



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR - 4101-007-02/2014

P/14/032

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

## 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	Andrzej Siekierka, doradca ekonomiczny, na podstawie legitymacji służbowej.
Jednostka kontrolowana	Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o., 57-300 Kłodzko, ul. Grunwaldzka 29 (dalej: ZAMGGMK lub Spółka )
Kierownik jednostki kontrolowanej	Artur Paprota – Prezes Zarządu od dnia 22 lutego 2007 r. i nadal. <i>(Dowód: akta kontroli str. 1)</i>

## II. Ocena kontrolowanej działalności.

Ocena ogólna **Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości<sup>1</sup> gospodarowanie przez Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o. w Kłodzku 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 należytym stanie technicznym budynków i dotyczyły m.in.: (1) nierzetelnego prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego; (2) dokonywania ze zwłoką kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego budynków komunalnych; (3) braku pełnego zakresu wymaganych danych w protokołach z okresowych kontroli (pięcioletnich) stanu technicznego budynków; (4) braku udokumentowania przeprowadzanych kontroli stanu technicznego części wspólnych budynków komunalnych.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego.

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o. z siedzibą w Kłodzku został powołany na podstawie uchwały nr XLV/270/2001 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 8 czerwca 2001 r. w sprawie przekształcenia Zakładu Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej w Kłodzku w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością gminy oraz aktu założycielskiego w postaci aktu notarialnego nr 9996/2001 z dnia 12 listopada 2001 r. W badanym okresie Gmina Miejska Kłodzko (dalej „Gmina”) posiadała 100% udziałów w Spółce. Powierzenie Spółce zarządzanie budynkami komunalnymi

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

Gminy nastąpiło zgodnie z przepisami art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup>.

(Dowód: akta kontroli str. 2-29)

1.2. W badanym okresie Spółka zarządzała zasobem mieszkaniowym Gminy na podstawie zawartej w formie pisemnej<sup>3</sup> pn. „Zasady współpracy w zakresie zarządzania gminnym zasobem komunalnym lokali mieszkalnych i użytkowych” z dnia 31 grudnia 2007 r. ze zm. (dalej: umowa o zarządzanie zasobem) podpisanej przez przedstawicieli Spółki i Gminy<sup>4</sup>. Wcześniej zadania te wynikały z umowy z dnia 16 maja 2001 r.

Zgodnie z zapisami umowy o zarządzanie zasobem Spółka zobowiązana była do: [1] zarządzania i administrowania gminnym zasobem komunalnym lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy, bądź znajdujących się w jej posiadaniu samoistnym<sup>5</sup>; [2] przyjęcia w zarząd komunalne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, [3] prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz zapewnienia technicznego utrzymania zasobu<sup>6</sup>.

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 budowlane*<sup>7</sup> i przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków w ramach przyznanych przez Gminę środków finansowych, poprzez zlecenie i nadzór: [1] bieżących napraw instalacji elektrycznej, odgromowej, domofonowej i anten zbiorczych; [2] instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania i ciepłej wody; [3] konserwacji i drobnych napraw instalacji wodno-kanalizacyjnej i armatury wodnej; [4] drobnych napraw instalacji gazowej; [5] konserwacji i drobnych napraw przewodów dymowych (w tym czynności związane z przeglądem przewodów kominowych w terminach wymaganych prawem); [6] robót murarskich i napraw pokryć dachowych. Oprócz ww. czynności do zadań Spółki należało: [1] prowadzenie kontroli i przeglądów stanu technicznego nieruchomości, instalacji i urządzeń technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami; [2] sporządzanie i przedkładanie do akceptacji Gminy rocznych planów remontów w układzie rzeczowo-finansowym; [3] przygotowanie dokumentacji i zlecenie wykonania remontów zgodnie z zatwierdzonym planem remontów; [4] przedkładania w terminach półrocznych sprawozdań z realizacji planu remontów.

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. [1] nie zgłoszenia Gminie wolnych lokali (pustostanów); [2] braku interwencji przy samowolnym zajęciu lokalu; [3] nierzetelnie sporządzonego protokołu przeglądu technicznego budynku, protokołu badania stanu instalacji lub protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. Ponadto Gmina miała możliwość rozwiązania umowy o zarządzanie zasobem z zachowaniem trzy miesięcznego terminu wypowiedzenia.

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

(Dowód: akta kontroli str. 30-62)

1.3. W celu zapewnienia realizacji umowy o zarządzanie zasobem w Spółce wprowadzono regulacje wewnętrzne<sup>8</sup> w zakresie m.in.: zarządzania kadrami, zebrania wspólnot mieszkaniowych, przyjmowania nieruchomości do zarządzania, bieżącej eksploatacji

<sup>2</sup> Dz. U. z 2014 r., poz. 518 (art. 189 ww. ustawy został uchylony z dniem 1 stycznia 2014 r.).

<sup>3</sup> Tj. zgodnie z dyspozycją art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

<sup>4</sup> Aneks nr 1 z dnia 31 grudnia 2013 r. przedłużono termin obowiązywania umowy do dnia 31 grudnia 2017 r. z możliwością dalszego jej przedłużenia o trzy lata.

<sup>5</sup> W tym m.in.: [1] zawieranie i rozwiązywanie w imieniu Gminy umów najmu lokali, dzierżawy lub użytkowania terenu; [2] naliczanie, pobieranie i windykacja czynszu i innych opłat z tytułu najmu lub dzierżawy lokali w budynkach komunalnych; [3] prowadzenie i aktualizowanie ewidencji budynków i lokali (obmiary nieruchomości, opisy stanu prawnego nieruchomości, opisy stanu technicznego oraz wyposażenia, prowadzenie dokumentacji technicznej zarządzanych obiektów); [4] aktualizacja ewidencji osobowej najemców i użytkowników lokali; [5] prowadzenie obsługi finansowo-księgowej.

<sup>6</sup> W tym m.in.: [1] zlecenie deratyzacji budynków; [2] zlecenie dezynsekcji, dezynfekcji lokali mieszkalnych i użytkowych; [3] zlecenie wywozu nie gabarytowych odpadów komunalnych.

<sup>7</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.

<sup>8</sup> Księga Jakości – System Zarządzania Jakością w ZAMGGMK z dnia 31 maja 2004 r.

nieruchomości, obsługi technicznej budynków, planowania, zgłoszenia skarg i wniosków; windykacji należności od najemców, zakupów.

Procedury postępowania w przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowej określone zostały w Planie Zarządzania Kryzysowego w Spółce zatwierdzonym przez Prezesa w dniu 26 kwietnia 2013 r. W dokumencie tym wyszczególniono 13 nazw potencjalnych zagrożeń podając ich charakterystykę oraz stopień oceny. Wskazano również na wybranych przykładach szczegółowe procedury jakie należy wykonać podczas wystąpienia zagrożeń dotyczących: [1] skażenia wody pitnej, [2] awarii rurociągu, braku zasilania w energię elektryczną, [3] katastrofy budowlanej, pożaru, eksplozji, itp., [4] innych (terroryzmu, zakłócenia bezpieczeństwa i porządku, itp.).

