 mieszkania w latach 2020-2021 znajdujące się w 3 budynkach,
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji – 2 mieszkania w jednym budynku, w każdym roku,

- kategoria druga – 14 mieszkań w 2 budynkach (baraki typu Skopje), w każdym roku,

- kategoria trzecia - 4 mieszkania w 2 budynkach, w każdym roku.

(akta kontroli str. 163, 211-214)

W Spółce nie zostały określone zasady gromadzenia przez zarządcę bieżących informacji o gminnym zasobie mieszkaniowym, w tym z wyszczególnieniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Z wyjaśnień Prezesa wynikało, że wszelkie informacje o gminnym zasobie budynków lub lokali mieszkalnych gromadzone są w sposób wielopłaszczyznowy. Głównym źródłem informacji jest książka obiektu budowlanego oraz protokoły z przeglądów okresowych. Ponadto informacje o obiektach należących do gminnego zasobu znajdują się w treści wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Przeworsk, a także mniej szczegółowe informacje obejmujące zakres rocznych prac remontowo-inwestycyjnych przeprowadzonych na obiektach gminy umieszczone w sprawozdaniach rocznych przedkładanych Zgromadzeniu Wspólników Spółki Przeworskie TBS. Ponadto na każdorazowe żądanie właściciela obiektu przygotowywane są szczegółowe informacje o konkretnym obiekcie wg przedłożonych wytycznych, włącznie z inwentaryzacją. Inne zasady gromadzenia informacji, jak do tej pory, nie zostały określone zarówno przez właściciela zarządzanego mienia, jak też przez organy dokonujące kontroli, stąd podmiot kontrolowany nigdy nie widział potrzeby wprowadzania innych zasad gromadzenia informacji na temat powierzonego mu mienia w zarząd.

(akta kontroli str. 155-159)

W kontrolowanej jednostce nie określono zasad ewidencjonowania obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Nie mniej jednak kontrolowana jednostka posiadała aktualne dane o posiadanym zasobie budynków komunalnych m.in. z protokołów z kontroli okresowych i przeglądów i sporządzała szczegółowe zestawienia w tym zakresie, wyłącznie na potrzeby kontroli NIK²⁶.

Z wyjaśnień Prezesa wynika, że właściciel budynków w treści umowy nie postawił wymogu ewidencjonowania budynków wobec zarządcy tj. Przeworskiego TBS,

²⁶ Wykaz budynków komunalnych Gminy Miejskiej Przeworsk zarządzanych przez Przeworskie TBS- stan na 30.09.2021 r., 31.12.2020 r., 31.12.2019 r., Wykaz mieszkań o warunkach substandardowych na dzień: 30.09.2021 r., 31.12.2020 r., 31.12.2019 r. Budynki mieszkalne z mieszkaniami substandardowymi - powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia dachu, Lokale socjalne zarządzane przez Przeworskie TBS- stan na 31.12.2020 r., Budynki komunalne – lokale mieszkalne – stan na 31.12.2019 r., 31.12.2020 r., 11.10.2021 r., Remonty na budynkach zarządzanych przez Przeworskie TBS za 2019 r., 2020 r., 2021 r.

w sposób dodatkowy. Ewidencja prowadzona jest w Starostwie Powiatowym – Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²⁷ – gospodarowanie nieruchomościami stanowi zadanie własne jednostek samorządu terytorialnego. Ponadto każdy właściciel lub zarządca posiada dostęp elektroniczny do ksiąg wieczystych obowiązujących dla danego obiektu. W Spółce prowadzona jest ewidencja księgową środków trwałych, która dotyczy również nieruchomości, lecz tylko tych, które stanowią własność Spółki, a nie własność powierzonego mienia w zarząd.

(akta kontroli str. 155-159)

Dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych lub ich części nie sporządzano świadectwa charakterystyki energetycznej. Prezes w wyjaśnieniach podał m.in., że: (...) „Zgodnie z treścią art. 3 ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków²⁸, dla budynków istniejących nie ma obowiązku sporządzania świadectwa energetycznego w przypadku innym, niż moment: zbywania na podstawie umowy sprzedaży, zbywania na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wynajmowania”. Zdaniem Prezesa nie dotyczy to lokali już zasiedlonych.

(akta kontroli str. 155-159, 196-204)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

W Przeworskim TBS zapewniono warunki organizacyjne do realizacji zadań związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych przeprowadzały osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i o odpowiednim zakresie.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

1. Książki obiektów budowlanych, z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Przeworskie TBS zarządzało w latach 2019-2021 odpowiednio 24, 23, 23 mieszkaniami o warunkach substandardowych, zlokalizowanymi w 8 budynkach. Dla wszystkich budynków prowadzono książki obiektu budowlanego. Książki te prowadzono na ogół zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego²⁹. W odniesieniu do wszystkich książek obiektu budowlanego strony były ponumerowane i zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą (§ 4 i § 5 ww. rozporządzenia). Wpisy w książkach obejmowały: dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie, ponadto w 3 przypadkach³⁰, załączono wykaz dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki, wpisy dokonywane były przez zarządcę obiektów.

²⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm.

²⁸ Dz. U. z 2021, poz. 497, ze zm.

²⁹ Dz. U. Nr 120, poz. 1134, dalej *rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego*.

³⁰ Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Słowackiego 36, budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Krakowska 21, budynek mieszkalny przy ul. Rynek 5.

Do wszystkich 8 księzek obiektu budowlanego z mieszkaniami substandardowymi³¹ nie załączono protokołu odbioru obiektu, pozwolenia na użytkowanie obiektu, zmiany właściciela lub zarządcy, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. c, d, e *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*. W odniesieniu do 5 księzek obiektu budowlanego z mieszkaniami substandardowymi³² dane ogólne o obiekcie nie zawierały wykazu dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej Przeworskiemu TBS przy zakładaniu książki. Jak wyjaśnił Prezes Przeworskiego TBS w przypadku 8 obiektów z mieszkaniami o warunkach substandardowych, następowała zmiana właścicieli w różnych okolicznościach, głównie za sprawą zmian ustrojowych państwa po II wojnie światowej, co stanowiło przyczynę zaginięcia tych dokumentów. Ponadto w odniesieniu do 2 budynków przy ul. Kasztanowej 1A i 1B dokumenty zaginęły lub zostały zniszczone w wyniku powodzi w 1987 r. Obiekty te pełniły wówczas funkcję administracyjną przeworskiego szpitala. Obecnie dokumentacja tych obiektów zawiera materiały zgromadzone wyłącznie przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Przeworsku (poprzedni zarządca) oraz Przeworskie TBS (obecny zarządca). Ponadto obiekty te w okresie zarządzanym przez poprzedniego, jak i obecnego zarządcę, nie były poddawane działaniom technicznym wymagającym opracowania dokumentacji projektowych, uzyskania pozwolenia na budowę czy też uzyskania pozwolenia na użytkowanie, stąd wynikają braki w dokumentacji. W odniesieniu do zapisu w książce obiektu o zmianie zarządcy jest to przeoczenie i po zakończeniu kontroli adnotacja o zmianie zarządcy zostanie uzupełniona. 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, załączono do sześciu księzek obiektu budowlanego. W odniesieniu do budynku mieszkalnego przy ul. Księdza Prałata Adama Ablewicza 10 i Słowackiego 36, planów sytuacyjnych nie załączono. Stanowiło to nieprawidłowość i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W dokumentacji dotyczącej wszystkich analizowanych budynków z mieszkaniami substandardowymi były protokoły z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu³³ określone w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy *Prawo budowlane*, a także przeprowadzonych remontów. Dokumenty te były sporządzone i podpisane przez osoby wykonujące kontrole i remonty.

Wpisów w książkach obiektu budowlanego dokonywano zgodnie z wymogami *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego* (§ 6 ust. 2-4), tj. zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która wystawiła dokument. Wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b ww. *rozporządzenia*, dokonywał zarządca obiektu, a wpisy cechowały się jednoznacznością i zwięzłością. Nie stwierdzono skreśleń i poprawek.

(akta kontroli str. 68, 177-182, 196-204)

³¹ Budynek mieszkalny wielorodzinny Księdza Prałata Adama Ablewicza 10, Budynki mieszkalne wielorodzinne typu „SKOPJE” ul. Kasztanowa nr 1A i 1B, budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Rynek 2, budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Słowackiego 36, budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Rynek 5, budynek mieszkalny Park 3, budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Krakowska 21,

³² Budynek mieszkalny wielorodzinny Księdza Prałata Adama Ablewicza 10, budynki mieszkalne wielorodzinne typu „SKOPJE” ul. Kasztanowa nr 1A, 1B, budynek mieszkalno-usługowy ul. Rynek 2, budynek mieszkalny Park 3.

³³ Protokoły z kontroli okresowej, co najmniej raz w roku i okresowej, co najmniej raz na 5 lat.

2. Kontrole okresowe w budynkach komunalnych, w których były mieszkania o warunkach substandardowych.

Przeworskie TBS przeprowadzało kontrole okresowe co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na 5 lat, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy *Prawo budowlane*, we wszystkich budynkach, w których były mieszkania o warunkach substandardowych.

Kontroli okresowych, co najmniej raz w roku w latach 2019-2021 wykonano w ilości, odpowiednio: 3, 7, 8. Kontroli okresowych, co najmniej raz na pięć lat, w tym przedziale czasowym, wykonano w ilości, odpowiednio: 5, 1, 0. W 2 budynkach kontrole okresowe 5 letnie przeprowadzono w 2018 r.³⁴

Z uwagi na niewystąpienie okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane* nie przeprowadzano kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu, o czym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy.

