



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR - 4101-007-01/2014

P/14/032

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

ul. Marszałka J. Piłsudskiego 15/17, 50-044 Wrocław

T +48 71 711 83 00, F +48 71 711 83 50

lwr@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/14/032 – Gospodarowanie zasobami najstarszych budynków komunalnych.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontroler	Zdzisław Błauciak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 89744 z dnia 26 marca 2014 r. <i>(Dowód: akta kontroli str. 1-2)</i>
Jednostka kontrolowana	Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. w Wałbrzychu, 58-304 Wałbrzych, ul. Gen. Władysława Andersa 48 (dalej: MZB lub Spółka).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Marek Małecki – Prezes Zarządu MZB od dnia 22 sierpnia 2011 r. i nadal. <i>(Dowód: akta kontroli str. 3-4)</i>

II. Ocena kontrolowanej działalności.

Ocena ogólna	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹ gospodarowanie przez Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. w Wałbrzychu zasobem najstarszych budynków komunalnych w latach 2011-2013.
Uzasadnienie oceny ogólnej	Powyższą ocenę ogólną uzasadniają pozytywne ustalenia kontroli dotyczące przede wszystkim: [1] poprawnego zarządzania zasobem budynków komunalnych; [2] podejmowania niezbędnych działań na rzecz poprawy standardu wyposażenia budynków; [3] optymalnego kształtowania kosztów eksploatacji i utrzymania budynków; [4] gospodarnego wykorzystania środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobu. Stwierdzone nieprawidłowości wystąpiły w obszarze utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i dotyczyły m.in.: (1) niedokonania sprawdzenia w ramach przeprowadzonej w 2011 r. rocznej kontroli stanu technicznego budynków komunalnych elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania; (2) dokonywania ze zwłoką kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego budynków komunalnych; (3) braku pełnego zakresu wymaganych danych w protokołach z okresowych kontroli (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego budynków; (4) braku udokumentowania przeprowadzanych kontroli stanu technicznego części wspólnych budynków komunalnych; (5) braku realizacji pełnego zakresu robót określonych w protokołach z okresowych kontroli budynków oraz w decyzjach PINB ² .

III. Opis ustalonego stanu faktycznego.

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

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

² Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wałbrzychu (dotyczy decyzji wydanych do 15 marca 2013r.) lub Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha (dotyczy decyzji wydanych po 15 marca 2013 r.).

1.1. Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. została utworzona przez Gminę Wałbrzych (dalej: Gmina) w dniu 17 maja 2001 r.³ Przedmiotem jej działania – zgodnie z aktem założycielskim⁴ - była m.in. realizacja zadań własnych Gminy polegających na zarządzaniu, gospodarowaniu oraz administrowaniu zasobem komunalnym i innym zasobem oraz nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych. W badanym okresie Gmina posiadała 100% udziałów w MZB.

(Dowód: akta kontroli str. 9-32)

1.2. Powierzenie MZB zarządzania budynkami komunalnymi Gminy nastąpiło zgodnie z przepisami art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵.

Na koniec 2013 r. Spółka zatrudniała 39 pracowników legitymujących się licencją zawodową zarządcy nieruchomości wydaną w trybie przepisów rozdziału 4 działu V ww. ustawy⁶, w tym ośmiu pracowników (20,5%) uprawnienia uzyskało w latach 2011-2013.

W badanym okresie Spółka zarządzała budynkami na podstawie zawartej w formie pisemnej⁷ na czas nieokreślony umowy nr 924/09 z dnia 22 września 2004 r. o zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Wałbrzych (dalej: umowa o zarządzanie zasobem).

Zgodnie z zapisami ww. umowy Spółka zobowiązana była do zarządzania i administrowania zasobem komunalnym⁸ (zasób obejmował budynki komunalne z lokalami oraz lokale komunalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych), prowadzenia jego eksploatacji⁹ oraz zapewnienia technicznego utrzymania zasobu.

W zakresie technicznego utrzymania zasobu Spółka zobowiązana była do zapewnienia właściwego technicznie utrzymania budynków, lokali i urządzeń z zachowaniem wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁰ i przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków w ramach przyznanych przez Gminę środków, poprzez m.in.:

- usuwanie awarii – zarządca, za pośrednictwem pogotowia technicznego, zapewniał całodobową obsługę zasobów w zakresie robót awaryjnych i usuwania skutków awarii;
- dokonywanie konserwacji i remontów bieżących – na podstawie zatwierdzonego przez Gminę rocznego planu remontów;
- dokonywanie przeglądów technicznych budynków komunalnych, lokali, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie techniczne oraz prowadzenie dla każdej nieruchomości odrębnej teczki obiektu budowlanego¹¹ i książki obiektu budowlanego.

Spółka ponadto była zobowiązana m.in. do:

- udostępnienia - na każde żądanie Gminy - wszystkich dokumentów dotyczących zadań realizowanych w trybie zawartej umowy o zarządzanie zasobem oraz niezbędnych informacji dotyczących zasobu komunalnego,

³ Zawiazanie Spółki nastąpiło na podstawie uchwały nr XXXIV/90/2001 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Miejski Zarząd Budynków spółka z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu.

⁴ Akt notarialny Repert. A nr 3749/2011 ze zm.

⁵ Dz. U. z 2014 r., poz. 518. (art. 189 ww. ustawy został uchylony z dniem 1 stycznia 2014 r.).

⁶ W wersji obowiązującej do końca 2013 r.

⁷ Tj. zgodnie z dyspozycją art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

⁸ W tym: zawieranie (wypowiadanie i zmiany) na rzecz i w imieniu Gminy umów związanych z zarządzaniem zasobem; naliczanie zaliczek czynszu i innych opłat z tytułu najmu lub dzierżawy lokali w budynkach komunalnych; prowadzenie ewidencji ilościowej budynków i lokali (protokoły pomiarów powierzchni użytkowej, protokoły zdawczo-odbiorcze, umowy najmu i dzierżawy) oraz aktualizacja ewidencji osobowej najemców i użytkowników lokali.

⁹ W tym: utrzymanie w należyłym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz terenów zielonych; zapewnienie bieżącej wywozu nieczystości stałych i odpadów oraz nieczystości płynnych.

¹⁰ Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.

¹¹ Zawierającej protokoły: z przeglądów budynków i urządzeń, z przeglądów instalacji elektrycznej i oraz pomiarów oporności izolacji i skuteczności zerowania, z przeglądu instalacji gazowej i przewodów kominowych.

- przedstawienia Gminie - w okresach miesięcznych – sprawozdań z prowadzonego zarządu¹² oraz - w terminie do 15 lutego każdego roku za rok ubiegły – rzeczowego i finansowego rozliczenia rocznego z wykonywania remontów bieżących i konserwacji, usunięcia awarii oraz z przeprowadzonych prac związanych z eksploatacją budynków.

Zakres czynności oraz obowiązków, jaki został powierzony Spółce w przedmiotowej umowie był zgodny z postanowieniami art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 61-70 ustawy *Prawo budowlane*.

Zapisy umowy dawały Gminie możliwość obciążania Spółki karami umownymi (w przypadku m.in. braku pełnej realizacji /z winy MZB/ remontów przewidzianych w rocznych planach rzeczowo-finansowych i zadań wynikających z decyzji PINB, opóźnień w przekazywaniu sprawozdań z prowadzonego zarządu) oraz możliwość jej rozwiązania z zachowaniem 12 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

W latach 2011-2013 Gmina nie naliczała Spółce kar w związku z realizacją umowy o zarządzanie zasobem.

(Dowód: akta kontroli str. 39-84, 92, 108-109, 456)

1.3. W celu zapewnienia realizacji umowy o zarządzanie zasobem w Spółce wprowadzono regulacje wewnętrzne¹³ w zakresie m.in.: udzielania zamówień, dla których nie stosuje się przepisów prawa zamówień publicznych¹⁴; wymaganych elementów ogłoszeń konkursów ofert na roboty budowlane oraz umów na wykonanie tych robót; powoływania komisji ds. przeglądów gwarancyjnych; procedur postępowania w przypadku zaistnienia zagrożeń powstających w okresie zimowym związanych ze spadaniem na ciągi komunikacyjne sopli lodowych i nawisów śnieżnych w administrowanych budynkach; postępowania z korespondencją prowadzoną z PINB; kwalifikacji i rozliczania prowadzonych robót remontowych.

Procedury postępowania w przypadku wystąpienia nadzwyczajnego zdarzenia¹⁵ w Gminie – w tym w zasobie komunalnym – zostały określone przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha w zarządzeniu nr 1235/2011 z dnia 14 października 2011 r.

(Dowód: akta kontroli str. 455)

1.4. Spółka posiadała strukturę organizacyjną zapewniającą realizację zadań nałożonych przez Gminę w umowie o zarządzanie zasobem¹⁶. W jej strukturze wyodrębniono – wraz z określeniem zadań do realizacji - m.in. Dział Techniczny, Dział Eksploatacji oraz sieć Biur Obsługi Klienta (dalej: BOK), jak również Zakład Remontowy z Pogotowiem Technicznym i Referatem Transportu.

Realizacja zadań związanych z gospodarowaniem zasobem budynków komunalnych została przypisana pracownikom Spółki w zakresach ich czynności.

Na koniec 2013 r. MZB zatrudniał łącznie 264 pracowników, tj. o 97 (o 26,9%) mniej niż wg stanu na koniec 2010 r. W okresie tym liczba zatrudnionych pracowników w Dziale Technicznym (21 osób) i w Dziale Eksploatacji (16-17 osób) kształtowała się na podobnym poziomie. Nieznaczny spadek zatrudnienia, bo o 12,6% (ze 103 do 90 osób) wystąpił w sieci BOK, natomiast istotny spadek, bo aż o 49,4% (ze 162 do 82 osób), odnotowano w Zakładzie Remontowym, w tym: w Pogotowiu Technicznym o 33,3 % (z 21 do 14 osób) i w Referacie Transportu o 40,0% (z 25 do 10 osób).