(Dowód: akta kontroli str. 63-82)

1.4. Spółka posiadała strukturę organizacyjną zapewniającą realizację zadań nałożonych przez Gminę w umowie o zarządzanie zasobem. W jej strukturze wyodrębniono – wraz z określeniem zadań do realizacji - m.in. Dział Techniczny<sup>9</sup> oraz Dział Najmu i Rozliczeń<sup>10</sup>.

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

Stan zatrudnienia w ZAMGGMK wynosił na koniec: 2011 r. - 60 pracowników, 2012 r. – 94 pracowników i 2013 r. – 97 pracowników. Odnotowany wzrost zatrudnienia w badanym okresie<sup>11</sup> wynikał z przejścia przez Spółkę nowych zadań, tj. krytej pływalni wraz z pracownikami w styczniu 2012 r. W latach 2011-2013 liczba zatrudnionych w Dziale Technicznym (osiem - dziewięć osób) i w Dziale Najmu i Rozliczeń (siedem osób) kształtowała się na podobnym poziomie.

Wg stanu na koniec 2013 r. Spółka zatrudniała ośmiu pracowników posiadających uprawnienia do przeprowadzania przeglądów budynków i instalacji, w tym: pięciu (62,5%) z uprawnieniami budowlanymi w odpowiedniej specjalności oraz trzech z uprawnieniami wymaganymi przy wykonywaniu dozoru instalacji gazowych (37,5%)<sup>12</sup>.

Okresowe kontrole – o których mowa w art. 62 ustawy *Prawo budowlane* – budynków komunalnych przeprowadzane były przez ww. pracowników Spółki.

Na koniec 2013 r. Spółka zatrudniała dwóch pracowników legitymujących się licencją zawodową zarządcy nieruchomości wydaną w trybie przepisów rozdziału 4 działu V ww. ustawy<sup>13</sup>, którzy wykazane uprawnienia uzyskali w latach 2000-2001.

W badanym okresie dwóch pracowników Spółki uczestniczyło w trzech szkoleniach z zakresu Prawa budowlanego<sup>14</sup>.

(Dowód: akta kontroli str. 84-124)

1.5. W ZAMGGMK ewidencję zasobów komunalnych Gminy (w tym zasobu najstarszych budynków komunalnych<sup>15</sup>) stanowił Załącznik nr 1 do umowy o zarządzanie zasobem. Zestawienie obejmowało dane dotyczące powierzchni i ilości lokali wchodzących w skład poszczególnych nieruchomości. Ewidencję zasobów w Spółce prowadzono wykorzystując program komputerowy „WinSarcz”<sup>16</sup>. Zawierał on m.in. dane dotyczące powierzchni poszczególnych lokali i budynków wynikające z indywidualnych kart lokali, kartotek lokali i kart budynku. Kartoteki lokali umożliwiały przeglądanie i wyszukiwanie lokali wg różnych „filtrów”, szybki dostęp do karty lokalu i stanu finansowego lokalu. Karta lokalu zapewniała przetwarzanie danych lokalu za dowolny okres czasu. Karta lokalu obejmowała dane dotyczące: [1] lokalu, tj. powierzchni: użytkowej, grzewczej, mieszkalnej; ilości osób i inne; [2] opłat z tytułu czynszu,

<sup>9</sup> Obsługa techniczna budynków (nadzór nad stanem technicznym, bieżąca eksploatacja oraz naprawy i konserwacje).

<sup>10</sup> Przyjmowanie nieruchomości do zarządzania, zarządzanie zasobami gminnymi oraz sprawozdawczość.

<sup>11</sup> Stan zatrudnienia w 2013 r. w porównaniu do 2011 r. był wyższy o 37 osób, tj. o 61,7%.

<sup>12</sup> Jeden pracownik posiadał uprawnienia przy wykonywaniu dozoru instalacji i sieci elektrycznych oraz dozoru instalacji gazowych.

<sup>13</sup> W wersji obowiązującej do końca 2013 r.

<sup>14</sup> W 2012 r. - w szkoleniu w temacie [1] „Rodzaje samowoli budowlanych; Bezpieczeństwo przy robotach budowlanych; Procedury legalizacyjne i naprawcze; Procedura legalizacji samowolnej zmiany sposobu użytkowania”, [2] „Utrzymanie obiektów budowlanych w świetle rozdziału 6 ustawy *Prawo budowlane* – okresowe kontrole obiektów i budynków”. W 2013 r. – szkolenie pt. „Stan techniczny budynku a sprawność systemu wentylacyjno-spalinowego”.

<sup>15</sup> Budynki stanowiące własność Gminy Miejskiej Kłodzko – 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.

<sup>16</sup> Program do ewidencji zasobu i rozliczeń z najemcami lokali z tytułu czynszu i mediów.

[3] norm zużycia wody i odprowadzenia ścieków; [4] wyposażenia mającego wpływ na określenie stawki czynszu. Karta budynku posiadała dane zbiorcze nieruchomości m. in. powierzchni użytkowej ogółem, ilości lokali, ilości osób zamieszkałych w tych lokalach, co pozwalało na wprowadzanie i przetwarzanie danych o budynku za dowolny okres. Wszystkie lokale będące własnością Gminy a zarządzane przez Spółkę posiadały teczkę lokalową pozwalającą na zachowanie ciągłości dokumentów kolejnych najemców i użytkowników danego lokalu, w której znajdowały się m. in.: protokoły pomiaru powierzchni użytkowej lokalu wraz z określeniem stanu technicznego wyposażenia, pisemne zalecenie przez Gminę zawarcia umowy lub inne dokumenty stwierdzające wstąpienie w stosunek najmu, umowę najmu, powiadomienia o wysokości opłat i inne ważne dla stron dokumenty, w tym informacje dotyczące stanu zaległości czynszowych najemców lokali oraz podjętych działaniach wobec dłużników.

Ewidencja zasobu komunalnego była na bieżąco aktualizowana<sup>17</sup>, a wykaz zarządzanych obiektów komunalnych<sup>18</sup> – w formie wydruku papierowego – Spółka przekazywała w okresach miesięcznych do właściciela zasobu (Gmina).