Osoby zamieszkujące mieszkania o warunkach substandardowych nie zgłosiły dokonania nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, w związku z powyższym nie przeprowadzano kontroli w ciągu 3 dni od otrzymania zgłoszenia.

Powierzchnia zabudowy budynków z mieszkaniami substandardowymi nie przekraczała 2000 m². Nie było także obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², w związku z tym nie przeprowadzano kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy *Prawo budowlane*.

W żadnym z budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie dokonywano w częstotliwości określonej przez właściciela, 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, co stanowiło nieprawidłowość i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone Nieprawidłowości*.

Kontrole okresowe stanu technicznego budynków z mieszkaniami substandardowymi przeprowadzono w miesiącach maj, czerwiec, lipiec. Piętnaście z 18 kontroli okresowych, co najmniej raz w roku, miały miejsce w maju i czerwcu, 3 przeprowadzono w lipcu. Jedna z 8 kontroli okresowych, co najmniej raz na 5 lat odbyła się w czerwcu, pozostałe przeprowadzono w lipcu. Nieprzeprowadzanie kontroli okresowych w okresie wiosennym stanowiło nieprawidłowość i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone Nieprawidłowości*.

Zakres corocznych kontroli okresowych budynków z mieszkaniami substandardowymi obejmował elementy wymienione w § 5 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych³⁵, tj. szczegółowym sprawdzeniem objęto stan techniczny: zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, pokryć dachowych, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku (o ile występowały w sprawdzanym obiekcie). Jedynie w kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, budynku przy ul. Rynek 5 pominięto szczegółowe sprawdzenie stanu technicznego balkonu, zarówno

³⁴ Okres, który nie został objęty kontrolą NIK.

³⁵ Dalej, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

w 2020 r., jak i 2021 r. Stanowiło to nieprawidłowość i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone Nieprawidłowości*.

W ramach kontroli okresowych, co najmniej raz na pięć lat, sprawdzano stan techniczny i przydatność do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetykę i otoczenie.

W budynkach z mieszkaniami substandardowymi nie było instalacji gazowej, centralnego ogrzewania (były indywidualne źródła ciepła) i ciepłej wody użytkowej.

We wszystkich ww. budynkach przeprowadzono okresowe kontrole stanu technicznego przewodów kominowych oraz dokonano sprawdzenia okresowego instalacji elektrycznych stosownie do uregulowań przepisu art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c oraz pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*. Uwag nie sformułowano.

Kontrole okresowe stanu technicznego obiektu budowlanego przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia budowlane, kontrole okresowe przewodów kominowych przeprowadzał „mistrz z rzemiośle *Kominiarstwo*”. Kontrole okresowe przewodów kominowych przeprowadzano w 8 budynkach z mieszkaniami substandardowymi. Ustalenia z kontroli, o bardzo ogólnym zobrazowaniu, zawarto w protokołach z okresowej kontroli przewodów kominowych. We wszystkich ww. protokołach zapisy były lakoniczne i o tej samej treści (*Wykonano okresowy przegląd przewodów kominowych, dymowych i wentylacyjnych. Przewody kominowe są drożne, wykazały ciąg dobry, nadają się do użytku*), na co także zwrócił uwagę Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego³⁶ podczas kontroli budynku przy ul. Rynek 5, 20.02.2019 r.³⁷ Poza tym w protokołach z okresowej kontroli przewodów kominowych, w ośmiopunktowej sekcji pod nazwą: *Zakres badania technicznego przy okresowej kontroli urządzeń kominowych obejmuje sprawdzenie*, nie dokonano wpisów, co może wskazywać, że takie sprawdzenia nie zostały przeprowadzone, gdyż w przeciwnym razie poszczególne zakresy czynności sprawdzających zostałyby uzupełnione. Dotyczyło to wszystkich kontrolowanych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w latach 2019-2021.

Było to działanie nierzetelne i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone Nieprawidłowości*.

Poza tym, kontrole te, zgodnie z zapisami w ww. protokołach, dotyczyły budynków mieszkalnych. Nie było w nich zapisów, odnoszących się do sprawdzenia stanu technicznej sprawności urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Sprawdzenia drożności przewodów kominowych należało dokonać w poszczególnych lokalach mieszkalnych, a nie wyłącznie w budynkach, w których te lokale się znajdowały. Stanowiło to nieprawidłowość i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone Nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 114-154, 169-176)

Kontrole okresowe stanu technicznego instalacji elektrycznej wykonywano w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych raz na 5 lat. Wnioski z tych kontroli zawierano w protokołach, które sporządzane były według dwóch wzorów. W odniesieniu do budynków: przy ul. Rynek 5, Park 3, Słowackiego 36, Rynek 2, Księdza Prałata Adama Ablewicza 10 – protokoły miały charakter lakoniczny i uwzględniały następujące kwestie: *spełnienie wymagań bezpieczeństwa zgodnie z wymaganiami urządzeń, nie stwierdzono urządzeń pogarszających bezpieczeństwo, zastosowanie właściwego sposobu ochrony przed porażeniem prądem elektrycznym, właściwe dobranie i oznaczenie zabezpieczenia i aparatury, zapewnienie dostępu do urządzeń dla wygodnej obsługi, konserwacji*

³⁶ Dalej, PINB.

³⁷ Protokół Nr 2/2019 z 20.02.2019 r.

i napraw. Hasłowe przedstawienie wyników kontroli, w ocenie NIK, uniemożliwiało określenie, co wchodziło w zakres wykonywanych pomiarów elektrycznych, o ile takie w ogóle były wykonywane podczas kontroli okresowych stanu technicznego instalacji elektrycznych.

NIK zwraca uwagę na fakt, że w ramach przeprowadzanych czynności kontrolnych powinny być sprawdzane obszary wskazane w normie PN-HD 60364-6:2008 „Instalacje elektryczne niskiego napięcia – Część 6: Sprawdzenie”. Norma ta jest wprost wymieniona w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie³⁸. Zgodnie z tą normą w czasie kontroli powinno się dokonać sprawdzenia, które polega na wykonaniu oględzin oraz prób, na podstawie których można określić stan instalacji elektrycznej. W zakres wykonywanych prób wchodzi m.in. próba ciągłości przewodów oraz pomiar rezystencji izolacji, która ma wpływ na działanie zabezpieczeń przeciwporażeniowych. Wykonuje się także próbę działania ochrony przeciwporażeniowej, czyli wyłącznika różnicowo-prądowego, który powinien samoczynnie reagować na przebiecia prądu np. na obudowę różnych urządzeń. Sprawdzeniu podlega też np. działanie wyłączników nadmiarowo-prądowych, które chronią instalację, w razie wystąpienia zwarcia odłączając napięcie całego obwodu. Wykonanie pomiarów jest potwierdzane w protokole, w którym przeprowadzający badania zamieszcza informacje o uzyskanych wynikach i ewentualnych usterkach i nieprawidłowościach. W protokołach sporządzonych dla ww. 5 budynków dokonujący okresowej kontroli stanu instalacji elektrycznej takich zapisów nie zamieścił.

W odniesieniu do budynków przy ul. Kasztanowej 1A i 1B oraz Krakowskiej 21 protokoły z kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej były szczegółowe i zawierały ustalenia po dokonaniu sprawdzenia stanu technicznego instalacji elektrycznej. Uwzględniały m.in.: sprawdzenie doboru i nastawienia urządzeń zabezpieczających i sygnalizacyjnych, sprawdzenie prawidłowości oznaczania przewodów neutralnych i ochronnych, sprawdzenie poprawności połączeń przewodów, sprawdzenie występowania i ciągłości przewodów ochronnych, w tym przewodów głównych i dodatkowych połączeń wyrównawczych ochronnych (...).

Niemniej jednak osoba przeprowadzająca kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznej w barakach typu Skopje przy ul. Kasztanowej 1A i 1B (10.04.2020 r.) nie ustaliła, że:

-sygnalizator optyczno-akustyczny z autonomiczną czujką dymu umieszczony na suficie korytarza nie działał, gdyż został zamalowany,

-umieszczony w metalowej szafce ochronnej zawór hydrantowy ZH-52 nie został wyposażony w wąż tłoczony płasko składany oraz prądnicę hydrantową, tym samym instalacja hydrantowa była niekompletna i nie spełniała swojej roli.

Ponadto, podczas kontroli okresowych stanu technicznego instalacji elektrycznych, w 4 budynkach wielorodzinnych z mieszkaniami substandardowymi³⁹ nie ustalono, że nie została zapewniona instrukcja postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych,

Powyższe stany nieprawidłowe zostały stwierdzone podczas oględzin instalacji elektrycznej, przeprowadzonych 1 grudnia 2021 r. i zostały opisane w sekcji *Stwierdzone Nieprawidłowości*.

³⁸ Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, ze zm., dalej rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki.

³⁹ Za wyjątkiem baraków typu Skopje przy ul. Kasztanowej 1A i 1B, gdzie taka instrukcja została umieszczona w korytarzu.

Prezes wyjaśnił, że przeprowadzano w zarządzanych budynkach z mieszkaniami substandardowymi badania okresowe wyłączników przeciwpożarowych, protokoły z tych kontroli dołączył na dowód tych czynności.