Prezes Spółki wyjaśnił, że zmniejszenie zatrudnienia pracowników było zgodne z wdrożonym w 2011 r. Programem Restrukturyzacji Zatrudnienia Spółki¹⁷. Podjęte działania miały na celu dostosowanie wielkości i struktury zatrudnienia MZB do niezbędnej (podstawowej) obsługi zasobów komunalnych Gminy. W Programie tym założono, że warunkiem efektywnego wykorzystania środków na remont komunalnej substancji mieszkaniowej będzie systematyczne

¹² Dotyczy m.in. zbiorczych zestawień zarządzanego majątku Gminy, ponoszonych kosztów remontów i konserwacji tego majątku oraz kosztów dostawy mediów.

¹³ W formie uchwał Zarządu Spółki lub pisemnych dyspozycji Prezesa MZB.

¹⁴ Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.).

¹⁵ Dotyczy zdarzenia /np. katastrofa budowlana, wybuch, podtopienie/ nie będącego sytuacją kryzysową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1166/).

¹⁶ W latach 2011-2012 struktura organizacyjna Spółki została określona w regulaminie organizacyjnym wprowadzonym uchwałą Zarządu MZB z dnia 7 lutego 2008 r. (obowiązywał do 9 października 2011 r.) i uchwałą z dnia 10 października 2011 r.

¹⁷ Program Restrukturyzacji Zatrudnienia MZB zatwierdzony uchwałą nr 3/2011 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 4 lutego 2011 r.

zwiększanie liczby zadań remontowych zleczanych firmom zewnętrznym, kosztem realizacji zadań wykonywanych siłami własnymi Spółki.

(Dowód: akta kontroli str. 34-37, 89, 528, 532-533)

Według stanu na koniec 2013 r. Spółka zatrudniała 49 pracowników posiadających uprawnienia do przeprowadzania przeglądów budynków i instalacji¹⁸, w tym: 17 (34,7%) z uprawnieniami budowlanymi w odpowiedniej specjalności, 14 (28,6%) z uprawnieniami wymaganymi przy wykonywaniu dozoru instalacji i sieci elektrycznych oraz 18 (36,7%) z uprawnieniami wymaganymi przy wykonywaniu dozoru instalacji gazowych.

Dyrektor ds. Eksploatacji MZB w złożonych wyjaśnieniach podał, że okresowe kontrole – o których mowa w art. 62 ustawy *Prawo budowlane* – budynków komunalnych przeprowadzane były przez uprawnione podmioty zewnętrzne, wyłonione przez Spółkę w drodze konkursów ofert. Pracownicy Spółki posiadający stosowne uprawnienia, wykonują je jako kontrole uzupełniające w lokalach (dotyczy szczególnie instalacji gazowych i elektrycznych przeprowadzanych przez służby Zakładu Remontowego) w sytuacji, gdy najemcy lokali byli nieobecni w trakcie przeglądów wykonywanych przez podmioty zewnętrzne lub w związku z występującymi awariami tych instalacji.

(Dowód: akta kontroli str. 261-462, 507)

W badanym okresie trzech pracowników MZB uczestniczyło w szkoleniu z zakresu prawa budowlanego¹⁹. Prezes Spółki wyjaśnił, że pracownicy na bieżąco korzystali z porad i konsultacji radców prawnych, z którymi MZB miał zawarte umowy na świadczenie obsługi prawnej. Ponadto prowadzone były szkolenia i narady wewnętrzne, w ramach których przekazywane były informacje o zmianie przepisów i wyjaśniane wątpliwości prawne.

(Dowód: akta kontroli str., 91, 528, 532-534)

1.5. MZB prowadził ewidencję zasobów komunalnych Gminy (w tym zasobu najstarszych budynków komunalnych²⁰) w ramach programu ewidencji komputerowej „Czynsze”²¹. Ewidencja ta, z podziałem na Rejony (Biura Obsługi Klienta), obejmowała: [1] numer i powierzchnię działki, na której zlokalizowany był budynek komunalny lub budynek Wspólnoty Mieszkaniowej z lokalami komunalnymi; [2] adres obiektu (komunalne budynki mieszkalne²², budynki Wspólnot Mieszkaniowych z lokalami komunalnymi, garaże), nr ewidencyjny obiektu²³ i nr Księgi Wieczystej²⁴, rok budowy obiektu²⁵; [3] powierzchnię użytkową komunalnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w budynku komunalnym; [4] powierzchnię użytkową garaży komunalnych; [5] dostępność w komunalnych lokalach mieszkalnych instalacji wodno - kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody; odrębnej łazienki i wc lub wc wspólnego dla kilku lokali; [6] informacje dotyczące podłączenia obiektu do sieci kanalizacji miejskiej lub szamba lokalnego, występowania tzw. „ślepych” kuchni, wc na zewnątrz budynku, lokali o obniżonej normatywnej wysokości (poniżej 2,5m); [7] informacje dotyczące stanu zaległości czynszowych najemców lokali komunalnych oraz podjętych przez Spółkę działań wobec dłużników (wezwania do zapłaty, porozumienia dotyczące spłaty zadłużenia, przekazane do Biura Prawnego Urzędu Miejskiego wnioski o skierowanie sprawy o wyegzekwowanie zaległości na drogę postępowania sądowego)²⁶.

¹⁸ W tym: 37 pracowników (75,5%) w Zakładzie Remontowym i 12 (24,5%) w Dziale Technicznym.

¹⁹ W 2011 r. trzech pracowników uczestniczyło w szkoleniu w temacie „Procedury prowadzenia i odbioru prac remontowo-budowlanych dla Zarządców Nieruchomości”.

²⁰ Budynki stanowiące własność Gminy Wałbrzych – oddane do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., tj. przed dniem, od którego obowiązywały nowe normy projektowo-budowlane, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego, obejmujące swoim zasięgiem również budownictwo mieszkaniowe.

²¹ Program do ewidencji zasobu i rozliczeń z najemcami lokali z tytułu czynszu i mediów (program autorstwa Spółki funkcjonujący od 2001 r.).

²² W tym najstarsze budynki komunalne

²³ Indywidualny (stały) nr obiektu nadawany przez system w chwili wprowadzenia obiektu do systemu.

²⁴ Ewidencja nr Księgi Wieczystej dotyczyła tylko budynków Wspólnot Mieszkaniowych z lokalami komunalnymi.

²⁵ W przypadku możliwości ustalenia.

²⁶ Zgodnie z umową o zarządzanie zasobem MZB prowadził tylko windykację przedsądową

Ewidencja zasobu komunalnego była na bieżąco aktualizowana²⁷, a wykaz zarządzanych obiektów komunalnych²⁸ – w formie wydruku papierowego – Spółka przekazywała w okresach miesięcznych do właściciela zasobu (Gminy).

(Dowód: akta kontroli str. 107-109)

W badanym okresie zmniejszyła się liczba budynków komunalnych zarządzanych przez Spółkę. Wg stanu na koniec 2010 r., 2011 r., 2012 r. i 2013 r. MZB zarządzał odpowiednio 991²⁹, 974, 953 i 870 budynkami komunalnymi, w tym budynki mieszkalne w powyższych latach stanowiły odpowiednio 798 (80,5%); 779 (80,0%); 733 (76,9%) i 644 (74,0%). W zasobie ogółem budynków mieszkalnych liczba budynków oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. wynosiła: w 2010 r. - 763 (95,6%); w 2011 r. - 750 (96,3%); w 2012 r. - 704 (96,0%) i w 2013 r. - 615 (95,5%)³⁰. Zmniejszenie w badanym okresie zasobu najstarszych budynków komunalnych „per saldo” o 148 obiekty (z 763 do 615) nastąpiło w wyniku rozbiórki 41 budynków, utworzenia w 109 budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz włączenia do tego zasobu dwóch dodatkowych obiektów przekazanych w zarząd przez Gminę.

Zmiana stanu zasobu budynków komunalnych skutkowałą obniżeniem liczby lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółkę w tych obiektach. Wg stanu na koniec 2010 r. MZB zarządzał bowiem 6345 lokalami w komunalnych budynkach mieszkalnych, w 2011 r. - 6254, w 2012 r. - 5889 i w 2013 r. - 5205³¹, z czego lokale w najstarszych budynkach komunalnych³² stanowiły odpowiednio: 6078 (95,8%); 5999 (95,9%); 5634 (95,7%) i 4950 (95,1%).

(Dowód: akta kontroli str. 112, 463-469)

1.6. W dniach 25-29 listopada 2013 r. pracownicy Biura Infrastruktury Komunalnej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu skontrolowali Spółkę w zakresie zadań przekazywanych przez Gminę, a wynikających z decyzji PINB. W wyniku tej kontroli stwierdzono brak kompleksowej realizacji robót budowlanych nakładanych decyzjami PINB na skutek rozkładanie ich wykonania na okresy kilkuletnie oraz nieprzekazywanie Gminie całości korespondencji kierowanej przez Spółkę do PINB w zakresie wykonania przedmiotowych decyzji.

Prezes Spółki wyjaśnił, że brak kompleksowej realizacji robót nakazanych przez PINB spowodowany był przede wszystkim ograniczonymi środkami finansowymi przekazywanymi przez Gminę na ich wykonanie (w pierwszej kolejności wykonywano prace, które eliminowały zagrożenie bezpieczeństwa osób i konstrukcji obiektów). Ponadto konieczność przygotowania niezbędnej dokumentacji (projekty techniczne, opinie, ekspertyzy) i zachowania obowiązujących procedur przy wyłonieniu wykonawcy robót, jak również zwłoka w wykwaterowaniu przez Gminę użytkowników lokali na czas remontu, powodowały wydłużenie okresu realizacji tych prac. Zawarta z Gminą umowa o zarządzanie majątkiem komunalnym nie regulowała kwestii przekazywania do Gminy korespondencji prowadzonej przez MZB z PINB. Dyspozycją nr 4/2013 z dnia 12 września 2013r.³³ Prezes Spółki określił szczegółowy tryb prowadzenia korespondencji z PINB oraz informowania Gminy w tym zakresie.