*(Dowód: akta kontroli str. 125-133)*

W badanym okresie zmniejszyła się liczba budynków komunalnych zarządzanych przez Spółkę. Wg stanu na koniec 2010 r., 2011 r., 2012 r. i 2013 r. ZAMGGMK zarządzał odpowiednio 100<sup>19</sup>, 98, 96 i 95 budynkami komunalnymi, w tym budynki mieszkalne w powyższych latach stanowiły odpowiednio 84 (84,0%); 82 (83,7%); 80 (83,3%) i 80 (84,2%). W zasobie ogółem budynków mieszkalnych liczba budynków oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. wynosiła: w 2010 r. - 32 (38,1%); w 2011 r. - 30 (36,6%); w 2012 r. - 29 (36,6%) i w 2013 r. - 29 (36,6%)<sup>20</sup>. Zmniejszenie w badanym okresie zasobu najstarszych budynków komunalnych o trzy obiekty (z 32 do 29) nastąpiło w wyniku rozbiórki jednego budynku oraz utworzenia w dwóch budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wykazana zmiana stanu zasobu budynków komunalnych skutkowałą obniżeniem liczby lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółkę w tych obiektach. Wg stanu na koniec 2010 r. ZAMGGMK zarządzał bowiem 555 lokalami w komunalnych budynkach mieszkalnych, w 2011 r. - 555, w 2012 r. - 532 i w 2013 r. - 532, z czego lokale w najstarszych budynkach komunalnych<sup>21</sup> stanowiły odpowiednio: 163 (29,4%); 162 (29,2%); 154 (28,9%) i 154 (28,9%)

*(Dowód: akta kontroli str. 134-163, 220)*

1.6. W latach 2011-2013 Gmina nie kontrolowała wywiązywania się Zarządcy z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 ustawy *Prawo budowlane*. W tym okresie NIK nie przeprowadzał kontroli w przedmiocie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Jak wyjaśnił Burmistrz Miasta Kłodzka bezpośredni nadzór nad funkcjonowaniem Spółki oraz realizacją powierzonych jej zadań sprawowało Zgromadzenie Wspólników reprezentujące właściciela, którym jest Gmina Miejska Kłodzko. Zgromadzenie Wspólników każdorazowo uczestniczyło w posiedzeniach Rad Nadzorczych, na których Zarząd Spółki przedkładał Radzie informacje z bieżącej działalności, realizacji powierzonych jej zadań i obowiązków jak również problemach i przeszkodach wynikających z wykonywania zarządu. W celu uregulowania i doprecyzowania kompetencji Zarządcy oraz ustalenia płynnej wymiany informacji przyjęto zasady współpracy pomiędzy Gminą a Spółką. Zgodnie z nimi Zarządca prowadził m.in. systematyczne kontrole i przeglądy stanu technicznego zasobu komunalnego, w tym nieruchomości, instalacji i urządzeń technicznych zgodnie z przepisami obowiązującego prawa.

<sup>17</sup> Np. w przypadku zmiany formy własności, weryfikacji powierzchni użytkowej, zmian w strukturze lokalu.

<sup>18</sup> Zawierał dane określające m.in. liczbę i adresy budynków komunalnych oraz ilość i powierzchnię użytkową komunalnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

<sup>19</sup> Tj. o 37 (37,0%) budynków komunalnych mniej od stanu na 31 grudnia 2005 r.

<sup>20</sup> W grupie budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. budynki oddane do użytkowania przed 1945 r. stanowiły 100% w każdym roku badanego okresu., a mianowicie: [1] stan na 31 grudnia 2010 r. - 32 budynki; [2] stan na 31 grudnia 2011 r. - 30; [3] stan 31 grudnia 2012 r. - 29 i [4] stan na 31 grudnia 2013 r. - 29.

<sup>21</sup> W grupie lokali mieszkalnych w najstarszych budynkach komunalnych lokale w budynkach oddanych do użytkowania przed 1945 r. stanowiły 100% w każdym roku badanego okresu., a mianowicie: [1] stan na 31 grudnia 2010 r. - 163 lokale; [2] stan na 31 grudnia 2011 r. - 162; [3] stan na 31 grudnia 2012 r. - 154 i [4] stan na 31 grudnia 2013 r. - 154.

Zarządca miał również obowiązek przedkładania regularnych sprawozdań z realizacji planu wykonanych remontów. Ponadto Zarządca przedstawiał plan rzeczowo-finansowy napraw głównych, bieżących i konserwacji budynków, który po zatwierdzeniu przez Gminę kierowano do realizacji. Plan ten stanowił podstawę późniejszej kontroli realizacji zadań powierzonych Spółce przez Gminę związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Weryfikacji podlegały także wykonywane przez Spółkę roboty nieprzewidziane w planie. Prace takie, prowadzone na podstawie zatwierdzonych przez Gminę kosztorysów inwestorskich, po ich zrealizowaniu podlegały odbiorowi i zatwierdzeniu przez przedstawicieli Gminy. Stanowiło to swoisty monitoring działalności Spółki z wywiązywania się z powierzonych zadań. Formą nadzoru nad działalnością Spółki oraz kontrolą sposobu zarządzania była również analiza corocznego raportu o stanie zasobu komunalnego stanowiąca część Raportu o Stanie Miasta. W dokumencie tym Spółka szczegółowo informowała o strukturze, wieku i stanie technicznym zarządzanego zasobu komunalnego, przeprowadzonych remontach i inwestycjach oraz nakładach finansowych z tym związanych.

(Dowód: akta kontroli str. 164-172)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności Spółki w przedstawionym powyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

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

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

Opis stanu  
faktycznego

Zagadnienia związane z utrzymaniem w należytym stanie technicznym zasobu najstarszych budynków komunalnych zbadano na próbie 10 losowo wybranych budynków mieszkalnych<sup>22</sup> wybudowanych w latach 1778-1918<sup>23</sup>. Kontrola wykazała, że:

**2.1.** Dla wszystkich budynków założono książkę obiektu budowlanego<sup>24</sup>, o której mowa w art. 64 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*. Książki te prowadzono w zasadzie w sposób zgodny z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>25</sup>, tj.:

- zawierały one ponumerowane strony, które zabezpieczono w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą;
- 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, plan sytuacyjny obiektu, protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy *Prawo budowlane*, a także informacje o przeprowadzonych remontach i przebudowach obiektu.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196)

**2.2.** W latach 2011-2013 budynki były poddane kontroli okresowej (co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na 5 lat), o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*<sup>26</sup>. 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;

<sup>22</sup> Ul. Śląska 37, Łukasińskiego 11, Warty 6, Grunwaldzka 18, Śląska 36, Rzepichy 10, Łukasińskiego 71, Wodna 3, Skośna 17, Korczaka 5.

<sup>23</sup> 34,5% najstarszych budynków mieszkalnych Gminy Kłodzko wg stanu na koniec 2013 r.

<sup>24</sup> Dziesięć książek obiektu budowlanego zostały założone w dniu 1 stycznia 2000 r. a jedna 2 lipca 1999 r.