Kontrole okresowe stanu technicznego instalacji elektrycznej przeprowadzała osoba wykonująca prace na stanowisku eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu kontrolno-pomiarowym do 1 kV dla następujących urządzeń, instalacji: urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną, urządzenia i instalacje elektroenergetyczne o napięciu nie wyższym niż 1 kV, zespoły prądotwórcze o mocy powyżej 50 kW, sieci elektrycznego oświetlenia ulicznego, aparatura kontrolno-pomiarowa oraz urządzenia i instalacje automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji ww.; obsługa, konserwacja, montaż. Osoba przeprowadzająca okresowe kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznej posiadała uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku DOZORU w zakresie GRUPY I.

(akta kontroli str. 100-103, 287-307, 308-330, 332-366)

3. Z kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane* sporządzano protokoły, które zawierały elementy wymienione w art. 62a⁴⁰ ust. 2 ww. ustawy, za wyjątkiem zakresu niewykonanych zaleceń, określonych w protokołach z poprzednich kontroli (art. 62a ust. 2 pkt 9 ustawy *Prawo budowlane* i §4 ust. 4 pkt 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych *użytkowania budynków mieszkalnych*). Nieokreślenie w protokołach sporządzanych na okoliczność przeprowadzania kontroli okresowych zakresu robót remontowych, których nie wykonano, zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych stanowi nieprawidłowość i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone Nieprawidłowości*.

Protokoły z corocznej kontroli okresowej zawierały m.in.: parametry obiektu budowlanego, jego dane konstrukcyjne, stan techniczny elementów budynku, urządzenia mocowane do ścian i do dachu, elementy odwodnienia i obróbek blacharskich, pokrycie dachu, sposób ogrzewania obiektu, instalacja wodno-kanalizacyjna, przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku, inne – jak schody zewnętrzne, komórki gospodarcze. W protokołach z kontroli zdawkowo opisywano zakres napraw (w przypadku ich zaplanowania) oraz stopień pilności.

W protokołach z kontroli pięcioletnich opisywano m.in.: dane konstrukcyjne obiektu budowlanego, wyniki przeglądu technicznego (łącznie z otoczeniem budynku: zieleń, chodniki, obudowa skarp, wyposażenie terenu, tj. ławki), w tym ocena stanu technicznego elementów budowlanych obiektu, przyjęte kryteria oceny stanu technicznego obiektu, określenie średniego wskaźnika zużycia budynku, opis stanu technicznego budynku, wyposażenie budynku, dokumentacja z kontroli w zakresie przeglądu technicznego rocznego, przeglądu drożności kanałów i przewodów wentylacyjnych i spalinowych, przeglądów stanu technicznego i oporu izolacji wewnętrznej instalacji elektrycznej.

Zarówno w protokołach z kontroli rocznych, jak i pięcioletnich na ogół nie wpisywano, ani zrealizowanych zadań, ani zadań, których nie udało się wykonać.

W trzech protokołach z kontroli rocznych w odniesieniu do budynków mieszkalnych przy ul. Rynek 2, Rynek 5 i Krakowskiej 21 wymieniono wykonane prace remontowe, i tak, odpowiednio:

⁴⁰ Art. 62a dodany przez art. 1 pkt 50 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy *Prawo budowlane* oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471, ze zm.) z dniem 19 września 2020 r.

-w protokole z 1.06.2020 r. odnotowano wykonanie w 2019 r. nowego pokrycia z blachy trapezowej powlekanej na komórkach,
-w protokole z 2.06.2020 r. odnotowano częściowe przemurowanie kominów nad dachem, powtórzenie tego samego zadania wymieniono także w protokole z kontroli rocznej w roku następnym tj. 20.05.2021 r.

-w protokole z 29.05.2021 r. odnotowano wykonanie w 2020 r. remontu schodów zewnętrznych, muru oporowego oraz nowych komórek o stalowej konstrukcji.

Wyłącznie poprzez porównanie zaleceń zawartych w protokołach z okresowej kontroli stanu technicznego budynków z lat 2019-2021 w odniesieniu do wykonania określonych prac remontowych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych można było wywnioskować stopień wykonania zadań w stosunku do poprzedniego roku, i tak przykładowo:

-w protokole okresowej kontroli stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy ul. Rynek 2, co najmniej raz w roku, z 2019 r. zapisano w ramach zaleceń zakresu napraw m.in. uzupełnienie tynków i przemaalowanie ścian, stopień pilności – brak zapisów,

-sprawdzenie stanu technicznego i drożności urządzeń montowanych do dachu kominy nad dachem, stopień pilności – corocznie.

Te same zalecenia zapisano w protokole okresowej kontroli stanu technicznego tego budynku w 2020 r. i 2021 r.

-w protokole okresowej kontroli stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy ul. Rynek 5, co najmniej raz w roku, z 2019 r. zapisano w ramach zaleceń zakresu napraw:

-poszycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi wymaga wymiany, stopień pilności – brak zapisów,

-tynki elewacji od podwórza – do wymiany, stopień pilności – brak zapisów,

-elewacja frontowa do odnowienia – stopień pilności – brak zapisów,

-stara stolarka okienna drewniana – 5 sztuk, do wymiany, stopień pilności – brak zapisów,

-drzwi wejściowe ze względu na zabytkowy charakter – do odnowienia lub do wymiany, stopień pilności – brak zapisów.

Te same zalecenia zapisano w protokole okresowej kontroli stanu technicznego tego budynku w 2020 r. i 2021 r.

-w protokole okresowej kontroli stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy ul. Księża Prałata Adama Ablewicza 10, co najmniej raz w roku, z 2019 r. zapisano w ramach zaleceń zakresu napraw:

-wykonanie nowej elewacji – nie podano stopnia pilności,

-przemurowanie dwóch sztuk kominów do końca 2019 r.

Te same zalecenia zapisano w protokole okresowej kontroli stanu technicznego tego budynku w 2020 r. i 2021 r.

W protokole okresowej kontroli stanu technicznego tego budynku w 2019 r. i 2021 r. zapisano, że budynek ten wymaga gruntownego remontu. Uwaga ta nie została ujęta w protokole z kontroli pięcioletniej – tj. z 5.06.2020 r.

W protokołach z kontroli rocznych, jak i pięcioletnich w ramach zaleceń wymieniane były oprócz prac remontowych, tzw. powtarzalne prace utrzymaniowe budynków, związane z porami roku, jak np. sprawdzenie szczelności pokrycia dachu i czyszczenie rynien po okresie zimowym, sprawdzenie szczelności elementów odwodnienia i obróbek blacharskich po okresie zimowym.

(akta kontroli str. 114-154, 169-176)

W wyniku oględzin 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych⁴¹ z mieszkaniami substandardowymi ustalono, że były one w stanie technicznym i estetycznym nie zagrażającym bezpieczeństwu zdrowia i życia użytkowników. Większość zaleceń po kontrolach okresowych miała charakter doraźny i polegała na m.in. sprawdzeniu stanu technicznego i drożności urządzeń mocowanych do dachu i nad dachem, czy też sprawdzeniu szczelności pokrycia dachowego po okresie zimowym. W przypadku budynku przy ul. Księdza Prałata Adama Ablewicza 10, w 2019 r. zalecono wykonanie nowej elewacji, zadanie to zostało powtórzone w 2021 r., jako niewykonane. Podobnie było z przemurowaniem dwóch sztuk kominów w ww. budynku, zadanie to zawarto w protokole w 2019 r., a następnie powtórzone w 2020 i 2021 r. Modernizacji oraz inwestycji w budynkach objętych oględzinami nie wykonano, a drobne prace remontowe miały na celu zachowanie ich status quo.

(akta kontroli str. 338-341, 356-366)

4. Na podstawie udostępnionej dokumentacji, w tym protokołów z kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, ustalono, że w kontrolowanej jednostce nie sporządzano zestawień robót remontowych (bieżących i głównych) w budynkach z mieszkaniami substandardowymi. W związku z powyższym nie sporządzano także planu robót remontowych, mającego na celu m.in. eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich i zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu, o czym mowa w § 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Zarówno niesporządzanie zestawienia robót remontowych, jak również planu robót remontowych stanowiło nieprawidłowość i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone Nieprawidłowości*.

Nie mniej jednak, w miarę finansowych możliwości kontrolowanej jednostki, wykonywano wybrane i niezbędne prace remontowe, które wykazane zostały w protokołach z kontroli okresowych stanu technicznego obiektu budowlanego oraz inne wynikające z sytuacji nagłych i nieprzewidzianych.

(akta kontroli str. 114-154, 169-176, 205-210)

5. Kontrole PINB zostały przeprowadzone w latach 2019-2021 w dwóch budynkach przy ul. Kasztanowej 1A i 1B oraz w budynku przy ul. Rynek 5. W budynkach przy ul. Kasztanowej 1A i 1B przeprowadzone zostały przez Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Przeworsku kontrole z zakresu ochrony przeciwpożarowej, i tak:

-w dwóch budynkach przy ul. Kasztanowej 1A i 1B przeprowadzono czynności rozpoznawczo-kontrolne z zakresu ochrony przeciwpożarowej celem dokonania oceny przestrzegania przepisów przeciwpożarowych. Ustalenia z ww. czynności zawarto w protokole⁴², w tym nieprawidłowości obejmujące: brak aktualnego badania urządzeń przeciwpożarowych/przeciwpożarowego wyłącznika prądu w ww. budynkach, co było wymagane postanowieniem § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁴³, w myśl którego przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne dla urządzeń przeciwpożarowych powinny być przeprowadzane nie rzadziej jednak, niż raz w roku. Ponadto stwierdzono składowanie materiałów palnych w budynku 1A na drodze ewakuacji (ciąg ewakuacyjny - korytarz) w sposób zmniejszający ich szerokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno-

⁴¹ Przy ul. Księdza Prałata Adama Ablewicza 10, Kasztanowej 1B i Krakowskiej 21.