W latach 2011-2013 Gmina nie badała wywiązywania się Spółki z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 ustawy *Prawo budowlane*.

(Dowód: akta kontroli str. 38, 90, 455, 526, 529)

²⁷ Np. w przypadku sprzedaży lokalu w budynku komunalnym i włączenia tego budynku do zasobu wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Wałbrzych lub w przypadku rozbiórki budynku.

²⁸ Zawierał dane określające m.in. liczbę i adresy budynków komunalnych oraz powierzchnię użytkową komunalnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

²⁹ Tj. o 145 (14,6%) budynków komunalnych mniej od stanu na 31 grudnia 2005 r.

³⁰ W grupie budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. budynki oddane do użytkowania przed 1945 r. stanowiły: 99,9% (762) – stan na 31 grudnia 2010 r.; 99,7% (748) – stan na 31 grudnia 2011 r.; 100,0% (704) – stan 31 grudnia 2012 r. i 100,0% (615) – stan na 31 grudnia 2013 r.

³¹ Wg stanu na koniec 2013 r. MZB zarządzał łącznie 13 256 komunalnymi lokalami mieszkalnymi, w tym 5 205 (39,3%) lokalami w budynkach komunalnych i 8 051 (60,7%) lokalami w 1 763 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

³² W grupie lokali mieszkalnych w najstarszych budynkach komunalnych lokale w budynkach oddanych do użytkowania przed 1945 r. stanowiły: 99,8% (6 065) – stan na 31 grudnia 2010 r.; 99,6% (5 976) – stan na 31 grudnia 2011 r.; 100,0% (5 634) – stan 31 grudnia 2012 r. i 100,0% (4 950) – stan na 31 grudnia 2013 r.

³³ Dyspozycja nr 4/2013 Prezesa MZB Sp. z o.o. w Wałbrzychu w sprawie trybu postępowania z pismami otrzymanymi od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie zarządzanie zasobem budynków komunalnych oraz sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad zarządzaniem nieruchomości komunalnych.

2. Utrzymanie w należyłym stanie technicznym budynków, w tym instalacji oraz przestrzegania zasad bezpieczeństwa ich użytkowania.

Zagadnienia związane z utrzymaniem w należyłym stanie technicznym zasobu najstarszych budynków komunalnych zbadano na próbie 10 budynków mieszkalnych wybudowanych w latach 1877-1920³⁴, w tym pięciu budynków, dla których PINB w latach 2011-2013 wydał decyzje nakazujące opuszczenie budynku lub lokali (ewentualnie inne decyzje zobowiązujące do naprawy istniejących elementów budynku /instalacji/)³⁵ oraz pięciu obiektów, w których występowały lokalne źródła ogrzewania lub w lokalach użytkuje się piece węglowe³⁶. Kontrola wykazała, że:

2.1. Dla wszystkich budynków założono książkę obiektu budowlanego³⁷, o której mowa w art. 64 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*. Książki te prowadzono w sposób zgodny z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego³⁸, tj.:

- zawierały one ponumerowane strony, które zabezpieczono w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą (zakładając kolejny tom książki wpisano na jego stronie tytułowej jego kolejny numer oraz datę założenia);
- zostały wykonane w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu;
- zawierały wpisy obejmujące: podstawowe dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, plan sytuacyjny obiektu, protokoły kontroli oraz badań okresowych, a także informacje o przeprowadzonych remontach i przebudowach obiektu (wpisy charakteryzowały się jednoznacznością i zwięzłością).

(Dowód: akta kontroli str. 120-122)

2.2. W latach 2011-2013 budynki były poddane kontroli okresowej (co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na pięć lat), o której mowa w art. 62 ust.1 pkt 1 i pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*³⁹. Kontrole te przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia lub kwalifikacje wymagane przepisami art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy, w tym:

- kontrole ogólnobudowlane – przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności;
- kontrole okresowe stanu technicznego instalacji elektrycznych i gazowych – osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych;
- kontrole przewodów dymowych i wentylacyjnych – osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim.

W przypadku dwóch budynków (20% próby) w protokołach z kontroli pięcioletnich, przeprowadzonych przez Jarosława G.⁴⁰ w październiku 2012 r., wykazane zostały roboty do

³⁴ 1,6% najstarszych budynków mieszkalnych Gminy Wałbrzych wg stanu na koniec 2013 r.

³⁵ Budynki mieszkalne położone w Wałbrzychu przy ul. A. Piługa 13, ul. Piłsudskiego 81, ul. Niepodległości 41, ul. Wałbrzyska 28 i ul. Rzeczna 1.

³⁶ Budynki mieszkalne położone w Wałbrzychu przy ul. Orzeszkowej 4, ul. Lewartowskiego 16, ul. Mickiewicza 31, ul. Mickiewicza 33, ul. Wańkowicza 16.

³⁷ Książki obiektu budowlanego zostały założone w latach 1982-2002.

³⁸ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

³⁹ W ramach obiektów przyjętych do próby kontrolnej nie występowały budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² lub o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m².

⁴⁰ Wykonawca wyłoniony przez MZB w postępowaniu ofertowym na przeprowadzenie okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych.

wykonania w trybie pilnym ze względu na występujące zagrożenie życia i mienia (art. 70 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*), obejmujące:

- zabezpieczenie przed wypadaniem cegieł ze ściany szczytowej (budynek przy ul. Niepodległości 41);
- wzmocnienie poręczy na strychu (budynek przy ul. Wałbrzyskiej 28).

Wykazane nieprawidłowości zostały usunięte przez Spółkę niezwłocznie po przeprowadzonym przeglądzie⁴¹.

Jarosław G. nie powiadomił PINB o powyższych ustaleniach, do czego był zobowiązany na podstawie przepisów art. 70 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*. Wyjaśniając powyższe stwierdził, iż ujawnione uszkodzenia nie groziły katastrofą budowlaną i omyłkowo zostały przez niego zakwalifikowane w protokołach z przeglądów do kategorii nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.

(Dowód: akta kontroli str. 120-122, 123-135, 146-166, 195-208, 225-239; 264-280, 298-313, 316-329, 337-347, 355-365, 373-387, 470-471)

Na podstawie pisemnych poleceń Dyrektora ds. Eksploatacji⁴² służby Spółki dokonały przeglądu budynków komunalnych w zakresie ich przygotowania do sezonu zimowego w latach odpowiednio: 2011/2012, 2012/2013 i 2013/2014.

Po przeprowadzonym przeglądzie kierownicy BOK składali do Referatu Obsługi Zasobów MZB „potrzeby” w zakresie przygotowania budynków do akcji zimowej, które przekazywano do realizacji Zakładowi Remontowemu Spółki.

W odniesieniu do 10 budynków przyjętych do próby kontrolnej ustalono, iż w latach 2011-2013 zostały one objęte zabezpieczeniem w ramach „Akcji Zima” przez służby Zakładu Remontowego Spółki, obejmującej m.in. sprowadzenie zamknięć drzwi wejściowych, uzupełnienie szyb okien na klatce schodowej, zabezpieczenie przed mrozem pomieszczeń piwnicznych, rur wodnych i kanalizacyjnych, sprawdzenie instalacji c.o. w częściach wspólnych i lokalach mieszkalnych⁴³.

W książce obiektu budowlanego nie dokonywano adnotacji o przeprowadzonych przeglądach, określających stan przygotowania budynków do użytkowania w okresie zimowym. Brak stosownych wpisów w książce obiektu Prezes Spółki tłumaczył faktem, iż przeglądy te traktowane były jako przeglądy robocze (nieobligatoryjne).

(Dowód: akta kontroli str. 412-424, 527, 531)

2.3. Protokoły z kontroli okresowych⁴⁴ spełniały wymogi określone w przepisach §4 ust. 4 pkt 1-4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁴⁵ (dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych). Zawierały one bowiem wymagane elementy, w tym m.in. opis stanu technicznego budynków objętych kontrolą i rozmiar ich zużycia lub uszkodzenia oraz opis zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania.

(Dowód: akta kontroli str. 120-122, 123-135, 146-166, 195-208, 225-239; 264-280, 298-313, 316-329, 337-347, 355-365, 373-387)

2.4. Dane zawarte w protokołach z kontroli okresowych⁴⁶ stanowiły podstawę do sporządzania planu potrzeb remontowych budynków na poszczególne lata badanego okresu. W planie tym dokonywano podziału robót zgodnie z wymogami §7 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, tj. na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne. W oparciu o ustalone potrzeby sporządzano plany remontów, określające zakres remontów do realizacji, zbilansowane do wielkości środków przyznanych przez właściciela zasobu na ich wykonanie. Plany remontów opracowywano z uwzględnieniem zachowywania pierwszeństwa dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób

⁴¹ Prace w ww. zakresie służby Zakładu Remontowego MZB wykonały w terminie do 5 dniu od otrzymania protokołów kontroli okresowych.

⁴² Dotyczy polecenia z dnia 10 września 2011 r., 10 września 2012 r. i 6 września 2013 r.

⁴³ Uzupełnienie wody i odpowietrzenie grzejników.

⁴⁴ Dotyczy kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy *Prawo budowlane*.

⁴⁵ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁴⁶ Jak również zalecenia w zakresie wykonania robót wynikające z decyzji wydanych przez PINB.

trzecich (§7 ust. 4 pkt 1 ww. rozporządzenia). Plany były zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha.

(Dowód: akta kontroli str. 123-124, 146-147, 195-196, 225-226; 264-265, 298, 316, 336, 355, 373, 425-450)

2.5. W latach 2011-2013 zasób najstarszych budynków komunalnych⁴⁷ nie był kontrolowany przez Państwową Straż Pożarną, Inspekcję Ochrony Środowiska, Inspekcję Sanitarną lub Państwową Inspekcję Pracy.