<sup>25</sup> Dz. U. nr 120, poz. 1134.

<sup>26</sup> W ramach obiektów przyjętych do próby kontrolnej nie występowały budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup> lub o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup>.

- 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 kominiarskim.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196, 237)

W książce obiektu budowlanego nie dokonywano adnotacji o przeprowadzonych przeglądach, określających stan przygotowania budynków do użytkowania w okresie zimowym, o którym mowa w § 4 ust. 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>27</sup> (dalej: rozporządzenie w sprawie warunków użytkowania budynków). Brak stosownych wpisów w książce obiektu Prezes Spółki tłumaczył faktem, iż zgodnie z opisem tablic książki obiektu budowlanego do książki wpisywane są przeglądy roczne i pięcioletnie przeprowadzane na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane. Dodał również, że przeglądy te były wykonywane ale w formie przeglądów roboczych.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196, 200-203)

**2.3.** Protokoły z kontroli okresowych<sup>28</sup> spełniały wymogi określone w przepisach §4 ust. 4 pkt 1-4 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków. Zawierały one bowiem wymagane elementy, w tym m.in. opis stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą i rozmiarów ich zużycia lub uszkodzenia oraz opisy zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania.

W teczках sześciu budynków brak było protokołów z kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich z lat wcześniejszych.

Prezes Spółki wyjaśnił, że Spółka w momencie jej powstania nie była w posiadaniu przedmiotowej dokumentacji.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196, 200-201)

**2.4.** Dane zawarte w protokołach z kontroli okresowych stanowiły podstawę do sporządzania planu potrzeb remontowych budynków na poszczególne lata badanego okresu. W przywołanym planie podziału robót dokonywano zgodnie z wymogami §7 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków, 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 trzecich (§7 ust. 4 pkt 1 ww. rozporządzenia). Plany te zostały zatwierdzone przez Burmistrza Miasta Kłodzka.

(Dowód: akta kontroli str. 204-208)

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

(Dowód: akta kontroli str. 164)

W okresie objętym kontrolą przeglądy kominiarskie najstarszych budynków komunalnych wykonywane były 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. Ustalenia okresowych przeglądów kominiarskich badanej próby 10 najstarszych budynków wykazały brak wentylacji w pomieszczeniach kuchennych w 19 lokalach mieszkalnych (dotyczy dziewięciu budynków<sup>29</sup>) oraz konieczność ocieplenia rury wentylacyjnej w czterech lokalach<sup>30</sup>. 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. Realizacja ich będzie możliwa podczas wykonywania remontów kapitalnych w budynkach.

<sup>27</sup> Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

<sup>28</sup> Dotyczy kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.

<sup>29</sup> Z wyjątkiem budynku przy ul. Grunwaldzkiej 18.

<sup>30</sup> Przy ul. Śląskiej 37, Warty 6, Łukasieńskiego 71 i Skośnej 17.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196, 205)

Na przykładzie próby kontrolnej 10 budynków ustalono<sup>31</sup>, iż w wyniku ograniczonych środków na działalność remontową, Spółka - wg stanu na dzień 30 lipca 2014 r. - nie zrealizowała robót wykazanych w protokołach z kontroli okresowych o łącznej wartości szacunkowej 345,3 tys. zł<sup>32</sup>, w tym nie wykonano m.in.: remontu elewacji w pięciu budynkach (206,0 tys. zł), izolacji poziomej ścian zewnętrznych w pięciu budynkach (43,0 tys. zł), remontu klatek schodowych w dwóch budynkach (37,0 tys. zł), tynków i ociepleń ścian w dwóch budynkach (19,0 tys. zł), dokumentacji projektowo kosztorysowej remontu elewacji w trzech budynkach (10,0 tys. zł).

(Dowód: akta kontroli str. 205)

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

(Dowód: akta kontroli str. 203)

2.7. Wg stanu na koniec 2013 r. zasób najstarszych budynków komunalnych liczył 29 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 powykonawczej<sup>33</sup>). Prezes Spółki wyjaśnił, że budynki gminne jako substancja przedwojenna została pozbawiona dokumentacji powykonawczej w wyniku procesów niezależnych od późniejszych właścicieli. Ponadto dodał, że priorytetem Gminy oraz Zarządcy było utrzymanie i poprawa posiadanej substancji mieszkaniowej. Kosztowne działanie w celu wykonania inwentaryzacji powykonawczej nie pokrywało się z powyższym priorytetem.

(Dowód: akta kontroli str. 197-203)

2.8. W latach 2011-2013 do Spółki nie wpłynęły skargi dotyczące niewłaściwego utrzymania i użytkowania zasobu najstarszych budynków komunalnych. Zarejestrowano natomiast łącznie 645<sup>34</sup> podań i próśb od lokatorów dotyczących wykonania niezbędnych prac remontowych i konserwacyjnych w ich lokalach.

Badanie sposobu załatwienia losowo wybranych sześciu podań zgłoszonych przez najemców lokali mieszanych w przedmiotowych budynkach<sup>35</sup> wykazało, iż służby Spółki w terminie od jednego dnia do 28 dni od wpływu tych podań podjęły działania w celu sprawdzenia ich zasadności sporządzając na tą okoliczność notatki z wizji lokalnych. W przypadku pięciu podań<sup>36</sup> zgłoszone prace zostały już zrealizowane a jedno zgłoszenie z 2013 r. dotyczące wymiany stolarki okiennej oczekuje na realizację.

(Dowód: akta kontroli str. 209)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

1/ Dziewięć na 10 skontrolowanych ksiąg obiektu budowlanego prowadzone były nierzetelnie. W sześciu z nich brak było wszystkich wpisów dotyczących przeprowadzonych kontroli. W pozostałych ksiąg wpisy odnotowywano w niewłaściwych pozycjach, dokonywano niezgodnych z przepisami skreśleń i poprawek<sup>37</sup>, jak również dokonywano wpisów nie zachowujących chronologii dat.

Prezes Spółki wyjaśnił, że przeprowadzono rozmowę z pracownikami dokonującymi wpisy do ksiąg obiektu budowlanego, aby uwzględnili w swojej pracy zgłoszone w toku kontroli uwagi dotyczące nieprawidłowości w zakresie prowadzenia przedmiotowych ksiąg.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196, 200-201)

<sup>31</sup> M.in. na podstawie przeprowadzonych w dniu 29 lipca 2014 r. oględzin stanu technicznego trzech budynków przyjętych do próby kontrolnej stwierdzono, że na dziewięć zadań remontowych wykazanych w protokołach z kontroli okresowych wykonanych zostało dwa zadania (22,2%).

<sup>32</sup> Roboty zostały ujęte w planach potrzeb remontowych.

<sup>33</sup> Właściciel budynków nie posiadał i nie przekazał takiej dokumentacji (brak możliwości ustalenia, czy ww. zachowała się po 1945 r.).