⁴² Protokół z dnia 15.02.2016 r.

⁴³ Dz. U. Nr 109 poz. 719, dalej rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków.

budowlanych, czego zabrania przepis § 4 ust. 1 pkt 11 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków. W związku z ustaleniami wynikającymi z czynności kontrolno-rozpoznawczych w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w budynkach socjalnych/baraki typu Skopje 1A i 1B przy ul. Kasztanowej w Przeworsku⁴⁴, Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej skierował 19.02.2016 r. pismo do PINB w Przeworsku celem podjęcia działań wynikających z ich właściwości i kompetencji.

Jednocześnie decyzją 62/2016 z 29.02.2016 r. Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Przeworsku zobowiązał Przeworskie TBS w terminie do 16.03.2016 r. do wykonania następujących czynności:

-przeprowadzenia badania okresowego przeciwpożarowego wyłącznika prądu dla budynków: baraki typu Skopje 1A i 1B przy ul. Kasztanowej w Przeworsku, podstawa prawna zalecenia: § 3 ust. 2, 3 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków,

-usunięcia składowanych materiałów palnych znajdujących się na drodze ewakuacji (ciąg ewakuacyjny-korytarz) w budynku: baraki typu Skopje 1A przy ul. Kasztanowej.

Prezes Przeworskiego TBS w piśmie⁴⁵ skierowanym do Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Przeworsku poinformował m.in. o podjęciu kroków w celu opracowania ekspertyzy mającej na celu sprawdzenie, czy budynki typu Skopje spełniają wymogi techniczne określone dla budynków mieszkalnych-wielorodzinnych. Następnie skierował pismo⁴⁶ do PINB, w którym poinformował o przedłożeniu wstępnie opracowanej ekspertyzy, która potwierdziła, że w budynkach występują nieprawidłowości odnośnie zabezpieczenia konstrukcji ww. budynków przed działaniem ognia oraz że podjęto kroki mające na celu opracowanie rozwiązania technicznego, którego realizacja zrekompensuje w sposób odpowiedni wymagania przepisów techniczno-budowlanych. Prezes dodał, że po opracowaniu właściwej ekspertyzy zawierającej program rozwiązań zastępczych zatwierdzonych przez Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej, Zarząd Przeworskiego TBS natychmiast podejmie kroki w celu realizacji wskazanych i zatwierdzonych zaleceń.

W dniu 24.05.2016 r. PINB przeprowadził kontrolę budynków socjalnych przy ul. Kasztanowej 1A i 1B, w zakresie określonym w rozdziale 6 ustawy *Prawo budowlane*. W protokole z tej kontroli zapisano, m.in że: (...) budynki nie posiadają instalacji piorunochronnej i elementy konstrukcyjne nie spełniają wymagań rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki.

Postanowieniem Podkarpacki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Rzeszowie⁴⁷ wyraził zgodę na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w sposób określony we wskazaniach „Ekspertyzy technicznej bezpieczeństwa pożarowego budynku Przeworskiego TBS” opracowanej na potrzeby mieszkalne wielorodzinne budynków typu Skopje znajdujących się przy ul. Kasztanowej 1A i 1B w Przeworsku. Ekspertyza ta obejmowała następujące wskazania:

⁴⁴ Podczas tych czynności w kontrolowanych barakach stwierdzono, że elementy konstrukcyjne budynków nie spełniają wymagań, jakie stawia im rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki.

⁴⁵ Znak pisma: PTBS-DF.61/2016 z 07.03.2016 r.

⁴⁶ Znak pisma: PTBS-DF.85/2016 z 15.04.2016 r.

⁴⁷ Nr postanowienia WZ.5595.102.2016 z 13.06.2016 r., WZ.5595.103.2016 z 13.06.2016 r.

-zainstalowanie we wszystkich lokalach mieszkalnych, pomieszczeniu gospodarczym i korytarzach sygnalizatorów optyczno-akustycznych z autonomiczną czujką dymu,

-wyposażenie budynków w gaśnice,

-wyposażenie budynków w instalację hydrantową,

-wykonanie w budynkach przeciwpożarowych wyłączników prądu.

Następnie PINB postanowieniem⁴⁸ nałożył na Przeworskie TBS obowiązek dostarczenia w terminie do 29.07.2016 r. oceny technicznej stanu technicznego w zakresie ochrony p.poż ww. budynków. Obowiązek powyższy kontrolowana jednostka wypełniła. Decyzją z 9.08.2016 r.⁴⁹ PINB nakazał Przeworskiemu TBS wykonanie w budynkach socjalnym przy ul. Kasztanowej 1A i 1B w terminie do 31.10.2016 r.:

-instalacji sygnalizacji pożarowej z zainstalowanymi sygnalizatorami optyczno-akustycznymi, z autonomiczną czujką dymu we wszystkich lokalach mieszkalnych, pomieszczeniu gospodarczym i korytarzach,

-wyposażenie budynku w gaśnice w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami,

-wyposażenie budynku w instalację hydrantową,

-wykonanie głównego przeciwpożarowego wyłącznika prądu.

PINB 14.02.2017 r. przeprowadził kontrolę wykonania swojej decyzji przez Przeworskie TBS. Ustalono, że decyzja z 9.08.2016 r. została wykonana w całości. Koszt wykonanych prac wyniósł 8.592,52 zł.

Oprócz wyżej opisanych kontroli dotyczących budynków przy ul. Kasztanowej 1A i 1B, PINB w 2019 r. przeprowadził kontrolę w budynku z mieszkaniami substandardowymi przy ul. Rynek 5. W protokole⁵⁰ zapisano m.in., że stan budynku i jego elementów ocenia się jako dostateczny, jednak zaleceń nie sformułowano. Zwrócono uwagę na zapis w protokołach z badania przewodów kominowych, o treści: *Ciąg dobry, nadaje się do użytku*, który w takim brzmieniu powtarzał się co roku. Wniosków pokontrolnych nie sformułowano.

(akta kontroli str. 227-263, 389)

6. Na podstawie ksiązek obiektu budowlanego oraz protokołów z kontroli okresowych ich stanu technicznego ustalono, że budynki, w których były mieszkania o warunkach substandardowych były użytkowane zgodnie z przeznaczeniem i nie było przypadków zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

(akta kontroli str. 168)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W odniesieniu do dwóch ksiązek obiektu budowlanego, w którym były mieszkania o warunkach substandardowych⁵¹ nie załączono planów sytuacyjnych obiektu, co stanowiło naruszenie § 5 pkt 3 *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*.

⁴⁸ Nr postanowienia PINB.5162.11.2016 z 01.07.2016 r.

⁴⁹ Znak decyzji: PINB.5162.12.2016.

⁵⁰ Protokół Nr 2.2019 z 20.02.2019 r.

⁵¹ Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Księdza Prałata Adama Ablewicza 10, budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Słowackiego 36.

Jak wyjaśnił Prezes Przeworskiego TBS plany sytuacyjne dla wskazanych obiektów zostaną opracowane i załączone do książki obiektu budowlanego po zakończeniu kontroli NIK.

(akta kontroli str. 177-182, 196-204)

2. W ośmiu książkach założonych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zawarto zapisów o zmianie właściciela lub zarządcy obiektu, do czego obliguje przepis § 5 pkt 1 lit e *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*

Jak wyjaśnił Prezes Przeworskiego TBS wpisy zostaną uzupełnione po zakończeniu kontroli NIK.

(akta kontroli str. 177-182, 196-204)

3. Kontrola okresowa, co najmniej raz w roku, budynku mieszkalnego przy ul. Księdza Prałata Adama Ablewicza 10 (protokół kontroli z 22.07.2019 r.), przy ul. Rynek 2 i Słowackiego 36 oraz siedem kontroli, co najmniej raz na pięć lat, następujących budynków mieszkalnych: przy ul. Kasztanowej 1A i 1B, (protokoły z kontroli z 30.07.2019 r. i 31.07.2019 r.), przy ul. Rynek 2 (protokół z kontroli z lipca 2018 r.), przy ul. Słowackiego 36 (protokół z kontroli z lipca 2018 r.), przy ul. Rynek 5 (protokół kontroli z 26.07.2019 r.), przy ul. Park 3 (protokół kontroli z 26.07. 2019 r.), przy ul. Krakowskiej 21 (protokół kontroli z 26.07.2019 r.) zostały przeprowadzone w lipcu, co było niezgodne z przepisem § 4 ust. 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, który obliguje do ich wykonywania w porze wiosennej.

Jak wyjaśnił Prezes (...): „W moim rozumieniu § 4 pkt 1 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* ma charakter bezwzględnie obligatoryjny i należy go przestrzegać. Natomiast pkt 2 § 4 tego *rozporządzenia*, w brzmieniu *Kontroli, o których mowa w ust. 1 powinny być przeprowadzane w porze wiosennej* ma charakter wyłącznie sugestywny. W moim rozumieniu ten zapis sugeruje, kiedy przegląd jest najbardziej skuteczny. Oczywiście przegląd wiosenny, po *zmęczeniu budynku* okresem zimowym spowodowanym skurczami termalnymi, zwiększonym obciążeniem i stosunkowo nagłym odciążeniem, a więc działaniami wymuszonymi natężoną pracą struktur materiałowych i układów statycznych, odsłania pełniejszy obraz stanu technicznego budynku, co nie znaczy, że przegląd dokonany w czasie innym, niż wiosenny jest nieskuteczny i nieważny. Moim zdaniem przeglądy dokonane w okresie późniejszym, niż wiosenny nie stanowią zawodowego wykroczenia ze strony dokonującego przeglądów”.