W badanym okresie PINB – w wyniku przeprowadzonych kontroli najstarszych obiektów komunalnych - wydał łącznie 126 decyzji⁴⁸ nakazujących usunięcie nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego tych obiektów⁴⁹, w tym pięć (4,0%) decyzji nakazujących wyłączenie z użytkowania obiektów w następujących terminach:

- w terminie jednego miesiąca od wydania decyzji - całego budynku mieszalnego i przynależnych komórek lokatorskich (jedna decyzja);
- ze skutkiem natychmiastowym - pojedynczych lokali w budynkach (cztery decyzje⁵⁰).

Realizacja ww. nakazów dotyczących wyłączenia z użytkowania budynku nastąpiła ze zwłoką półtora miesiąca⁵¹, natomiast w odniesieniu do lokali mieszkalnych zwłoka w wykwaterowaniu najemców wynosiła od dwóch do 15 miesięcy.

PINB nie dokonywał dodatkowych kontroli w zakresie wykonania obowiązków wynikających z tych decyzji.

Wykwaterowanie lokatorów z lokali komunalnych i udostępnienie Spółce tych lokali do wykonania remontu należało do zadań Gminy.

Prezydent Wałbrzycha w złożonych wyjaśnieniach podał m.in., że brak terminowej realizacji nakazów PINB w zakresie wyłączenia z użytkowania lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z powodu złego stanu technicznego zagrażającego życiu i zdrowiu lokatorów wynikał z faktu, że lokale te zajmowały osoby bez tytułu prawnego, które nie zgadzały się na dobrowolne opuszczenie tych pomieszczeń. Wobec powyższego wykonanie decyzji PINB wiązało się z koniecznością przeprowadzenia postępowania sądowego i uzyskania wyroku o eksmisje. Ponadto lokatorom lokali objętych zakazem użytkowania wydanym przez PINB Gmina zobowiązana była wskazać lokale zamienne, co skutkowało koniecznością zabezpieczenia tych lokali.

(Dowód: akta kontroli str. 110, 123-124, 136, 195-196, 211-214, 225-226, 247, 264-265, 287-288, 520-521)

W okresie objętym kontrolą przeglądy kominarskie najstarszych budynków komunalnych wykonywane były tylko na zlecenie Spółki. Przeglądy te obejmowały kontrole okresowe (co najmniej raz w roku), o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy *Prawo budowlane* oraz kontrole odbiorowe po realizacji robót remontowych.

Ustalenia okresowych przeglądów kominarskich 10 najstarszych budynków wykazały nieprawidłowy stan techniczny kominów ponad dachem w trzech obiektach oraz brak wentylacji w pomieszczeniach kuchennych z piecami węglowymi w 14 lokalach mieszkalnych (dotyczy trzech budynków⁵²). Wykazane nieprawidłowości zostały uwzględnione przez Spółkę w planie potrzeb remontowych, jednak - z uwagi na ograniczone środki finansowe przekazywane przez Gminę na remonty zasobu – nie zostały usunięte w pełnym zakresie (dokonano tylko przebudowy kominów na dwóch budynkach).

(Dowód: akta kontroli str. 110, 146-147, 167-168, 225-226, 242-244, 264-265, 283-286, 316, 331-335, 355, 369-370, 373, 403-406)

⁴⁷ Budynki stanowiące własność Gminy Wałbrzych – oddane do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., tj. przed dniem, od którego obowiązywały nowe normy projektowo-budowlane, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego, obejmujące swoim zasięgiem również budownictwo mieszkaniowe.

⁴⁸ 30 decyzji w 2011 r., 54 decyzje w 2012 r. i 42 decyzje w 2013 r.

⁴⁹ Poprzez realizację robót wykazanych w decyzjach PINB.

⁵⁰ Decyzje dotyczące wyłączenia z użytkowania ze skutkiem natychmiastowym lokali mieszkalnych dotyczyły w całości próby kontrolnej 10 najstarszych budynków.

⁵¹ Budynek wraz z przynależnymi komórkami został rozebrany w marcu 2013 r. (tj. po upływie ośmiu miesięcy od wyłączenia z użytkowania).

⁵² Jeden z ww. budynków (ul. Rzeczna 1) jest przewidziany do rozbioru w IV. kw. 2014 r. – odstąpiono od wykonania wentylacji.

Na przykładzie próby kontrolnej 10 budynków ustalono⁵³, iż w wyniku ograniczonych środków na działalność remontową, Spółka - wg stanu na dzień 30 kwietnia 2014 r. r. - nie zrealizowała robót wykazanych w protokołach z kontroli okresowych oraz decyzji PINB o łącznej wartości szacunkowej 982 tys. zł⁵⁴, w tym nie wykonano m.in.: remontu klatek schodowych w ośmiu budynkach (planowany koszt 200 tys. zł), naprawy elewacji w pięciu budynkach (512 tys. zł), remontu izolacji ścian fundamentowych w dwóch budynkach (69 tys. zł) oraz instalacji wywiewnej w lokalach mieszkalnych w dwóch budynkach (73,0 tys. zł).

(Dowód: akta kontroli str. 407-411)

2.6. W latach 2011-2013 nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania obiektów wchodzących w skład zasobu najstarszych budynków komunalnych.

(Dowód: akta kontroli str. 507)

2.7. Według stanu na koniec 2013 r. zasób najstarszych budynków komunalnych liczył 615 obiektów, z których wszystkie zostały wybudowane przed 1945 r. Dla tych budynków Spółka nie posiadała dokumentów, o których mowa w art. 60 ustawy *Prawo budowlane* (tj. dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej⁵⁵). Zgodnie z umową o zarządzanie zasobem MZB wykonywał inwentaryzacje budowlane zasobu gminnego w ramach zatwierdzanych przez Gminę rocznych planów remontu tego zasobu. Dyrektor ds. Eksploatacji wyjaśnił, iż dotychczas Gmina nie uwzględniła w ww. planach wydatków na sporządzenie przedmiotowych inwentaryzacji. Tym samym Spółka nie posiadała środków finansowych na wykonanie takich opracowań (szacunkowy koszt sporządzenia inwentaryzacji powykonawczej jednego budynku wynosi od sześciu do siedmiu tys. zł).

Na podstawie badanej próby 10 budynków ustalono, że w teczkach tych obiektów przechowywano opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót wykonanych w trakcie ich użytkowania.

(Dowód: akta kontroli str. 112, 120-122, 507)

2.8. W latach 2011-2013 do Spółki wpłynęły łącznie 63 skargi⁵⁶ dotyczące niewłaściwego utrzymania i użytkowania zasobu najstarszych budynków komunalnych.

Badanie sposobu załatwienia trzech skarg zgłoszonych przez najemców lokali mieszkalnych w budynkach z badanej próby⁵⁷ wykazało, iż służby MZB niezwłocznie (do dwóch dni od wpływu tych skarg) podjęły działania w celu sprawdzenia ich zasadności. W przypadku dwóch skarg okazały się one niezasadne⁵⁸, natomiast jedna skarga – dotycząca niedrożności rury kanalizacyjnej – była zasadna. Zgłoszona usterka została usunięta w terminie siedmiu dni od jej zgłoszenia⁵⁹.

(Dowód: akta kontroli str. 472-484)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. W przypadku wszystkich 10 budynków (100,0% próby) w ramach przeprowadzonej w 2011 r. rocznej kontroli okresowej nie sprawdzono stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy *Prawo budowlane*⁶⁰.

⁵³ M.in. na podstawie przeprowadzonych w dniu 23 kwietnia 2014 r. oględzin stanu technicznego pięciu budynków przyjętych do próby kontrolnej.

⁵⁴ Roboty zostały ujęte w planach potrzeb remontowych.

⁵⁵ Właściciel budynków nie posiadał i nie przekazał takiej dokumentacji (brak możliwości ustalenia, czy ww. dokumentacja zachowała się po 1945 r.).

⁵⁶ W tym: 25 (39,7%) w 2011 r.; 18 (28,6%) w 2012 r.; 20 (31,7%) w 2013 r.

⁵⁷ 100% skarg zgłoszonych przez najemców lokali w budynkach komunalnych badanej próby.

⁵⁸ Skargi dotyczyły nielegalnego podłączania i poboru energii elektrycznej oraz występowania zawilgocenia ścian lokalu (postępowanie wyjaśniające wykazało, iż zawilgocenie było wynikiem niedogrzenia i braku wentrowania mieszkania).

⁵⁹ Wobec nieudanych prób skutecznego udrożnienia kanalizacji dokonano wymiany całego odcinka pionu kanalizacyjnego.

⁶⁰ W ramach tej kontroli zbadano stan techniczny przewodów gazowych i przewodów kominowych, tj. elementów wykazanych w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy *Prawo budowlane*.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż głównie ze względów oszczędnościowych w 2011 r. odstąpiono od zlecenia uprawnionym podmiotom zewnętrznym przeprowadzenia rocznej kontroli stanu technicznego elementów budynku narażonych na wpływy atmosferyczne. Kontrole obiektów w ww. zakresie były dokonywane przez pracowników Spółki w ramach bieżącego zarządzania zasobem, co nie zostało udokumentowane.

(Dowód: akta kontroli str. 119, 123-124, 146-147, 195-196, 225-226, 264-265, 298, 316, 336, 355, 373, 526, 530)

2. Kontrole pięcioletnie i roczne budynków przeprowadzono nieterminowo, tj.:

- kontrole pięcioletnie⁶¹ przeprowadzono ze zwłoką od trzech do pięciu miesięcy w przypadku trzech budynków (30% próby);

- kontrole roczne instalacji gazowych dokonywano ze zwłoką od dwóch do sześciu miesięcy w przypadku siedmiu budynków na osiem budynków z instalacją gazową⁶² (87,5% budynków z instalacją gazową);

- kontrole roczne przewodów kominowych przeprowadzono ze zwłoką do jednego miesiąca w przypadku dwóch budynków (20% próby).