<sup>34</sup> W tym: 242 (37,5%) w 2011 r.; 198 (30,7%) w 2012r.; 205 (31,8%) w 2013 r.

<sup>35</sup> Tj. 0,9% wszystkich zgłoszeń.

<sup>36</sup> Dwa podania dotyczyły wymiany instalacji elektrycznej a pozostałe trzy wymiany: pieca kaflowego, podłogi i stolarki okiennej.

<sup>37</sup> §6 ust. 2, 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.

2/ Kontrole pięcioletnie i roczne przeprowadzono ze zwłoką wynoszącą:

- kontrole pięcioletnie<sup>38</sup> - w jednym przypadku (10% próby) kontrolę przeprowadzono z rocznym opóźnieniem;
- kontrole roczne ogólnobudowlane przeprowadzono ze zwłoką od jednego miesiąca do pięciu miesięcy w przypadku trzech budynków (30% próby);
- kontrole roczne instalacji gazowych – w jednym przypadku (19% próby) na dziewięć budynków z instalacją gazową<sup>39</sup> kontrola przeprowadzona została z opóźnieniem wynoszącym jeden miesiąc;
- kontrole roczne przewodów kominowych dokonywano ze zwłoką od jednego miesiąca do ośmiu miesięcy w przypadku siedmiu budynków (70% próby).

Prezes Spółki wyjaśnił, że Prawo budowlane nie określa (art. 62 ust. 1) terminów wykonywania przeglądów rocznych. Ustawodawca nie użył sformułowania „w odstępach nie dłużej niż rok”, stąd Zarządca dokonał staranności, żeby przeglądy odbywały się w kolejnych latach kalendarzowych. Ponadto specjalista Działu Technicznego pełniący rolę „opiekuna rejonu” dokonuje przeglądów w ciągu roku, a stwierdzone nieprawidłowości techniczne elementów budynku stanowiące zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika były na bieżąco za zgodą właściciela usuwane. Ponadto wyjaśnił, że przyczyną rocznego opóźnienia wykonania przeglądu pięcioletniego budynku przy ul. Śląskiej 36 było mylne odczytanie daty ostatniej kontroli.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196, 200-201)

3/ W przypadku wszystkich budynków (100% próby) nie przestrzegano wiosennych terminów przeprowadzania kontroli okresowych<sup>40</sup> rocznych oraz pięcioletnich zgodnie z dyspozycją § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków.

Prezes Spółki wyjaśnił, że Zarządca starał się wykonywać przeglądy w okresie wiosennym w szczególności w budynkach narażonych na uszkodzenia po zimie. Ponadto na bieżąco przeprowadzane były przeglądy przez „opiekunów” rejonów zwłaszcza w okresie wiosennym, jak również na bieżąco usuwane były zgłoszone przez lokatorów usterki.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196, 200-201)

4/ W przypadku 5 budynków (50% próby) protokoły kontroli okresowej 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 zalecenia, które nie zostały zrealizowane zawarte były w kolejnych potrzebach remontowych.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196, 200-201)

5/ W przypadku 10 budynków (100% próby) pomieszczenia wspólne tych obiektów (klatki chodowe, strychy, piwnice) nie były objęte udokumentowanymi przeglądami, co najmniej dwa razy w roku, zgodnie z wymogami § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków<sup>41</sup>.

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 wpisywano w książkach obiektów budowlanych.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196, 203)

<sup>38</sup> Sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*).

<sup>39</sup> Jeden budynek ( ul. Grunwaldzka 18) przyjęty do próby kontrolnej nie posiadał instalacji gazowej.

<sup>40</sup> Kontrole pięcioletnie ogólnobudowlane – w 5 budynkach; kontrole roczne ogólnobudowlane - w sześciu budynkach; kontrole instalacji gazowych – w pięciu budynkach; kontrola przewodów kominowych – w 10 budynkach; kontrole instalacji elektrycznej – w siedmiu budynkach.

<sup>41</sup> 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).

6/ W przypadku 10 budynków (100% próby) nie zrealizowano całego zakresu robót określonych w protokołach okresowych przeglądów tych budynków

Prezes Spółki wyjaśnił, że w pierwszej kolejności wykonywane były roboty wymagające bezzwłocznego działania (jak w przypadku ul. Skośnej 17 – dach, w późniejszym etapie klatka schodowa, itp.) System ten korelował z możliwościami finansowymi Gminy Miejskiej, które mają odzwierciedlenie w zatwierdzonych planach finansowych.

(Dowód: akta kontroli str. 173-196, 200-201)

Ocena cząstkowa

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność ZAMGGMK 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 wyburzenia<sup>42</sup> odpowiednio: w 2011 r. – 14 budynków do naprawy głównej<sup>43</sup> (tj. 46,7% zasobu ogółem); w 2012 r. – 11 budynków do remontu i trzy budynki do opróżnienia i wyburzenia (tj. 37,9% i 10,3% stanu zasobu); w 2013 r. – 17 budynków do remontu i trzy budynki do opróżnienia i wyburzenia (tj. 58,6% i 6,9% stanu zasobu).

(Dowód: akta kontroli str. 207, 221-229)

3.2. Przyjęte w „Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Kłodzko” (dalej: Program)<sup>44</sup> planowane wydatki na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego<sup>45</sup> w latach 2011-2013 zostały ostatecznie zrealizowane w kwocie niższej od założeń Programu. Na zaplanowane w 2011 r. wydatki w kwocie 2 307,0 tys. zł wydatkowano bowiem 1 532,6 tys. zł (tj. 66,4%), w 2012 r. – na plan 2 494,0 tys. zł wydatkowano 1 201,1 tys. zł (tj. 48,2%) i w 2013 r. – z zaplanowanych 1 630 tys. zł wydatkowano 1 611,2 tys. zł (tj. 98,8%). Burmistrz Miasta Kłodzka wyjaśnił, że Program przedstawia analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata. Program ten nie wskazuje obowiązku ponoszenia kosztów w wysokościach w nich zawartych, które są pewną prognozą planowanych wydatków na ten cel. Dodał również, że gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest jednym z wielu zadań własnych gminy i nie jest możliwe finansowanie go w 100%. Oznacza to, że wszelkie wydatki muszą być dostosowywane do możliwości finansowych gminy. Priorytetowe i rzeczywiste wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy realizowane były tak by zapewnić bezpieczeństwo lokatorów i mieszkańców Kłodzka, a te określone były na podstawie stanu technicznego budynków mieszkalnych lub ich części.