Zdaniem NIK obiekt budowlany należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. W tym celu ustawodawca przewidział system kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, a obowiązkiem ich przeprowadzania obciążył właściciela i zarządcę obiektu. Niezależnie od okresowych kontroli stanu technicznego, powinny być również prowadzone niezbędne działania konserwacyjne i naprawy oraz remonty. To właśnie wiosną, bezpośrednio po okresie zimowym, wszelkie uszkodzenia są najbardziej widoczne. Jest to też okres sprzyjający bieżącemu podejmowaniu wszelkich prac remontowych i modernizacyjnych, oraz ich zaplanowaniu pod względem sprzyjających warunków atmosferycznych. Zdaniem NIK użycie słowa: *powinny być* przeprowadzane w porze wiosennej, jest równoznaczne z obowiązkiem podjęcia określonego działania, które jest zachowaniem pożądanym, oczekiwanym, spodziewanym i w tym przypadku będzie

skutkowało sporządzeniem zestawienia robót remontowych budynku i ich przeprowadzenia.

(akta kontroli str. 169-176, 196-204)

4. Podczas corocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego przy ul. Rynek 5 (w 2020 r. i 2021 r.) nie dokonano sprawdzenia stanu technicznego balkonu, do czego obliguje przepis § 5 ust. 2 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. Zgodnie z treścią ww. przepisu w toku kontroli okresowej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy *Prawo budowlane* szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny m.in. balustrad, loggii i balkonów.

Prezes wyjaśnił, że nie jest w stanie jednoznacznie odpowiedzieć, dlaczego dokonujący kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Rynek 5 nie dokonał i czy faktycznie nie dokonał w sposób fizyczny sprawdzenia stanu technicznego balkonu. Zdaniem Prezesa nie jest to możliwe, aby dokonujący przeglądu nie sprawdził w jakim stanie znajduje się najbardziej uwidoczniiony element konstrukcyjny budynku. Sprawdzający w wyniku przeoczenia nie odnotował w protokole informacji o stanie technicznym balkonu. Prezes wyjaśnił, że zobowiązał osobę wykonującą przegląd stanu technicznego budynku do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego przedmiotowego balkonu w budynku przy ul. Rynek 5.

(akta kontroli str. 169-176, 216-226)

5. W żadnym z budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie dokonywano w częstotliwości określonej przez właściciela, 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, do czego obliguje przepis § 10 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.

W wyjaśnieniu Prezes podał m.in., że w rozporządzeniu *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* „ustawodawca mówi o ogólnych warunkach użytkowania budynku w sposób sugestywny *powinny być*, ponadto w pkt. 2 – częstotliwość przeglądów, o których mowa w ust. 1, powinna być ustalana przez właściciela budynku. Nie daje ustawodawca możliwości wyboru – właściciela lub zarządcę. Tak więc w mojej ocenie § 10 [ww. rozporządzenia] nie nakłada żadnych obowiązków na dokonującego przeglądu budynku, natomiast w sposób sugestywny nakreśla, jakie powinny być ogólne warunki użytkowania budynku”.

Zdaniem Prezesa ww. przepis nie nakłada obowiązku sporządzania protokołów z przeglądu technicznego pomieszczeń wspólnych. Prezes wyjaśnił, że w budynkach z mieszkaniami substandardowymi nie istnieją pomieszczenia wspólne, inne niż ciągi komunikacyjne – klatki schodowe i korytarze. Wyjątek stanowi nowe, oddane do użytku w 2020 r. pomieszczenie świetlicy w budynku „Oberży” przy ul. Krakowskiej 21. Prezes dodał, że Przeworskie TBS, jako zarządca ww. budynków, dokonuje przeglądów wszystkich pomieszczeń o częstotliwości zgodnej z wolą właściciela oraz użytkowników, nie protokołując tych czynności.

NIK nie podziela stanowiska Prezesa zawartego w powyższych wyjaśnieniach i zwraca uwagę na fakt, że wyraz: *właściciel budynku* jest równoznaczny z zarządzającym lub dzierżawcą budynku, co wynika z definicji zawartej w § 3 pkt 6 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. Pojęciem *zarządcy obiektu budowlanego* należy zatem objąć osobę władającą tym obiektem na podstawie zawartego

z właścicielem stosunku prawnego, na której spoczywa obowiązek zarządzania tą nieruchomością. Tak więc zarówno prawa, jak i obowiązki wynikające z faktu zarządzania nieruchomością dotyczą zarządcy obiektu budowlanego.

Ponadto odnosząc się do wyrazu *powinny być* w połączeniu z bezokolicznikiem – sformułowanie takie jest równoznaczne z obowiązkiem podjęcia określonego działania, które jest zachowaniem pożądanym, oczekiwanym, spodziewanym. Tak więc przepis § 10 ww. rozporządzenia o treści: pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia powinny być objęte przeglądami co najmniej dwa razy w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji, nakłada obowiązek dokonywania określonych czynności przez zarządzającego obiektem budowlanym w odniesieniu do ww. pomieszczeń użytkowanych wspólnie.

(akta kontroli str. 196-204)

6. Kontrolowana jednostka nie sporządzała zestawienia robót remontowych budynków z mieszkaniem substandardowymi na podstawie danych z okresowych kontroli ich stanu technicznego. Zestawienie takie powinno zawierać podział robót na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i główne. Poza tym zestawienie napraw bieżących i głównych powinno stanowić podstawę do sporządzenia planu robót remontowych, którego także Przeworskie TBS nie wykonywało. Zobowiązywał do takich działań przepis § 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes wyjaśnił, m.in., że: (...) „Zarząd Przeworskiego TBS w każdym roku opracowuje sprawozdanie z działalności Spółki, które zawiera wykaz wszystkich prac remontowych i inwestycyjnych przeprowadzonych na zarządzanych budynkach w danym roku obrachunkowym. W miarę możliwości finansowych Przeworskiego TBS uwagi zawarte w protokołach z przeglądu zawsze są brane pod uwagę do realizacji. Zakres planowanych remontów na podstawie protokołów często ulega zmianie, głównie za sprawą ograniczonych środków finansowych i za sprawą zdarzeń nieplanowanych, jak np. usuwanie skutków awarii, których koszty często nie pozwalają na realizację remontów uwzględniających treści zawarte w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych. W konsekwencji zakres remontów wynikających z protokołów nie zostaje zaniechany, lecz przeniesiony do realizacji na termin późniejszy”.

NIK podkreśla, że sporządzanie sprawozdań oraz uwzględnianie uwag zawartych w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków nie zwalnia z obowiązku opracowania wymaganych zestawień, które winny stanowić również podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

(akta kontroli str. 21-40, 196-204)

7. Z protokołów okresowej kontroli przewodów kominowych następujących budynków z mieszkaniem substandardowymi: przy ul. Rynek 2 i 5, Kasztanowej 1A i 1B, Słowackiego 36, Księdza Prałata Adama Ablewicza 10, Krakowskiej 21 nie wynika, że przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne) we wszystkich lokalach mieszkalnych zostały sprawdzone. We wszystkich protokołach, w ramach ustaleń, zapisano, że: *wykonano okresowy przegląd przewodów kominowych, dymowych i wentylacyjnych. Przewody kominowe są drożne, wykazały ciąg dobry i nadają się do użytku*. Ponadto, nie został opisany zakres badania technicznego przy okresowej kontroli urządzeń kominowych. Strona protokołu przeznaczona na opis tego zagadnienia nie została wypełniona w żadnym, objętym analizą protokole z lat 2019-2021

w odniesieniu do 8 budynków z mieszkaniami substandardowymi. W 7 z 8 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych liczba przewodów wentylacyjnych i dymowych kształtowała się następująco: budynek przy ul. Kasztanowej 1A – 25 i 10, budynek przy ul. Kasztanowej 1B – 27 i 9, budynek przy ul. Rynek 5 – 0 i 9, budynek przy ul. Rynek 2 – 3 i 7, budynek przy ul. Księdza Prałata Adama Ablewicza 19 – 0 i 4, budynek przy ul. Krakowskiej 21 – 8 i 15, budynek przy ul. Słowackiego 36 - 0 i 3.

NIK stwierdziła także brak w protokołach okresowej kontroli przewodów kominowych dokonania sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

Prezes wyjaśnił, że: „zwrócił się z zapytaniem do mistrza kominiarskiego dokonującego przeglądów kominiarskich o wyjaśnienie braku informacji na kartach protokołów kominiarskich odnoszącej się do zakresu badania technicznego przy okresowej kontroli urządzeń kominowych. Mistrz kominiarski wyjaśniając stwierdził, że skoro wynik kontroli ma wydźwięk pozytywny tzn. przewody kominowe są drożne i wykazują dobry ciąg, co oznacza, że nadają się do dalszego użytku bez uwag ogólnych w odniesieniu do stanu technicznego trzonów kominowych pod względem szczelności, stanu technicznego struktur materiałowych oraz wyposażenia kominów, takich jak czapki kominowe, deflektory, kratki wentylacyjne, urządzenia do ciągu wymuszonego oraz przewody łączące urządzenia paliwowe z kanałami kominowymi, a także w odniesieniu do zapewnienia strumienia napływu powietrza do pomieszczeń wentylowanych (200²cm oraz 222cm²), to nie widział potrzeby wyszczególniania zakresu badania technicznego. Jako przedstawiciel zleceniodawcy usług kominiarskich tj. Przeworskiego TBS nie przyjąłem do wiadomości powyższych wyjaśnień i uznałem uwagi dokonującego kontroli (NIK) żądając tym samym od mistrza kominiarskiego wyszczególniania zakresu badań technicznych w przyszłości”.