Prezes Spółki wyjaśnił, że zwłoka ta wynikała z „długotrwałych” procedur - określonych w *Prawie zamówień publicznych* (przygotowanie dokumentacji, organizacja postępowań przetargowych) – przy wyborze wykonawców tych przeglądów, jak również z niedotrzymywania terminów wynikających z zawartych ze Spółką umów przez wybrane podmioty. Ponadto – w przypadku kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowych - opóźnienia często wynikały z braku dostępu kontrolujących do lokali mieszkalnych (np. z powodu nieobecności użytkowników lokali).

W badanym okresie Spółka rozwiązała umowy zawarte z trzema podmiotami na wykonanie przeglądów stanu technicznego budynków z uwagi na brak terminowego rozpoczęcia realizacji przedmiotu tych umów, naliczając kary w wysokości 7,8 tys. zł, z których do zakończenia kontroli wyegzekwowano 6,5 tys. zł. Dodatkowo, w przypadku 11 wykonawców przeglądów okresowych naliczono i wyegzekwowano kary umowne w wysokości 18,6 tys. zł z tytułu nieterminowej realizacji przeglądów.

(Dowód: akta kontroli str. 119, 123-135, 146-168, 195-210, 225-246, 264-286, 298-406, 526, 530, 535-536)

3. W przypadku dziewięciu budynków (90% próby) kontrole okresowe roczne oraz pięcioletnie przeprowadzono w październiku 2012 r. i październiku 2013 r., podczas gdy zgodnie z dyspozycją § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków powinny być przeprowadzone w porze wiosennej.

Niezachowanie wymogu dokonywania przeglądów obiektów w okresie wiosennym Prezes Spółki tłumaczył przede wszystkim koniecznością udzielania zleceń ich przeprowadzenia z zastosowaniem „długotrwałych” procedur określonych w *Prawie zamówień publicznych*.

(Dowód: akta kontroli str. 119, 123-135, 146-168, 195-210, 225-246, 264-286, 298-406, 526, 530-531)

4. W przypadku 10 budynków (100% próby) protokoły kontroli okresowej rocznej oraz pięcioletniej nie zawierały określenia zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, wymaganego przepisami § 4 ust. 4 pkt 5 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków.

Prezes Spółki wyjaśnił, że pracownicy odbierający protokoły z przeglądów obiektów dokonanych przez podmioty zewnętrzne przeoczyli brak informacji o niewykonanych robotach remontowych, zaleconych do realizacji w poprzednich kontrolach.

(Dowód: akta kontroli str. 119, 123-135, 146-168, 195-210, 225-246, 264-286, 298-406, 526-527, 531)

5. W przypadku 10 budynków (100% próby) pomieszczenia wspólne tych obiektów (klatki chodowe, strychy, piwnice) nie były objęte udokumentowanymi przeglądami, co najmniej dwa

⁶¹ Sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*).

⁶² Dwa budynki przyjęte do próby kontrolnej nie posiadały instalacji gazowej.

razy w roku, zgodnie w wymogami § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków⁶³.

Prezes Spółki wyjaśnił, że przeglądy części wspólnych budynków komunalnych dokonywane były przez pracowników Spółki w ramach bieżącego zarządu zasobem komunalnym (np. przed okresem zimowym). Czynności te - traktowane jako przeglądy robocze - nie były dokumentowe w formie protokołów oraz nie dokonano stosownej adnotacji w książkach obiektów budowlanych.

(Dowód: akta kontroli str. 119,527, 531-532)

6. W przypadku 10 budynków (100% próby) nie zrealizowano całego zakresu robót określonych w protokołach okresowych przeglądów tych budynków oraz w decyzjach wydanych przez PINB, a ponadto część robót wynikających z decyzji PINB wykonano po upływie wyznaczonego terminu ich realizacji.

Prezes Spółki wyjaśnił, że roboty do wykonania określone w protokołach okresowych przeglądów oraz w decyzjach PINB były ujmowane w corocznie sporządzanych planach potrzeb remontowych. Realizacja całego zakresu tych robót była uzależniona od wielkości środków finansowych przeznaczanych każdego roku przez Gminę na techniczne utrzymanie jej zasobów. W planach remontów (zatwierdzanych przez Gminę) uwzględniano w pierwszej kolejności te prace ujęte w decyzjach PINB, których wykonanie eliminowało zagrożenia związane z bezpieczeństwem osób, środowiska i konstrukcji budynków. Konsekwencją ograniczonych środków finansowych było rozkładanie realizacji remontów na dłuższy okres czasu. Istotnym elementem wpływającym również na termin realizacji nakazów PINB, była konieczność przygotowania odpowiedniej dokumentacji⁶⁴, zachowania wymagań proceduralnych przy wyborze ich wykonawców, jak również termin wykwaterowania najemców lokali przez służby Urzędu Miejskiego.

(Dowód: akta kontroli str. 123-124, 136-147, 169-196, 211-226, 247-265, 287-297, 410-411, 527-528, 532)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność MZB w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków komunalnych, w tym instalacji oraz przestrzegania zasad ich użytkowania.

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

Opis stanu faktycznego

3.1. W poszczególnych latach badanego okresu Spółka dokonywała oceny stanu technicznego zasobu najstarszych budynków komunalnych. W wyniku tej oceny zakwalifikowano do naprawy głównej oraz opróżnienia i wyburzenia⁶⁵ odpowiednio: w 2011 r. – 692 budynki do naprawy⁶⁶ (tj. 92,3% zasobu ogółem) i trzy budynki do opróżnienia i wyburzenia (tj. 0,4% stanu zasobu); w 2012 r. – 669 budynków do remontu i sześć budynków do opróżnienia i wyburzenia (tj. 95,0% i 0,9% stanu zasobu); w 2013 r. – 606 budynków do remontu i 14 budynków do opróżnienia i wyburzenia (tj. 95,1% i 2,0% stanu zasobu).

Dodatkowo, na podstawie ustaleń okresowych kontroli stanu technicznego tych obiektów przeprowadzonych w latach 2012 - 2013, dokonano analizy stanu technicznego przedmiotowych budynków pod względem ich zużycia⁶⁷. Na koniec 2013 r. (na łącznie 615 najstarszych budynków) w stanie technicznym „dobrym” i „zadowolającym” było tylko siedem (1,1%) obiektów, w stanie „średnim” - 246 (40,0%), natomiast w stanie technicznym „lichem” i „złym” aż 362 (58,9%) obiekty.

⁶³ Pomieszczenia wspólne były objęte przeglądem tylko w trakcie kontroli pięcioletnich tych obiektów, przeprowadzonych w październiku 2012 r. (dziewięć budynków) i w maju 2013 r. (jeden budynek).

⁶⁴ Projekty techniczne, inwentaryzacje, opinie, ekspertyzy techniczne, uzgodnienia.

⁶⁵ Budynki do opróżnienia i wyburzenia kwalifikowała Gmina Wałbrzych.

⁶⁶ Do naprawy głównej, naprawy bieżącej i konserwacji

⁶⁷ Stan techniczny: dobry – zużycie 0-15%; zadowolający – zużycie 16-30%, średni – zużycie 31-50%, lichi – zużycie 51-70%, zły – zużycie 71-100%.

Wg wyjaśnień Kierownika Działu Technicznego Spółki wykazane zużycie najstarszych budynków komunalnych wynika z wieku tych budynków oraz z braku - w wymaganym zakresie - remontów i konserwacji przedmiotowych obiektów w całym okresie ich użytkowania od zakończenia II wojny światowej. Dodatkowym czynnikiem mającym negatywny wpływ na ich stan techniczny była eksploatacja górnicza prowadzona na terenie Miasta Wałbrzycha do lat 90 ubiegłego wieku, bowiem szkody górnicze wpływały i nadal wpływają destrukcyjnie na elementy konstrukcyjne budynków (pękanie ścian, stropów, kominów).

(Dowód: akta kontroli str. 115, 525)

3.2. Przyjęte w „Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2009-2013”⁶⁸ (dalej: Program) planowane wydatki na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego⁶⁹ zostały ostatecznie zrealizowane w kwocie niższej od założeń Programu⁷⁰. Na zaplanowane w 2011 r. wydatki w kwocie 16 660 tys. zł wydatkowano bowiem 7 971 tys. zł (tj. 48,0%), w 2012 r. – na plan 17 980 tys. zł wydatkowano 9 368 tys. zł (tj. 52,1%) i w 2013 r. – z zaplanowanych 19 400 tys. zł wydatkowano 12 905 tys. zł (tj. 66,5%). Prezydent Wałbrzycha wyjaśnił, że w związku z faktem, iż w czasie obowiązywania Programu uległo zmianie podejście do kwestii gospodarowania zasobem mieszkaniowym, wysokość wydatków przeznaczanych przez Gminę na remonty tego zasobu w latach 2011-2013 wynikała z nowej polityki mieszkaniowej oraz możliwości finansowych Gminy. Jako główne przesłanki nowej polityki mieszkaniowej, mające wpływ na zmianę podejścia do utrzymania zasobu mieszkaniowego, Prezydent wskazał: [1] zwiększenia środków finansowych na budowę nowych budynków komunalnych⁷¹, [2] wyburzanie budynków w złym stanie technicznym, których remonty są ekonomicznie nieuzasadnione, [3] inwestowanie środków w remonty budynków, które z uwagi na stopień zużycia technicznego powinny być remontowane.