(Dowód: akta kontroli str. 166-172, 210-219)

Ustalone przez Spółkę potrzeby remontowe zasobu najstarszych budynków komunalnych wynosiły odpowiednio: w 2011 r. – 225,6 tys. zł, w 2012 r. – 181,5 tys. zł i w 2013 r.<sup>46</sup> – 416,7 tys. zł<sup>47</sup>. 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 66,3 tys. zł (tj. 29,4% potrzeb), w 2012 r. – 98,5 tys. zł (54,3%) i w 2013 r. – 88,0 tys.

<sup>42</sup> Budynki do opróżnienia i wyburzenia kwalifikowała Gmina Kłodzko.

<sup>43</sup> Do naprawy głównej, naprawy bieżącej i konserwacji.

<sup>44</sup> Program na lata 2008-2012 przyjęty uchwałą nr XXIV/208/2008 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 26 czerwca 2008 r., natomiast na lata 2013-2017 uchwałą nr XXXI/348/2013 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 31 stycznia 2013 r.

<sup>45</sup> Gminny zasób mieszkaniowy obejmuje łącznie budynki komunalne z lokalami oraz lokale komunalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

<sup>46</sup> Dotyczy sporządzanych przez Spółkę na każdy rok planu potrzeb remontowych.

<sup>47</sup> W odniesieniu do całego zasobu budynków komunalnych ustalone przez Spółkę potrzeby remontowe wynosiły kolejno w 2011 r. – 526,5 tys. zł, w 2012 r. – 449,4 tys. zł, w 2013 r. – 641,0 tys. zł.

zł (tj. 21,1%)<sup>48</sup>. Poniesione natomiast przez ZAMGGMK wydatki na realizację planów remontów wyniosły odpowiednio: w 2011 r. – 105,4 tys. zł (119,8% planu), w 2012 r. – 136,4 tys. zł (138,5%) i w 2013 r. – 140,3 tys. zł (159,4%)<sup>49</sup>. Zostały one w całości zrefundowane przez Gminę.

Burmistrz Miasta Kłodzka wyjaśnił, że zgłaszane przez Spółkę potrzeby, na etapie początkowym, nie są weryfikowane do możliwości budżetu. Dopiero po urzeczywistnieniu tych danych i ich korekcie sporządza się realny plan rzeczowo-finansowy (w części dotyczącej napraw głównych), który jest poparty możliwościami budżetowymi Gminy, ze szczególnym uwzględnieniem pilności realizacji danego remontu, jak i kolejności wpływu podań najemców (dot. w szczególności wymiany stolarki okiennej). Poza tym Gmina zabezpiecza środki finansowe na realizację dodatkowych robót dotyczących konserwacji i drobnych napraw. Dodał również, że w latach 2011-2013 kwota planowana w budżecie na dodatkowe roboty remontowe budynków była wyższa od kwoty wynikającej z planu rzeczowo-finansowego.

(Dowód: akta kontroli str. 208, 230-234)

**3.3.** W zasobie najstarszych budynków komunalnych Gminy będących w zarządzie Spółki nie występowały budynki zamieszkania zbiorowego<sup>50</sup>, 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 usytuowanie<sup>51</sup> (dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych) - należy stosować awaryjne oświetlenie ewakuacyjne.

W latach 2011-2013 zakres przeprowadzonych remontów nie obejmował całego zakresu prac pozwalających na dostosowanie do obowiązujących norm określonych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych (np. przebudowa klatek schodowych).

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. wszystkie najstarsze budynki podłączone były do kanalizacji, 27 budynków (93,1%) posiadało bieżącą wodę i elektryczność, 24 budynki (82,8%) posiadało instalację gazu sieciowego. Niekorzystnie kształtował się dostęp do możliwości korzystania z sieci centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Tylko cztery budynki (13,8%) były wyposażone w instalację centralnego ogrzewania, a jeden (3,4%) w instalację ciepłej wody.

(Dowód: akta kontroli str. 235-236)

**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 160 lokalach mieszkalnych wymieniono stolarkę okienną i drzwiową;
- w 101 lokalach mieszkalnych wymieniono węglowe źródła ogrzewania;
- w 93 lokalach wykonano remont instalacji gazowych;
- w 71 lokalach wykonano remont instalacji elektrycznej;
- przebudowano dachy na siedmiu budynkach;
- w pięciu budynkach wykonano remont elewacji.

(Dowód: akta kontroli str. 238)

**3.5.** W badanym okresie podjęte zostały trzy decyzje o wyłączeniu z użytkowania budynków przy ul. Zajęcza 19, Kościuszki 11a i Półwiejska 19. Obecnie obiekty te stanowią pustostany. Wcześniej, bo w 2010 r. wyburzono ze względu na zły stan techniczny budynek przy ul. Matejki 1a.

(Dowód: akta kontroli str. 220-229, 232-234)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności Spółki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

<sup>48</sup> W przypadku zasobu budynków komunalnych potrzeby remontowe zostały zaspokojone w zatwierdzonym planie remontów, odpowiednio: w 2011 r. w 33,3% (175,5 tys. zł), w 2012 r. - w 49,9% (224,4 tys. zł) i w 2013 r. - w 25,8% (165,1 tys. zł).

<sup>49</sup> Wydatki poniesione przez Spółkę na realizację planu remontów zasobu budynków komunalnych, wyniosły odpowiednio: 259,2 tys. zł (147,7% planu) w 2011 r., 341,7 tys. zł (152,3%) w 2012 r. i 267,3 tys. zł (161,9%) w 2013 r.

<sup>50</sup> Dotyczy budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska (§ 3 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm./).

<sup>51</sup> Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

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

Opis stanu  
faktycznego

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

4.1. W latach 2011 - 2013 na utrzymanie zasobu najstarszych budynków komunalnych poniesiono koszty w łącznej wysokości 1 312,2 tys. zł<sup>52</sup>, w tym: w 2011 r. – 433,8 tys. zł (33,1%); w 2012 r. – 423,2 tys. zł (32,3%) i w 2013 r. – 455,2 tys. zł (34,6%). W strukturze tych kosztów dominującą pozycję, bo 54,8% (718,9 tys. zł<sup>53</sup>, stanowiły koszty bieżącej eksploatacji, a następnie koszty remontów – 29,1% (382,3 tys. zł<sup>54</sup>) i koszty zarządu – 16,1% (211,0 tys. zł<sup>55</sup>).

(Dowód: akta kontroli str. 232-234)

4.2. Zgodnie z umową o zarządzanie zasobem koszty związane z utrzymaniem zasobów gminnych i bieżącej eksploatacji rozliczane były w Gminie. Ewidencja księgową wydatków i kosztów nie była prowadzona w podziale na poszczególne budynki ale według rodzajów ponoszonych kosztów. ZAMGGMK w imieniu Gminy rozliczał tylko następujące koszty: [1] opłaty za dostawę zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzanie nieczystości płynnych, [2] opłaty za dostawę energii cieplnej, [3] opłaty za wywóz nieczystości stałych. Analiza kształtowania się kosztu utrzymania i eksploatacji 1 m<sup>2</sup> lokali komunalnych dokonywana była przez właściciela zasobu i służyła m.in. do podejmowania decyzji o wysokości stawek czynszu dla tych lokali.