NIK podkreśla, że sporządzony przez uprawnione osoby protokół z rocznego przeglądu przewodów kominowych winien zawierać oznaczenie stanu kontrolowanych przewodów, wyniki kontroli oraz – w razie ustalenia, iż w kontrolowanym zakresie występują nieprawidłowości – zalecenia, kierowane do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Powyższe wynika bowiem wprost z treści art. 62a ustawy *Prawo budowlane*. Zgodnie bowiem z powołanym przepisem, z kontroli przeprowadzanej na podstawie art. 62 ust. 1 ww. ustawy, osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół. Protokół taki winien zawierać zaś, co najmniej, w myśl art. 62a ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*:

- imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis;
- imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego;
- określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację;
- zakres kontroli;
- ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone;
- zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości;
- metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;

- zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

Jednocześnie, stosownie do art. 62a ust. 3 ustawy *Prawo budowlane*, w zaleceniach wskazuje się: czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin wykonania tych czynności. Wymaga przy tym podkreślenia, że zgodnie z ustaleniem art. 62 ust. 1a ustawy *Prawo budowlane*, podczas wszystkich kontroli okresowych, którym są poddawane przez właścicieli i zarządców użytkowane obiekty budowlane, powinno być dokonywane sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli. Działanie to podyktowane jest zaś potrzebą dokonania oceny zakresu nieusuniętych nieprawidłowości i niewykonania wydanych zaleceń w poprzednich kontrolach, a zwłaszcza tych wpływających na pogorszenie stanu technicznego obiektu budowlanego, co może stworzyć potencjalne zagrożenie dla samego obiektu i jego użytkowników oraz bezpośredniego jego otoczenia.

(akta kontroli str. 196-204, 274-277, 286)

8. W trakcie kontroli okresowych stanu technicznego obiektu budowlanego z mieszkaniami substandardowymi w latach 2019-2021 nie dokonywano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzednich kontroli, do czego obliguje przepis art. 62 ust. 1 a ustawy *Prawo budowlane*. Ponadto protokoły te z lat 2019-2021 nie zawierały zakresu niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli, o czym mowa w § 4 ust. 4 pkt 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, w myśl którego protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie zakresu nie wykonanych robót remontowych *zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych*. W odniesieniu do protokołów z 2021 r. obowiązek ten wynika również z przepisu art. 62a ust. 2 pkt 9 ustawy *Prawo budowlane*.

Nie można wobec tego wskazać szczegółowo, których zaleceń nie wykonano, jak również czy i w jakim zakresie, niewykonanie tych prac wpływało na stan budynków (ewentualne pogorszenie). Powtarzanie się tych samych zapisów w protokołach z kolejnych kontroli rocznych przeprowadzonych w latach 2019-2021 może świadczyć o tym, że stwierdzone uszkodzenia budynków mieszkalnych nie były na bieżąco naprawiane.

Prezes wyjaśnił, że: „nie wszystkie zalecenia zostały zrealizowane w czasie określonym w protokołach. Nie wykonano wyłącznie tych zaleceń, których odłożenie w czasie nie stanowiło zagrożenia dla zdrowia i życia ludzkiego. Powodem decyzji o przełożeniu realizacji zaleceń z protokołów na późniejszy termin jest głównie brak środków finansowych”.

(akta kontroli str. 169-176, 196-204, 268-273)

9. Podczas oględzin budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w dniu 1.12.2021 r., pod względem ich zabezpieczenia przeciwpożarowego, z udziałem specjalisty w dziedzinie bezpieczeństwa pożarowego, ustalono, że:
 - sygnalizatory optyczno-akustyczne z autonomiczną czujką dymu umieszczone na suficie korytarza w budynkach przy ul Kasztanowej 1A i 1B nie działały, gdyż zostały zamalowane,
 - umieszczony w metalowej szafce ochronnej zawór hydrantowy ZH-52 nie został wyposażony w wąż tłoczony płasko składany oraz prądnicę hydrantową, w związku z czym instalacja hydrantowa była niekompletna i nie spełniała swojej roli. Tym samym wykonana instalacja sygnalizacji pożarowej z zainstalowanymi sygnalizatorami optyczno-akustycznymi z autonomiczną

czujką dymu m.in. w korytarzach i wyposażenie budynku w instalację hydrantową, były niesprawne i niekompletne.

Świadczy to o tym, iż w dniu oględzin, tj. 1.12.2021 r. nakazy określone w decyzji PINB z 09.08.2016 r., w ww. zakresie, nie zostały w pełni zrealizowane.

Prezes Przeworskiego TBS wyjaśnił, że: „zamalowanie optyczno-akustycznych sygnalizatorów sygnalizacji pożarowej jest skutkiem niedokładności w wypełnianiu swoich obowiązków przez pracowników wykonujących nowe powłoki malarskie w budynkach przy ul. Kasztanowej 1A i 1B.” Prezes dodał, że sprawność działania sygnalizacji została przywrócona tuż po przeprowadzonej przez NIK kontroli tych budynków.

Co do instalacji hydrantowej, Prezes wyjaśnił, że: „budynki są wyposażone w instalację hydrantową (przed zaworami hydrantowymi ZH-52 jest woda, jak w jednym, tak i w drugim budynku), brakuje jednak wyposażenia gaśniczego (węża z prądownicą)”. Nie był w stanie wyjaśnić, kto dopuścił się bezprawnego demontażu tego wyposażenia. Zapewnił, że zostały podjęte działania wyjaśniające to zdarzenie, a także zostały zamówione dwa zestawy gaśnicze, które zostaną zamontowane w miejscu brakujących kompletów gaśniczych.

Poza tym, w 4 budynkach wielorodzinnych z mieszkaniami substandardowymi⁵² nie została zapewniona instrukcja postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych, wymagana rozporządzeniem w sprawie ochrony przeciwpożarowej § 4 ust 2, w myśl którego właściciele, zarządcy lub użytkownicy budynków oraz placów składowych i wiat, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, m.in. umieszczają w widocznych miejscach instrukcje postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych (pkt 3). Prezes wyjaśnił, że wymienione budynki były wyposażone w stosowne tablice instruktażu postępowania na wypadek pożaru, jednak z niewiadomych przyczyn w dniu oględzin tego oznakowania w budynkach nie było.

(akta kontroli str. 249-251, 342-347, 308-330, 356-362)

OCENA CZĄSTKOWA

Przeworskie TBS podejmowało w miarę posiadanych środków finansowych, działania mające na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym mieszkań o warunkach substandardowych. Stwierdzono jednakże, że nie wykonywano zestawień robót remontowych budynków na podstawie danych z okresowych kontroli ich stanu technicznego, jak również nie sprawdzano wykonania zaleceń z poprzednich kontroli. W protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków z mieszkaniami substandardowymi nie było zapisów, wymaganych art. 62a ust. 1 pkt 9 ustawy *Prawo budowlane*, tj. nie określano zakresu niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli. W związku z tym, nie było możliwe ustalenie rozmiarów zużycia substancji mieszkaniowej oraz jej ewentualnego zniszczenia.

Ustalono, że Przeworskie TBS wykonywało w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych niezbędne i najpilniejsze roboty remontowe.

⁵² Budynek przy ul. Księdza Prałata Adama Ablewicza 11, Rynek 2, Rynek 5, Krakowskiej 21.

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

1. Środki finansowe planowane na zadania związane z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

W okresie objętym kontrolą⁵³ środki ponoszone na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych oraz na wszystkie budynki mieszkalne Gminy Miejskiej Przeworsk przedstawiały się następująco:

- w 2019 r. – 101.081,93 zł/179.862,64 zł, w tym: koszty zarządu – 33.751,84 zł/59.397,97 zł, koszty bieżącej eksploatacji – 27.383,95 zł/44.025,42 zł oraz wydatki na remonty i modernizacje – 39.946,14 zł/65.280,96 zł,

- w 2020 r. – 91.521,35 zł/151.140,15 zł, w tym: koszty zarządu – 38.120,37 zł/62.830,52 zł, koszty bieżącej eksploatacji – 29.810,74 zł/44.266,06 zł oraz wydatki na remonty i modernizacje – 23.590,24 zł/44.043,57 zł,

- w 2020 r. – 81.192,76 zł/120.171,80 zł, w tym: koszty zarządu – 32.567,96 zł/54.308,35 zł, koszty bieżącej eksploatacji – 21.764,75 zł/35.516,52 zł oraz wydatki na remonty i modernizacje – 26.860,05 zł/30.346,93 zł.

Na działania inwestycyjne budynków z mieszkaniami substandardowymi kontrolowana jednostka nie wydatkowała żadnych środków finansowych w kontrolowanym okresie.

Uzyskane dochody⁵⁴ i poniesione wydatki (tj. koszty zarządu, bieżącej eksploatacji oraz remontów i modernizacji) na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych kształtowały się w latach 2019-2021, odpowiednio:

-53.491,21 zł/101.081,93 zł (52,92 %);

-56.792,87 zł/91.521,35 zł (62,05 %);

-43.207,43 zł/81.192,76 zł (53,21 %).