(Dowód: akta kontroli str. 93-106, 451, 520-521, 537)

Ustalone przez Spółkę potrzeby remontowe zasobu najstarszych budynków komunalnych wynosiły odpowiednio: w 2011 r. – 49 486 tys. zł, w 2012 r. – 68 752 tys. zł i w 2013 r.⁷² – 72 267 tys. zł⁷³. Zgłoszone ww. potrzeby finansowe zabezpieczone zostały przez Gminę (w związku z zatwierdzeniem planu remontów dla tego zasobu) w następującej wysokości: w 2011 r. w kwocie 4 976 tys. zł (tj. 10,1% potrzeb), w 2012 r. - 6 573 tys. zł (9,6%) i w 2013 r. – 7 138 tys. zł (tj. 9,9%)⁷⁴. Poniesione natomiast przez MZB wydatki na realizację planów remontów wyniosły odpowiednio: w 2011 r. – 5 061 tys. zł (101,7% planu), w 2012 r. – 6 366 tys. zł (96,9%) i w 2013 r. – 7 467 tys. zł (104,6%)⁷⁵. Zostały one w całości zrefundowane przez Gminę.

Planowany do wykonania zakres robót w części dotyczącej zasobu najstarszych budynków komunalnych został w całości zrealizowany. W odniesieniu do tej grupy budynków nie dokonywano korekt planu potrzeb remontowych, zarówno w zakresie finansowym, jak i rzeczowym⁷⁶. Dyrektor ds. Eksploatacji wyjaśnił, że wykazane różnice - w wymiarze finansowym – w wykonaniu planu remontów w części obejmującej najstarsze budynki wynikały z ostatecznego rozliczenia robót (do planu przyjęto ich wartość na podstawie szacunku).

(Dowód: akta kontroli str. 115, 507)

⁶⁸ Program przyjęty uchwałą nr XXXIII/305/2008 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 19 grudnia 2008 r.

⁶⁹ Gminny zasób mieszkaniowy obejmuje łącznie budynki komunalne z lokalami oraz lokale komunalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

⁷⁰ Np. założone na lata 2012-2013 w Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym wydatki na roboty dekarские w kwocie 6 503 tys. zł zostały wykonane w 25,3% (1 648 tys. zł), wydatki na remonty mieszkań w wysokości 7 443 tys. zł wykonano w 73,5% (5 468 tys. zł), na remonty instalacji elektrycznych w wysokości 2 272 tys. zł wykonano w 44,1% (1 003 tys. zł), na roboty zdzuńskie w kwocie 1 933 tys. zł wykonano w 59,6% (1 152 tys. zł) oraz na realizację nakazów PINB w kwocie 5 589 tys. zł wykonano w 52,9% (2 956 tys. zł).

⁷¹ W 2013 r. Gmina rozpoczęła budowę 10 budynków z 206 lokami komunalnymi.

⁷² Dotyczy sporządzanych przez Spółkę na każdy rok planu potrzeb remontowych.

⁷³ W odniesieniu do całego zasobu budynków komunalnych ustalone przez Spółkę potrzeby remontowe wynosiły kolejno w 2011 r. – 51 695 tys. zł, w 2012 r. – 77 197 tys. zł, w 2013 r. – 86 096 tys. zł.

⁷⁴ W przypadku zasobu budynków komunalnych potrzeby remontowe zostały zaspokojone w zatwierdzonym planie remontów, odpowiednio: w 2011 r. w 9,9% (5 124 tys. zł), w 2012 r. - w 8,7% (6 683 tys. zł) i w 2013 r. - w 8,8% (7 564 tys. zł)

⁷⁵ Wydatki poniesione przez Spółkę na realizację planu remontów zasobu budynków komunalnych, wynosiły odpowiednio: 5.198 tys. zł (101,4% planu) w 2011r., 6.675 tys. zł (99,9%) w 2012r. i 8.175 tys. zł (108,1%) w 2013r.

⁷⁶ Wprowadzane korekty zakresu rzeczowego do planu remontów (zmiany zakresu rzeczowego) dotyczyły budynków komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych).

3.3. W zasobie najstarszych budynków komunalnych Gminy zarządzanym przez MZB nie występowały budynki zamieszkania zbiorowego⁷⁷, dla których – zgodnie z §181 ust. 3 pkt 2 lit d rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁷⁸ (dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych) - należy stosować awaryjne oświetlenie ewakuacyjne.

Spółka w ramach prowadzonych remontów bieżących klatek schodowych nie dokonywała zmiany wymiarów schodów w najstarszych budynkach komunalnych. Działania inwestycyjne w zasobie budynków komunalnych realizowała Gmina Wałbrzych. Wg informacji Kierownika Biura Lokalowego Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, w latach 2011-2013 Gmina przeprowadzała modernizację dwóch najstarszych budynków komunalnych, w wyniku której w jednym budynku schody zostały przebudowane w celu ich dostosowania do wymogów § 68 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych⁷⁹ (w pozostałym obiekcie schody spełniały wymogi ww. przepisu przed rozpoczęciem modernizacji).

(Dowód: akta kontroli str. 507, 523)

Według stanu na 31 grudnia 2013 r.⁸⁰ najstarsze budynki komunalne w zdecydowanej większości nie były dostosowane do obowiązanych norm określonych rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych. I tak m.in.:

- 591 obiektów (96,3%) wymagało docieplenia przegród budowlanych, zwłaszcza ścian zewnętrznych;
- 58 obiektów (9,4%) wymagało podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej (ścieki gromadzone były w dołach gnilnych lub szambach);
- 3 960 lokali mieszkalnych (80,0%) nie posiadało wymaganych przewodów wentylacyjnych;
- 1 485 lokali mieszkalnych (30,0%) nie posiadało łazienek.

(Dowód: akta kontroli str. 507, 538)

3.4. W związku z realizacją przez Spółkę zadań wynikających z planów remontów zasobu – w części obejmującej zasób najstarszych budynków komunalnych – oraz działań modernizacyjnych realizowanych przez Gminę w ramach utrzymania najstarszych budynków komunalnych, w latach 2011-2013 uzyskano m.in. niżej wymienione efekty rzeczowe:

- w 396 lokalach mieszkalnych wykonano wentylację;
- w 286 lokalach mieszkalnych wymieniono węglowe źródła ogrzewania⁸¹;
- w 61 lokalach wykonano łazienki;
- w 49 lokalach wykonano instalacje gazowe;
- w 76 lokalach wykonano ogrzewanie gazowe (likwidacja pieców węglowych);
- wyremontowano 673 lokale (uzupełnienie tynków, malowanie ścian, wymiana lub naprawa podłóg)
- przebudowano dachy na 56 budynkach;
- przebudowano kominy na 69 budynkach;
- pięć budynków podłączono do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

(Dowód: akta kontroli str. 3-4)

Według stanu na koniec 2013 r. wszystkie 615 budynki uznane za najstarsze wyposażone zostały w bieżącą wodę⁸² i elektryczność, natomiast w gaz sieciowy - 531 budynków (tj. 83,6%) oraz w c.o. i c.w. po 338 budynków (tj. po 55,0%). Do kanalizacji miejskiej (kolektor ściekowy) podłączonych było 557 budynków (90,6%).

W poszczególnych latach badanego okresu udział ww. instalacji w wyposażeniu zasobu tych budynków kształtował się na podobnym poziomie⁸³.

(Dowód: akta kontroli str. 117)

⁷⁷ Dotyczy budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska (§ 3 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm./)

⁷⁸ Dz. U. nr 75, poz. 690 ze zm.

⁷⁹ Dotyczy budynku przy ul. Rolniczej 2.

⁸⁰ Do oceny przyjęto stan na dzień 31 grudnia 2013 r. z uwagi na fakt, iż w latach 2011-2013 zasób najstarszych budynków komunalnych uległ obniżeniu „per saldo o 148 obiektów.

⁸¹ Dotyczy budowy nowych pokojowych pieców kaflowych, budowy kaflowych trzonów kuchennych., montażu przenośnych kuchni węglowych.

⁸² W przypadku 4 (0,6%) budynków woda pobierana była z lokalnych studni i przy pomocy hydroforów doprowadzana do lokali mieszkalnych;

⁸³ Stan wyposażenia zasobu najstarszych budynków w instalacje na koniec 2011 r. (łącznie 750 budynków) i na koniec 2012 r. (704 budynki) wynosił: • kanalizacja, kolejno: 90,8% (681 budynki) i 90,5% (637 budynki) • gaz sieciowy, kolejno: 87,6% (657) i 86,9% (612); • c.o. oraz c.w., kolejno: po 54,1% (406) i po 53,7% (378).

3.5. Po przeprowadzeniu w II półroczu 2012 r. analizy stanu technicznego budynków komunalnych - w odniesieniu do zakresu niezbędnych do wykonania robót oraz opłacalności ich wykonania - MZB wytypował do rozbiórki łącznie 121 najstarszych budynków komunalnych. W dniu 30 listopada 2012 r. wykaz tych budynków został skierowany do właściciela zasobu komunalnego (Gminy) w celu podjęcia stosownych decyzji.

W badanym okresie Gmina wyburzyła łącznie 41 najstarszych budynków komunalnych⁸⁴ zarządzanych przez MZB, w tym trzy (7,3%) w 2011 r.; sześć (14,6%) w 2012 r. i 32 (78,1%) w 2013 r.⁸⁵ Wszystkie obiekty zostały wyburzone ze względu na ich zły stan techniczny, w tym sześć obiektów dodatkowo z uwagi na przebudowę układu komunikacyjnego Miasta Wałbrzycha. W latach 2011 - 2013 Gmina pozyskała łącznie 47 pozwoleń na rozbiórkę obiektów wchodzących w skład zasobu budynków komunalnych.

(Dowód: akta kontroli str. 485-500, 507)

Ustaione
nieprawidłowości

W działalności Spółki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność MZB na rzecz poprawy standardu wyposażenia budynków, w tym prowadzonych remontów.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków komunalnych.