(Dowód: akta kontroli str. 48-54, 232-234, 361-366)

4.3. W celu ograniczenia zużycia energii w najstarszych budynkach komunalnych w latach 2011-2013 Spółka wykonała następujące prace:

- w ośmiu budynkach wykonano wymianę instalacji oświetleniowej klatek schodowych z zastosowaniem wyłączników - czujników ruchu,
- w sześciu budynkach wykonano montaż automatów schodowych instalacji elektrycznej z przeciw blokadą;
- w czterech budynkach wykonano docieplenia ścian zewnętrznych.

(Dowód: akta kontroli str. 239)

4.4. Dla zarządzanego zasobu komunalnego (obejmującego również zasób najstarszych budynków komunalnych) - Spółka sporządzała każdego roku *Plan rzeczowo-finansowy napraw głównych, bieżących i konserwacji budynków należących w 100% do zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko oraz dla lokali gminnych będących we wspólnotach mieszkaniowych*, w oparciu o ustalenia okresowych kontroli oraz interwencje najemców. W planach tych dla poszczególnych budynków komunalnych określono potrzeby remontowe w zakresie rzeczowym i finansowym wg rodzajów robót (np. roboty dekarские, elewacyjne, zduńskie, instalacji gazowych, instalacji elektrycznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty pojedynczych lokali mieszkalnych).

ZAMGGMK nie sporządzał planów wieloletnich określających potrzeby w zakresie inwestycji (przebudowy, rozbudowy) w zasobie budynków komunalnych. Działania w tym zakresie realizowała Gmina Kłodzko w oparciu o informacje otrzymane od Spółki.

(Dowód: akta kontroli str. 240-254, 281-292, 314-324)

4.5. W latach 2011-2013 przychody z tytułu gospodarowania zasobem najstarszych budynków komunalnych<sup>56</sup> nie pokrywały kosztów jego utrzymania<sup>57</sup>. Przychody te w łącznej kwocie

<sup>52</sup> Tj. 37,2% łącznych kosztów utrzymania zasobu budynków komunalnych Gminy (3 529,6 tys. zł).

<sup>53</sup> W tym: w 2011 r. – 254,3 tys. zł (35,3%); w 2012 r. – 218,2 tys. zł (30,4%); w 2013 r. – 246,4 tys. zł (34,3%).

<sup>54</sup> W tym: w 2011 r. – 105,5 tys. zł (27,6%); w 2012 r. – 136,5 tys. zł (35,7%); w 2013 r. – 140,3 tys. zł (36,7%).

<sup>55</sup> W tym: w 2011 r. – 74,0 tys. zł (35,0%); w 2012 r. – 68,5 tys. zł (32,5%); w 2013 r. – 68,5 tys. zł (32,5%).

<sup>56</sup> Dotyczy przychodów uzyskanych z tytułu czynszów i użytków.

<sup>57</sup> Dotyczy kosztów zarządu, kosztów bieżącej eksploatacji oraz kosztów remontów ponoszonych na utrzymanie zasobu przez Gminę Kłodzko finansowanych ze środków własnych.

1 275,9 tys. zł<sup>58</sup> były, bowiem niższe o 36,3 tys. zł (tj. o 2,8%)<sup>59</sup> od poniesionych kosztów (1 312,2 tys. zł<sup>60</sup>). W odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego zasobu uzyskane przychody w 2011 r. w wysokości 49,10 zł, w 2012 r. – 50,13 zł i w 2013 r. – 53,30 zł były niższe od kosztów utrzymania zasobu w tych latach odpowiednio: o 0,20 zł (o 0,4%); o 1,74 zł (o 3,4%) i o 2,53 zł (o 4,5%).

Wszystkie uzyskane wpływy z zarządzanego zasobu przekazywane były przez Spółkę<sup>61</sup> na wyodrębniony w Gminie rachunek bankowy i stanowiły dochód budżetu Gminy. Za zarządzanie i administrowanie zasobem gminnym Spółka otrzymywała od Gminy wynagrodzenie w wysokości 0,70 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni zasobu ustalonej na podstawie każdego poprzedniego miesiąca.

(Dowód: akta kontroli str. 48-54, 232-234, 347-349)

**4.6.** W badanym okresie najemcom lokali w najstarszych budynkach komunalnych wypłacono dodatki mieszkaniowe w łącznej kwocie 79,7 tys. zł, w tym: w 2011 r. – 17,0 tys. zł (21,3%) 135 najemcom; w 2012 r. – 28,8 tys. zł (36,2%) 186 najemcom i w 2013 r. – 33,9 tys. zł (42,5%) 191 najemcom.

Zaległości najemców lokali w zasobie najstarszych budynków komunalnych z tytułu opłat czynszowych (powyżej trzech miesięcy) na koniec 2013 r. wynosiły 918,1 tys. zł<sup>62</sup> (69 płatników) i były wyższe od stanu na koniec 2012 r.<sup>63</sup> i 2011 r.<sup>64</sup> odpowiednio: o 10,9% (o 100,2 tys. zł) i o 23,7% (o 217,7 tys. zł).

(Dowód: akta kontroli str. 350-360)

W działalności Spółki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Ustalone  
nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

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

## 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 382,1 tys. zł<sup>65</sup> były o 130,3 tys. wyższe (o 51,5%) od założeń planów remontów tego zasobu<sup>66</sup>, przy czym w 2011 r. wydatkowano 105,4 tys. zł (27,6%), w 2012 r. – 136,4 tys. zł (35,7%) i w 2013 r. – 140,3 tys. zł (36,7%). Wydatkami tymi sfinansowano<sup>67</sup>: [1] roboty ogólnobudowlane – w kwocie 133,0 tys. zł (34,8%), [2] usunięcie awarii i roboty nieprzewidziane – 94,4 tys. zł (26,0%), [3] roboty poza planem – 94,9 tys. zł (28,4%), [4] roboty instalacji elektrycznych – 30,2 tys. zł (7,9%), [5] bieżące konserwacje – 19,8 tys. zł (5,2%), [6] roboty instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazu, c.o. – 4,8 tys. zł (1,3%). Prezes Spółki wyjaśnił, że wydatki na realizację remontów w zasobach

Opis stanu  
faktycznego

<sup>58</sup> 432,3 tys. zł (33,9%) w 2011 r.; 409,0 tys. zł (32,1%) w 2012 r. i 434,6 tys. zł (34,0%) w 2013 r.