Z uwagi na fakt, iż dochody z najmu mieszkań o warunkach substandardowych były niższe w stosunku do wydatków związanych z utrzymaniem ich w dobrym stanie technicznym, środki m.in. na koszty zarządu (w tym administrowania), eksploatację zasobów, konserwację i remonty bieżące pozyskiwane były z wpływów z tytułu opłat czynszowych i innych opłat najmu oraz dzierżawy zasobów gminnych Gminy Miejskiej Przeworsk, zarządzanych przez Przeworskie TBS. Działanie takie wynikało z unormowań zawartych w Umowie - § 5 i 6⁵⁵. W myśl tych zapisów, wpływy z tytułu opłat czynszowych i innych opłat z tytułu najmu oraz dzierżawy zasobów gminnych będących w zarządzaniu Przeworskiego TBS stanowiły wynagrodzenie Spółki, a wszelkie koszty związane z wykonaniem ww. umowy pokrywano z wpływów z tytułu opłat czynszowych, z tytułu najmu i dzierżawy zasobów gminnych zarządzanych przez Przeworskie TBS. Ponadto Gmina Miejska Przeworsk w myśl zapisów Umowy o zarządzanie terenami, budynkami i lokalami, stanowiącymi własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Przeworsk mogła nałożyć na Przeworskie TBS obowiązek realizacji dodatkowych zadań (nie objętych Umową), jeżeli byłoby to niezbędne do zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej i będzie zgodne z jego działalnością statutową. Zadania te mogły zostać powierzone na

⁵³ W 2021 r. wg stanu na dzień 30.09.2021 r.

⁵⁴ Czynsze z najmu oraz inne dochody.

⁵⁵ Wszelkie koszty związane z wykonaniem umowy TBS pokrywa z wynagrodzenia.

podstawie odrębnych umów i za odrębnym wynagrodzeniem - § 7. Przeworskie TBS nie występowało do Gminy Miejskiej Przeworsk o środki finansowe na remont budynków z mieszkaniami substandardowymi.

Prezes wyjaśnił, że: „Przeworskie TBS, jako Spółka, stanowi własność Gminy Miejskiej Przeworsk (100% udziałów). Stąd Zarząd Spółki ściśle współpracuje z organem Gminy Miejskiej w osobie Burmistrza Miasta Przeworska oraz jego zastępcą. Pamiętać też należy, że Przeworskie TBS zarządza mieszkaniami substandardowymi, które stanowią własność Gminy Miejskiej Przeworsk, stąd w wyniku nie tyle wystąpień o dofinansowanie, a raczej w oparciu o uzgodnienia wynikające z ogólnych potrzeb, Gmina przejmuje część obowiązków remontowych na wymienionych obiektach, w tym w obszarze mieszkań o warunkach substandardowych. Takim przykładem jest:

- wspólnie przeprowadzony na przestrzeni kilku lat (zakończony w roku 2020) remont „oberży” przy ul. Krakowskiej 21 obejmujący m.in: wymianę poszycia dachu, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji elektrycznej (zadania realizowane przez Przeworskie TBS) oraz kapitalny remont elewacji, kapitalny remont muru oraz placu „za murem” wraz z drogami dojazdowymi (zadania realizowane przez Gminę Miejską Przeworsk);

- wspólnie wykonana instalacja gazowa, instalacja C.O. wraz z kotłownią w budynku przy ul. Rynek 2, przyłącz, wewnętrzna instalacja gazowa - Przeworskie TBS, instalacja C.O. wraz z kotłownią – Gmina Miejska Przeworsk. Prezes dodał, że na podstawie umowy o zarządzanie Gmina Miejska może zlecać Przeworskiemu TBS zadania związane z utrzymaniem substancji mieszkaniowej, w tym o charakterze substandardowym na podstawie odrębnego wynagrodzenia”.

Prezes wyjaśnił, że: ”w dobie kiedy większość inwestycji i remontów uzależniona jest od podziału środków unijnych, państwowych i samorządowych szczebla wojewódzkiego, a te nie obejmują budownictwa mieszkaniowego – wielorodzinnego, trudno jest spełniać wymogi. Przykładem jednym z wielu jest fakt, że takie programy jak np. Czyste powietrze obejmują wyłącznie budynki mieszkalne – jednorodzinne. Innym przykładem może być fakt, że w roku 2019 na krótko pojawił się program priorytetowy nr 3.4.1 Budownictwo Energooszczędne Część 1) Zmniejszenie zużycia energii w budownictwie, w ramach którego złożyliśmy wniosek o dofinansowanie budowy kotłowni wraz z instalacją C.O. i gazowej z przyłączem gazowym, celem likwidacji 54 szt. palenisk węglowych. Nie otrzymaliśmy żadnego dofinansowania, a NFOŚiGW⁵⁶ wielokrotnie pytany o losy wniosku tłumaczył, że ten znajduje się ciągle w fazie oczekiwania”.

(akta kontroli str. 9-20, 212-213, 216-226)

Na podstawie analizy protokołów z okresowej kontroli stanu technicznego budynków z mieszkaniami substandardowymi, na przestrzeni 2019-2021 r. ustalono, że w ramach posiadanych środków finansowych Przeworskiego TBS podejmowano działania mające na celu bezpieczną eksploatację i utrzymanie obiektów w niepogorszonym stanie użytkowo-technicznym. Z dokumentacji wynikało, że obiekty budowlane z mieszkaniami substandardowymi utrzymywano w stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Prezes wyjaśnił, że: głównym zadaniem podjętym w celu zmniejszenia kosztów utrzymania i eksploatacji budynków komunalnych, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, ze względu na zużycie energii, jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Do tej pory udało się wymienić około 70% okien i drzwi.

⁵⁶ Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Ponadto do drzwi wejściowych montowane są samozamykacze, co w znacznym stopniu ogranicza zużycie energii cieplnej. Stale monitorowane są programy związane z pozyskaniem środków na modernizację źródeł ciepła oraz termomodernizację przegród zewnętrznych – poziomych i pionowych. Niestety, dla budownictwa wielorodzinnego ciągle nie uruchomiono programów wsparcia finansowego o czym wspominałem już w poprzednich wyjaśnieniach. Prezes wyjaśnił, że z mieszkań o warunkach substandardowych, wpływy do budżetu spółki są na bardzo niskim poziomie z racji najniższych stawek opłat czynszowych oraz z racji nie wnoszenia tych opłat przez lokatorów tych substancji. Mimo postępowania zamkniętego na poziomie komorniczym do budżetu Spółki często nie wpływa należna kwota ze względu na ograniczone możliwości egzekucyjne. W takiej sytuacji w celu zmniejszenia kosztów utrzymania podejmowane muszą być również decyzje mało popularne jak chociażby zamiana centralnego ogrzewania na indywidualne ogrzewanie (piece zasilane paliwem stałym). Przykładem mogą być budynki przy ul. Kasztanowej. Suma zaległości czynszowej mieszkańców tych budynków w stosunku do Przeworskiego TBS. na koniec listopada 2021 r. wynosi około 40 000,00zł. W przeszłości obiekty te były zasilane ciepłem do C.O. z zewnątrz. Przeworskie TBS pokrywało koszty ciepła z własnych środków ponieważ mieszkańcy nie wnosili opłat czynszowych, a postępowania komornicze nie dawały pożądanego efektów, stąd zapadła decyzja o odcięciu ciepła dla tych budynków i wyposażeniu lokali w indywidualne piece grzewcze – węglowe.

(akta kontroli str. 114-154, 169-176, 216-226, 236-241, 278-282)

2. Plany remontów i modernizacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Przeworskie TBS nie opracowało planów i programów w zakresie remontów, modernizacji, inwestycji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Według wyjaśnień Prezesa, zestawienie robót remontowych obiektów budowlanych (plan robót remontowych) na podstawie danych zawartych w protokołach kontroli okresowych jest sporządzane dla własnych potrzeb, jako kierunek działania w danym okresie czasu z uwzględnieniem możliwości finansowych. W pierwszej kolejności zawsze brane są pod uwagę cele związane z eliminacją zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku zgodnie z jego klasyfikacją ZL oraz parametrami technicznymi. W dalszej kolejności znajdują się takie cele jak spełnienie wymagań ochrony środowiska, czy też zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

Prezes wyjaśnił, że jest to dokument służący wyłącznie do celów wewnętrznych w dziale inwestycji i remontów nie podlegający archiwizacji. Plany remontów w postaci dokumentów przechowywanych w archiwum w określonym czasie były opracowywane wyłącznie dla potrzeb właściciela obiektów, w tym z mieszkaniami substandardowymi Gminy Miejskiej Przeworsk do roku 2015. Po tym okresie zarówno ze strony Gminy Miejskiej jak i Przeworskiego TBS zrodziło się stanowisko odstąpienia od potrzeby sporządzania tych planów jako bezcelowych, z racji braku środków – po co produkować plany, których ze względu na brak środków nie da się realizować.

NIK ustaliła, że pomimo braku planów i programów w zakresie remontów, modernizacji, inwestycji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, prace remontowe w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych w latach 2019-2020 wykonywano, a sprawozdanie w tym zakresie przedkładano do Gminy Miejskiej Przeworsk, i tak:

-w 2019 r. wydatkowano na remonty budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych 39.946,14 zł,

-w 2020 r. wydatkowano na remonty budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych 23.590,24 zł,

-w 2021 (na 30.09.2021 r.) wydatkowano na remonty budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych 26.860,05 zł.

Były to prace bieżące wynikające z wieku tych budynków i związanego z tym okresu ich użytkowania i przyczyniły się do poprawy ich standardów.