Opis stanu
faktycznego

4.1. W latach 2011 - 2013 na utrzymanie zasobu najstarszych budynków komunalnych poniesiono koszty w łącznej wysokości 35 763 tys. zł⁸⁶, w tym: w 2011 r. - 11 484 tys. zł (32,1%); w 2012 r. - 11 940 tys. zł (33,4%) i w 2013 r. - 12 312 tys. zł (34,5%). W strukturze tych kosztów (11 484 tys. zł) dominującą pozycję, bo 52,9% (18 894 tys. zł⁸⁷), stanowiły koszty remontów, a następnie koszty bieżącej eksploatacji - 17,5% (6 266 tys. zł⁸⁸), koszty zarządu - 16,1% (5 749 tys. zł⁸⁹) i wydatki inwestycyjne - 13,5% (4 827 tys. zł⁹⁰)

(Dowód: akta kontroli str. 118)

4.2. MZB na bieżąco monitorował kształtowanie się kosztów utrzymania i eksploatacji budynków należących do zasobu komunalnego Gminy. Ewidencja kosztów i eksploatacji oraz uzyskiwanych przychodów prowadzona była dla całego zarządzanego zasobu⁹¹, w podziale na poszczególne budynki. Pozwalało to na ustalenie kosztów utrzymania i eksploatacji dla danego budynku.

W ewidencji tej nie wyodrębniono zasobu najstarszych budynków komunalnych (Gmina nie wymaga takiego wyodrębnienia). W ramach prowadzenia przedmiotowego monitoringu MZB - w okresach miesięcznych - sporządzał i przekazywał zestawienia poniesionych kosztów utrzymania i remontów zarządzanego zasobu komunalnego oraz sprawozdania finansowe w zakresie uzyskanych przychodów z tego majątku⁹². Analiza przekazywanych danych, w tym analiza kształtowania się kosztu utrzymania i eksploatacji 1 m² lokali komunalnych dokonywana była przez właściciela zasobu i służyła m.in. do podejmowania decyzji o wysokości stawek czynszu dla tych lokali. W Spółce prowadzona była wyodrębniona ewidencja księgową tych kosztów.

(Dowód: akta kontroli str. 501)

⁸⁴ W wyburzonych budynkach znajdowało się 215 lokali mieszkalnych.

⁸⁵ Wszystkie obiekty wyburzone w 2013 r. znajdowały się w wykazie budynków do wyburzenia skierowanym przez MZB do Gminy Wałbrzych w dniu 30 listopada 2012 r.

⁸⁶ Tj. 92,3% łącznych kosztów utrzymania zasobu budynków komunalnych Gminy (38 465 tys. zł).

⁸⁷ W tym: w 2011 r. - 5 061 tys. zł (26,8%); w 2012 r. - 6 366 tys. zł (33,7%); w 2013 r. - 7 467 tys. zł (39,5%).

⁸⁸ W tym: w 2011 r. - 2 183 tys. zł (34,8%); w 2012 r. - 2 167 tys. zł (34,6%); w 2013 r. - 1 916 tys. zł (30,6%).

⁸⁹ W tym: w 2011 r. - 2 091 tys. zł (36,4%); w 2012 r. - 1 959 tys. zł (34,1%); w 2013 r. - 1 699 tys. zł (29,5%).

⁹⁰ W tym: w 2011 r. - 2 149 tys. zł (44,5%); w 2012 r. - 1 448 tys. zł (30,0%); w 2013 r. - 1 699 tys. zł (25,5%) (wydatki inwestycyjne na utrzymanie zasobu budynków komunalnych podnosiła bezpośrednio Gmina Wałbrzych)

⁹¹ Tj. łącznie dla lokali komunalnych w budynkach Gminy i w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

⁹² W przekazywanych Gminie zestawieniach i sprawozdaniach nie wyodrębnia się kosztów utrzymania oraz uzyskiwanych przychodów dla zasobu najstarszych budynków.

4.3. W celu ograniczenia zużycia energii w latach 2011-2013 Spółka wykonała termomodernizację pięciu najstarszych budynków komunalnych.⁹³ W badanym okresie wszystkie lokale w zasobie budynków były wyposażone w wodomierze oraz liczniki gazowe. Do budynków tych nie była doprowadzana ciepła woda użytkowa poprzez zewnętrzną sieć ciepłowniczą.

(Dowód: akta kontroli str. 507, 522, 540)

4.4. Dla zarządzanego zasobu komunalnego (obejmującego również zasób najstarszych budynków komunalnych) - Spółka sporządzała każdego roku *Plan potrzeb remontowych*, w oparciu o ustalenia okresowych kontroli, decyzje PINB oraz skargi i interwencje najemców. W planach tych potrzeby remontowe w zakresie rzeczowym i finansowym określano wg rodzajów robót (np. roboty dekarские, elewacyjne, zduńskie, instalacji gazowych, instalacji elektrycznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty pojedynczych lokali mieszkalnych), do których następnie kwalifikowano poszczególne budynki komunalne (w planie potrzeb remontowych występowały tylko pozycje adresowe). MZB nie sporządzał planów wieloletnich określających potrzeby w zakresie inwestycji (przebudowy, rozbudowy) w zasobie budynków komunalnych. Działania inwestycyjne w zasobie zarządzanym przez Spółkę realizowała Gmina Wałbrzych.

(Dowód: akta kontroli str. 425-426, 432-433, 441-444, 507)

4.5. W latach 2011-2013 przychody z tytułu gospodarowania zasobem najstarszych budynków komunalnych⁹⁴ nie pokrywały kosztów jego utrzymania⁹⁵. Przychody te w łącznej kwocie 32 253 tys. zł⁹⁶ były bowiem niższe o 3 483 tys. zł (tj. o 9,7%)⁹⁷ od poniesionych kosztów (35 736 tys. zł⁹⁸). W odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej tego zasobu uzyskane przychody w 2011 r. w wysokości 3,9 tys. zł, w 2012 r. - 4,0 tys. zł i w 2013 r. - 4,3 tys. zł były niższe od kosztów utrzymania w tych latach odpowiednio: o 0,1 tys. zł (o 2,5%); o 0,4 tys. zł (o 9,1%) i o 0,9 tys. zł (o 17,3%).

W przypadku badanej próby 10 budynków uzyskane w latach 2011-2013 przychody w łącznej kwocie 644 tys. zł były niższe od kosztów ich utrzymania o 248 tys. zł (o 27,8%).

(Dowód: akta kontroli str. 118)

4.6. W badanym okresie najemcom lokali w najstarszych budynkach komunalnych wypłacono dodatki mieszkaniowe w łącznej kwocie 3 756 tys. zł⁹⁹, w tym: w 2011 r. - 1 581 tys. zł (42,1%) 8920 najemcom; w 2012 r. - 1 183 tys. zł (31,5%) 7 596 najemcom i w 2013 r. - 992 tys. zł (26,4%) 6 897 najemcom.

Zaległości najemców lokali w zasobie najstarszych budynków komunalnych z tytułu opłat czynszowych na koniec 2013 r. wynosiły 35 345 tys. zł¹⁰⁰ (5 639 płatników) i były wyższe od stanu na koniec 2012 r. i 2011 r. odpowiednio o 2,6% (o 901 tys. zł) i o 8,3% (o 2 714 tys. zł).

(Dowód: akta kontroli str. 505-506)

W działalności Spółki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Ustalone
nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność MZB w zakresie ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania najstarszych budynków komunalnych.

⁹³ Przy ul. Wałbrzyska 32, ul. Andersa 74, ul. Andersa 109, ul. Czajkowskiego 5, ul. Kaszubska 27.

⁹⁴ Dotyczy przychodów uzyskanych z tytułu czynszów i pożytków.

⁹⁵ Dotyczy kosztów zarządu, kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz wydatków inwestycyjnych ponoszonych na utrzymanie zasobu przez Gminę Wałbrzych finansowanych ze środków własnych.

⁹⁶ 11 220 tys. zł (34,8%) w 2011 r.; 10 802 tys. zł (33,5%) w 2012 r. i 10 231 tys. zł (31,7%) w 2013 r.

⁹⁷ W latach 2011-2013 przychody z całego zasobu budynków komunalnych (35 711 tys. zł) były niższe o 2 822 tys. zł (o tj. 7,3%) od kosztów utrzymania tego zasobu (38 533 tys. zł).

⁹⁸ 11 484 tys. zł (32,1%) w 2011 r.; 11 940 tys. zł (33,4%) w 2012 r.; 12 312 tys. zł (34,5%) w 2013 r.

⁹⁹ Tj. 99,9% dodatków mieszkaniowych wypłaconych w tym okresie najemcom lokali w budynkach komunalnych Gminy (3 759 tys. zł).

¹⁰⁰ Tj. 99,9% zaległości na budynkach komunalnych Gminy na koniec 2013 r. (35 392 tys. zł).

5. Zapewnienie i wykorzystanie środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobu.

5.1. Poniesione przez Spółkę w badanym okresie wydatki na realizację remontów w zasobie najstarszych budynków komunalnych w łącznej kwocie 18 894 tys. zł¹⁰¹ były o 1,1% wyższe od założeń planów remontów tego zasobu¹⁰², przy czym w 2011 r. wydatkowano 5 061 tys. zł (26,8%), w 2012 r. – 6 366 tys. zł (33,7%) i w 2013 r. – 7 467 tys. zł (39,5%). Wydatkami tymi sfinansowano¹⁰³: [1] roboty konserwacyjne – w kwocie 4 819 tys. zł (25,5%), [2] remonty mieszkań – 4 548 tys. zł (24,1%), [3] realizację nakazów PINB i kominiarskich – 2 553 tys. zł (13,5%), [4] roboty hydrauliczne¹⁰⁴ - 1 997 tys. zł (10,6%), [5] remonty dachów – 1 440 tys. zł (7,6%), [6] remonty kominów i klatek schodowych – 1 245 tys. zł (6,6%), [7] roboty zduńskie – 1 004 tys. zł (5,3%), [8] naprawy instalacji elektrycznych - 868 tys. zł (4,6%) oraz [9] pozostałe remonty¹⁰⁵ - 420 tys. zł (2,2%).