<sup>59</sup> W latach 2011-2013 przychody z całego zasobu budynków komunalnych (3 521,4 tys. zł) były niższe o 8,2 tys. zł (o tj. 0,2%) od kosztów utrzymania tego zasobu (3 529,6 tys. zł).

<sup>60</sup> 433,8 tys. zł (33,1%) w 2011 r.; 423,2 tys. zł (32,3%) w 2012 r.; 455,2 tys. zł (34,7%) w 2013 r.

<sup>61</sup> Spółka do 24 dnia każdego miesiąca przekazywała na rachunek Gminy wszystkie uzyskane wpływy z tyt. czynszów za poprzedni miesiąc.

<sup>62</sup> W tym z tyt. czynszu – 596,1 tys. zł, odsetki – 321,7 tys. zł, upomnienia – 0,3 tys. zł.

<sup>63</sup> Zaległości na koniec 2012 r. wynosiły 817,9 tys. zł, z tyt. czynszu – 547,9 tys. zł, odsetki – 269,7 tys. zł, upomnienia – 0,3 tys. zł.

<sup>64</sup> Zaległości na koniec 2011 r. wynosiły 700,4 tys. zł, w tym: z tyt. czynszu – 485,9 tys. zł, odsetki – 214,2 tys. zł, upomnienia – 0,3 tys. zł.

<sup>65</sup> Wykazana kwota stanowiła 44,1% wydatków poniesionych na remonty całego zasobu budynków komunalnych w badanym okresie (868,2 tys. zł) i została sfinansowana ze środków przekazanych z budżetu Gminy.

<sup>66</sup> W planach remontów zasobu komunalnego na 2011 r., 2012 r. i 2013 r. zatwierdzonych przez Prezydenta Miasta Kłodzka (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 252,8 tys. zł, w tym: 66,3 tys. zł (26,2%) w 2011 r.; 98,5 tys. zł (39,0%) w 2012 r. i 88,0 tys. zł (34,8%) w 2013 r.

<sup>67</sup> 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 Spółkę.

najstarszych budynków cechowała duża dynamika, którą można właściwie ocenić poprzez bezpośrednie przeglądy robocze przeprowadzane na bieżąco przez pracowników Spółki. Ich wyniki były przekazywane Gminie, która na bieżąco podejmowała decyzje o zabezpieczeniu środków finansowych.

(Dowód: akta kontroli str. 255-280, 293-313, 325-346, 203)

5.2. Przekazane Spółce przez Gminę środki na realizację remontów w zasobie najstarszych budynków komunalnych w 2011 r. w wysokości 105,4 tys. zł, w 2012 r. – 136,4 tys. zł i w 2013 r. – 140,3 tys. zł nie zapewniały realizacji zadań związanych z utrzymaniem obiektów we właściwym stanie użytkowo – technicznym. Zabezpieczały one bowiem w 2011 r. tylko 46,7% określonych przez Spółkę potrzeb remontowych tych budynków (225,6 tys. zł)<sup>68</sup>; w 2012 r. – 75,2% potrzeb remontowych (181,5 tys. zł) i w 2013 r. – 33,7% (416,7 tys. zł). Ustalenia przeprowadzonych w latach 2012 – 2013 okresowych kontroli budynków komunalnych<sup>69</sup> wykazały, że ogólny ich stan techniczny nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska naturalnego.

(Dowód: akta kontroli str. 208)

5.3. W latach 2011 – 2013 Gmina Miejska Kłodzko pozyskała środki z Programu na rzecz społeczności romskiej w Polsce w wysokość 149 tys. zł<sup>70</sup> z przeznaczeniem na remont lokali zamieszkałych przez społeczność romską na terenie miasta Kłodzko. W ramach realizacji tego Programu wykonano remont 13 lokali mieszkalnych oraz w dwóch budynkach wyremontowano pokrycie dachowe. Prace remontowe dotyczyły m.in.: naprawy lub wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej, remontów podłóg, wymiany środków grzewczych, naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej, sanitarnej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej. Całkowity koszt wykonanych robót wyniósł 159,6 tys. zł<sup>71</sup>. Dzięki realizacji Programu została poprawiona sytuacja mieszkaniowa i sanitarna 44 osób pochodzenia romskiego. Ponadto Gmina wraz z partnerami – wspólnotami mieszkaniowymi zrealizowała dwa projekty dotyczące remontów budynków mieszkalnych sfinansowane ze środków unijnych w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji. Łączna wartość uzyskanego dofinansowania wyniosła blisko milion zł.

(Dowód: akta kontroli str. 166-172)

Ocena cząstkowa

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność ZAMGGMK 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 Kontroli<sup>72</sup> (dalej: *ustawa o NIK*), wnosi o:

1. **Zapewnienie terminowego przeprowadzania kontroli okresowych budynków komunalnych zgodnie z postanowieniami przepisu art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.**
2. **Zapewnienie przeprowadzania kontroli okresowych budynków komunalnych w porze wiosennej zgodnie z dyspozycją § 4 ust. 2 rozporządzenia MSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.**
3. **Zapewnienie sporządzania protokołów z kontroli okresowych budynków komunalnych zawierających wszystkie elementy określone § 4 ust. 4**

<sup>68</sup> Potrzeby remontowe były określane m.in. na podstawie ustaleń okresowych kontroli stanu technicznego obiektów oraz podań najemców lokali.

<sup>69</sup> Dotyczy okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 *Prawo budowlane* przeprowadzonych w 10 budynkach objętych kontrolą NIK.

<sup>70</sup> W 2011 r. – 100,0 tys. zł, w 2012 r. – 35,0 tys. zł i w 2013 r. – 14,0 tys. zł.

<sup>71</sup> Gmina przeznaczyła na Program środki własne w wysokości 11,9 tys. zł. Niewykorzystane środki z przyznanej dotacji w wysokości 1,3 tys. zł zostały zwrócone do budżetu państwa.

<sup>72</sup> Dz. U. z 2012 r., poz.82. ze zm.

rozporządzenia MSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

4. Zapewnienie dokumentowania przeglądów części wspólnych budynków komunalnych, o których to przeglądach mowa w §10 ust. 1 rozporządzenia MSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
5. Prowadzenie księzek obiektu budowlanego zgodnie z postanowieniami §6 ust. 2, 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego

## 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.

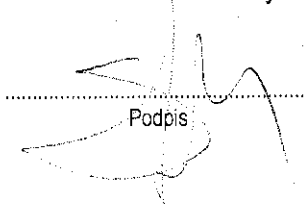
W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Wrocław, dnia 24 sierpnia 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura we Wrocławiu


Kontroler  
Andrzej Siekierka  
Doradca ekonomiczny

.....  
Podpis



Dyrektor

DYREKTOR  
Delegatura Najwyższej Izby Kontroli  
we Wrocławiu  
z up.



.....  
Zdzisław Poreba  
Wicedyrektor