(akta kontroli str. 216-226, 21-40, 205-210)

Środki przeznaczone na remonty budynków z mieszkaniami substandardowymi, (jako wynik bieżącej analizy potrzeb) i realizacja robót remontowych w tych budynkach w latach 2019-2021 przedstawiały się odpowiednio:

-wykonane remonty i modernizacje: 78.000 zł⁵⁷/39.946,14⁵⁸, (co stanowiło 51,2% potrzeb), w tym kwotę 6.594,77 zł (co stanowiło 8,6%) wydatkowano na remonty poza planem (odnowienie 2 mieszkań przed zasiedleniem)

-wykonane remonty i modernizacje: 98.000,00 zł/23.590,24 (co stanowiło 24,1% potrzeb), z tego remonty wykonano poza planem (przygotowanie lokalu do zamieszkania wraz z zakupem i montażem piecyka grzewczego, wymiana piecyka grzewczego węglowego w jednym mieszkaniu) na kwotę 5.702,41 zł (co stanowiło 5,8%),

-wykonane remonty i modernizacje: 93.000,00 zł/26.860,05, (co stanowiło 28,9% potrzeb), z tego remonty wykonano poza planem (wymiana przyłączy wody i kanalizacji do budynku wskutek awarii, wymiana rury spustowej, wymiana piecyka grzewczego w jednym mieszkaniu) na kwotę 4.232,23 zł (co stanowiło 4,6%),

Kwoty przeznaczone na remonty budynków z mieszkaniami substandardowymi w wysokości, odpowiednio: 78.000,00 zł, 98.000,00 zł, 93.000,00 zł zostały nakreślone na potrzeby kontroli NIK przez kontrolowaną jednostkę w oparciu o Plan potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków mieszkalnych Gminy Miejskiej Przeworsk na lata 2016-2021 oraz analizę potrzeb. Ww. plan nie uwzględnił zagadnień dotyczących budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

(akta kontroli str. 205-210, 212-213, 367-388)

3. Działania celem pozyskania dodatkowych środków ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Ustalono, że kontrolowana jednostka nie ubiegała się o środki ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Zadania takie nie były też ujmowane w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Przeworsk na lata 2021-2026⁵⁹. Nie korzystano także ze środków budżetu państwa przeznaczanych na finansowe wsparcie budownictwa mieszkaniowego.

Według wyjaśnień Prezesa główną przyczyną nieubiegania się o dofinansowanie na prace remontowe w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych był brak dostępności programów unijnych i krajowych skierowanych do budownictwa mieszkaniowego - wielorodzinnego.

⁵⁷ Kwota ustalona jako wynik analizy potrzeb remontowych mieszkań o warunkach substandardowych.

⁵⁸ Wydatki na remonty i modernizacje.

⁵⁹ http://g.ekspert.infor.pl/pl/_dane/akty_pdf/U78/2021/265/3173.pdf.

Burmistrz Miasta Przeworska wyjaśnił, m.in., że: w latach 2019-2021 „działania Gminy Miejskiej Przeworsk skupiły się na realizacji zadań (projektów) w przyjętym Uchwałą XXXVII/320/17 Rady Miasta Przeworska z dnia 25 maja 2017 r. Gminnym Programie Rewitalizacji. Zgodnie z GPR wyznaczono na terenie miasta Przeworska 6 podobszarów rewitalizacji, w których zdiagnozowano potrzeby interwencji modernizacyjnych m.in. w zakresie budownictwa mieszkaniowego socjalnego i komunalnego, ze względu na zły stan techniczny, spełniające warunki określone dla definicji mieszkań substandardowych (...). Realizacja w latach 2019 – 2021 projektów wskazanych w GPR dotyczyła m.in. projektu głównego opisanego w GPR str. 138 – 142 pod nazwą *Holistyczna rewitalizacja na terenie MOF Jarosław – Przeworsk*, gdzie jednym z elementów realizowanych przez Gminę Miejską Przeworsk była *Przebudowa i renowacja Oberży zlokalizowanej przy ul. Krakowska 21 w Przeworsku*. W budynku zlokalizowane jest jedno mieszkanie (...) spełniające wymagania określone w definicji mieszkań o warunkach substandardowych. Wskazanie ww. projektu w GPR umożliwiło Gminie Miejskiej Przeworsk pozyskać środki finansowe z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020 w ramach działania 6.3 *Rewitalizacja przestrzeni regionalnej*. Zawarcie umowy o dofinansowanie miało miejsce w dniu 18 kwietnia 2019 r., a przewidywany czas zakończenia realizacji to 31.12.2021 r. (...) W roku 2019 przystąpiono do pierwszego etapu *Przebudowy i renowacji oberży*. (...) Protokół końcowego odbioru robót podpisano w dniu 10.12.2019 r. Wartość wykonanych robót w roku 2019 opiewa na kwotę 338.472,28 zł, w tym dotacja ze środków UE w kwocie 182.933,72 zł. (...) W roku 2020 przystąpiono do drugiego etapu *Przebudowy i renowacji oberży*. (...) Protokół końcowego odbioru robót podpisano w dniu 01.09.2020 r. Wartość wykonanych robót w roku 2020 opiewała na kwotę 276.508,12 zł, w tym ze środków UE w kwocie 56.436,42 zł. (...). Łączna wartość zrealizowanych robót na powyższym zadaniu to kwota 614.980,40 zł, w tym ze środków UE – 239.370,14 zł”.

Burmistrz Miasta Przeworska wyjaśnił, m.in., że: (...) „Dla potrzeb realizacji prac remontowo-budowlanych na obiektach mieszkalnych spełniających definicje mieszkań o warunkach substandardowych, wymagane jest uwolnienie danego lokalu z lokatorów i podjęcie bardziej kompleksowych działań modernizacyjnych. Dlatego też mając na uwadze ogólne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne z gminnych zasobów komunalnych Gmina Miejska Przeworsk w celu pozyskania środków finansowych przygotowała niezbędną dokumentację wraz z wymaganymi pozwoleniami na przebudowę i modernizację dwóch budynków w tym po kolejowego oraz po dawnej poczcie, gdzie projektuje się wygospodarowanie 33 lokali mieszkalnych. W celu pozyskania środków finansowych na realizację tego zamierzenia Gmina Miejska Przeworsk wystąpiła 23 grudnia 2020 r. z wnioskiem do Wojewody Podkarpackiego o dotację z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 dla jednostek samorządu terytorialnego jst. Niestety wniosek nasz nie uzyskał wsparcia. W dniu 13.07.2021 r. analogiczny wniosek złożono do Banku Gospodarstwa Krajowego operatora Programu Polski Ład. Niestety wniosek nie uzyskał wsparcia finansowego. Zgodnie z zapowiedziami Prezesa Rady Ministrów oraz Prezesa Banku Gospodarstwa Krajowego jeszcze w bieżącym roku planowany jest nowy nabór wniosków o dofinansowanie zadań w ramach Programu Polski Ład. Planujemy powtórzenie wniosku na realizację tych zadań w latach 2022-2023”.

(akta kontroli str. 216-226, 264-267)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka nie podejmowała samodzielnych działań na rzecz pozyskania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na zadania w zakresie utrzymania budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych we właściwym stanie technicznym i estetycznym. Zadania w tym zakresie realizowano głównie ze środków finansowych uzyskiwanych przez Spółkę z tytułu opłat czynszowych i innych opłat najmu oraz dzierżawy zasobów gminnych Gminy Miejskiej Przeworsk, a zarządzanych przez Przeworskie TBS. Ponadto, Spółka partycypowała w realizacji wybranych zadań prowadzonych przez Gminę Miejską Przeworsk, na budynkach komunalnych, w których były mieszkania o warunkach substandardowych.

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. Dokonywanie wpisów w książkach obiektów budowlanych zgodnie z wymogami rozporządzenia *w sprawie książki obiektu budowlanego*.
 2. Przeprowadzanie kontroli okresowych w porze wiosennej, stosownie do § 4 ust. 2 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.
 3. Opracowanie planów sytuacyjnych, dla 2 budynków z mieszkaniami substandardowymi (przy Księdza Prałata Adama Ablewicza i Słowackiego 36), z zaznaczonymi granicami nieruchomości, stosownie do wymogów § 5 pkt 3 rozporządzenia *w sprawie książki obiektu budowlanego*.
 4. Dokonywanie sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych stanu technicznego budynków oraz wskazanie w protokołach tego faktu, a także zakresu niewykonanych robót remontowych, zaleconych do realizacji w ramach poprzednich kontroli.
 5. Sporządzanie zestawień robót remontowych na podstawie ustaleń zawartych w protokołach kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich oraz uwzględnianie danych w nich zawartych przy opracowaniu planu robót remontowych.
 6. Dokonywanie w częstotliwości określonej przez właściciela, 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 w budynkach z mieszkaniami substandardowymi.
 7. Dokonanie sprawdzenia stanu technicznego balkonu w budynku z mieszkaniami substandardowymi przy ulicy Rynek 5.
 8. Przeprowadzanie kontroli okresowych przewodów kominowych w budynkach z mieszkaniami substandardowymi w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych oraz rzetelne i staranne sporządzanie z nich protokołów, w tym z opisem zakresu badania technicznego przewodów kominowych – dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.
 9. Wykonanie zabezpieczeń przeciwpożarowych, nakazanych decyzją PINB z 09.08.2016 r. w taki sposób, aby zapewnić ich kompletność i sprawność działania.
 10. Zamieszczenie instrukcji przeciwpożarowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

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
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, 22 grudnia 2021 r.

Kontroler
Dagmara Mazurkiewicz-Karasińska
Główny specjalista Kontroli
Państwowej

/-/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie
Dyrektor
Wiesław Motyka
/-/