(Dowód: akta kontroli str. 116, 450, 539)

5.2. Przekazane Spółce przez Gminę środki na realizację remontów w zasobie najstarszych budynków komunalnych w 2011 r. w wysokości 5 061 tys. zł, w 2012 r. - 6 366 tys. zł i w 2013 r. - 7 467 tys. zł nie zapewniały realizacji zadań związanych z utrzymaniem obiektów we właściwym stanie użytkowo – technicznym. Zabezpieczały one bowiem w 2011 r. tylko 10,2% określonych przez Spółkę potrzeb remontowych tych budynków (49 486 tys. zł)¹⁰⁶; w 2012 r. - 9,3% potrzeb remontowych (68 752 tys. zł) i w 2013 r. - 10,3% (72 267 tys. zł). Ustalenia przeprowadzonych w latach 2012 – 2013 okresowych kontroli budynków komunalnych¹⁰⁷ wykazały, że aż 364 najstarsze budynki komunalne (58,5% tych obiektów wg stanu na koniec 2013 r.) były zużyte w ponad 50,0%.¹⁰⁸

(Dowód: akta kontroli str. 116, 525)

5.3. W latach 2011 – 2013 Gmina pozyskała środki z Funduszu Dopłat w łącznej wysokości 1 583 tys. zł¹⁰⁹, w tym:

- 1 544 tys. zł na dofinansowanie modernizacji dwóch budynków z zasobu najstarszych budynków komunalnych (49 lokali mieszkalnych)¹¹⁰. Zakres wykonanych robót obejmował: wymianę pokrycia dachowego, wykonanie elewacji z dociepleniem, remont pomieszczeń piwnic i strychu; remont klatki schodowej i lokali mieszkalnych.¹¹¹ Całkowita wartość modernizacji tych obiektów wyniosła 4 228 tys. zł,¹¹²

- 39 tys. zł na dofinansowanie remontu dwóch lokali mieszkalnych w najstarszych budynkach komunalnych.¹¹³ Całkowita wartość tych robót wyniosła 107 tys. zł¹¹⁴.

¹⁰¹ Wykazana kwota stanowiła 94,2% wydatków poniesionych na remonty całego zasobu budynków komunalnych w badanym okresie (20.048 tys. zł) i zostały sfinansowane ze środków przekazanych z budżetu Gminy.

¹⁰² W planach remontów zasobu komunalnego na 2011 r., 2012 r. i 2013 r. zatwierdzonych przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha (plany te sporządzono łącznie dla budynków komunalnych z lokalami i lokali komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych) założono wykonanie remontów w zasobie najstarszych budynków komunalnych w łącznej wysokości 18 687 tys. zł, w tym: 4 976 tys. zł (26,6%) w 2011 r.; 6 573 tys. zł (35,2%) w 2012 r. i 7 138 tys. zł (38,2%) w 2013 r.

¹⁰³ Podziału - wg rodzaju robót – wydatków na remonty zasobu najstarszych budynków komunalnych dokonano wskaźnikiem określającym udział zrealizowanych w danym roku wydatków na poszczególne rodzaje robót w wykonanych wydatkach na remonty całego zasobu komunalnego zarządzanego przez MZB.

¹⁰⁴ W tym wykonanie łazienek.

¹⁰⁵ Wymiana okien, wymiana drzwi, wymiana skrzynek pocztowych.

¹⁰⁶ Potrzeby remontowe były określane m.in. na podstawie ustaleń okresowych kontroli stanu technicznego obiektów oraz decyzji PINB

¹⁰⁷ Dotyczy okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 *Prawo budowlane*.

¹⁰⁸ W odniesieniu do 16 tych obiektów (2,5% zasobu najstarszych budynków komunalnych na koniec 2013 r.) ich zużycie określono na ponad 75,0%.

¹⁰⁹ Dotyczy dofinansowania ze środków Funduszu Dopłat w ramach Programu Wspierania Budownictwa Społecznego na podstawie umów zawartych przez Gminę Wałbrzych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego

¹¹⁰ Dotyczy budynków przy ul. Rolniczej 2 i ul. Drzymały 7.

¹¹¹ Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, uzupełnienie tynków i malowanie ścian, naprawa podłóg, wykonanie łazienek i w.c. z wyposażeniem /uprzednio brak łazienek w obu budynkach/, wyposażenie lokali w instalacje gazowe, wykonanie ogrzewania na gaz /montaż pieców gazowych dwufunkcyjnych, likwidacja pieców węglowych/.

¹¹² Udział własny w kwocie 2 684 tys. zł (43,5%) Gmina sfinansowała ze środków inwestycyjnych na utrzymanie zasobu komunalnego.

¹¹³ Dotyczy lokali mieszkalnych przy ul. Osiedleńców 1/8 i 7/8. Zakres wykonanych robót obejmował: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, uzupełnienie tynków i malowanie ścian; wymianę wykładzin PCV na podłogach; wykonanie

Gmina pozyskała ponadto środki z budżetu państwa w ramach Programu na rzecz społeczności romskiej w kwocie 90 tys. zł, którymi dofinansowano wykonanie łazienek w czterech lokalach zamieszkałych przez społeczność romską¹¹⁵ (całkowita wartość robót – 108 tys. zł).

(Dowód: akta kontroli str. 116, 410, 525)

W 2013 r. Gmina rozpoczęła budowę 10 budynków¹¹⁶ z 206 lokalni komunalnymi, ponosząc w związku z powyższym do końca tego roku wydatki w łącznej kwocie 7 823 tys. zł. Realizacja tego zadania – o wartości całkowitej 32 662 tys. zł – w 28,4% (9 261 tys. zł) zostanie dofinansowana ze środków Funduszu Dopłat w ramach Programu Wspierania Budownictwa Socjalnego na podstawie umów zawartych przez Gminę Wałbrzychu z Bankiem Gospodarstwa Krajowego¹¹⁷. Zakończenie budowy tych obiektów planowane jest w II półroczu 2014 r.

(Dowód: akta kontroli str. 116, 410, 525)

W latach 2012-2013 Spółka – w ramach realizacji planu remontów zasobu komunalnego - przeprowadziła termomodernizację pięciu najstarszych budynków komunalnych¹¹⁸, ponosząc z tego tytułu wydatki w łącznej kwocie 452 tys. zł.

Wg stanu na koniec 2013 r. łącznie 23 (3,7%) najstarsze budynki komunalne posiadały docieplone ściany zewnętrzne (były po termomodernizacji).

W okresie objętym kontrolą Gmina nie dokonywała rewitalizacji obiektów w zasobie najstarszych budynków komunalnych w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji Wałbrzycha na lata 2008-2015. W 2010 r. zakończono rewitalizację dwóch budynków tego zasobu¹¹⁹, pozyskując na ten cel środki z UE w łącznej kwocie 195 tys. zł (54,6% całkowitej wartości rewitalizacji tych obiektów).

(Dowód: akta kontroli str. 512-516, 507, 522)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność MZB w zakresie wykorzystania środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobu najstarszych budynków komunalnych.

IV. Uwagi i wnioski.

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹²⁰ (dalej: *ustawa o NIK*), wnosi o:

- 1. Zapewnienie terminowego przeprowadzania kontroli okresowych budynków komunalnych zgodnie postanowieniami przepisu art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.**
- 2. Zapewnienie przeprowadzania kontroli okresowych budynków komunalnych w porze wiosennej zgodnie z dyspozycją § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.**

łazienek i w.c. z wyposażeniem (uprzednio brak łazienek i w.c. w lokalach), wyposażenie lokali w c.o. na opał stały (likwidacja starych pieców kaflowych), wykonanie docieplenia lokali od zewnątrz.

¹¹⁴ Udział Gminy w kwocie 68 tys. zł (63,8%) sfinansowano w ramach wydatków remontowych na utrzymanie zasobu przekazanych przez Gminę do MZB.

¹¹⁵ Dotyczy lokali w czterech najstarszych budynkach komunalnych (ul. Wałbrzyska 32, ul. Andersa 74, ul. Andersa 109, ul. Czajkowskiego 5).

¹¹⁶ W przypadku jednego budynku – adaptacja obiektu już istniejącego.

¹¹⁷ Zgodnie z umową zawartą z BGK w Gmina musi stworzyć ekwiwalentny zasób lokali socjalnych w ilości i powierzchni równej, co najmniej ilości i powierzchni nowych mieszkań komunalnych, w terminie do 6 miesięcy od daty zakończenia inwestycji.

¹¹⁸ Przy ul. Wałbrzyska 32, ul. Andersa 74, ul. Andersa 109, ul. Czajkowskiego 5, ul. Kaszubska 27.

¹¹⁹ Przy ul. Lewartowskiego 14 i 15.

¹²⁰ Dz. U. z 2012 r., poz.82. ze zm.

3. Zapewnienie sporządzania protokołów z kontroli okresowych budynków komunalnych zawierających wszystkie elementy określone § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
4. Zapewnienie dokumentowania przeglądów części wspólnych budynków komunalnych, stosownie do wymagań §10 ust. 1w.w. rozporządzenia.

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 z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli 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 we Wrocławiu.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania
wniosków

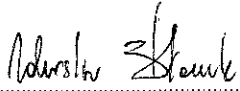
Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Delegatury Najwyższej Izby Kontroli, we Wrocławiu w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

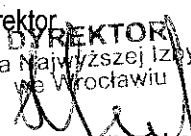
W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

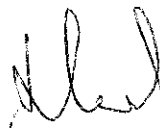
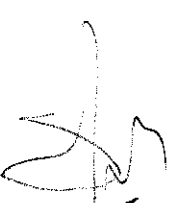
Wrocław, dnia 13 czerwca 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu

Kontroler
Zdzisław Błauciak
Główny specjalista k. p.


.....
Podpis

Dyrektor
DYREKTOR
Delegatura Najwyższej Izby Kontroli
we Wrocławiu
z up. 
.....
Zdzisław Poręba
p.o. Wicedyrektor
podpis



P. K. Jawiński

