



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA – 4101-015-02/2014
P/14/032

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach
ul. Powstańców 29, 40-039 Katowice
T +48 32 784 42 00, F +48 32 784 42 30
lka@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 w Katowicach
Kontroler	Stanisław Tarnowski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90665 z dnia 24 czerwca 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach ¹ .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zbigniew Augustyn, Dyrektor Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach ² . (dowód: akta kontroli str. 4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości³ działalność MZGK w zakresie gospodarowania zasobami najstarszych budynków komunalnych w latach 2011 – 2013.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Ocenę pozytywną uzasadnia:

- posiadanie struktury organizacyjnej umożliwiającej realizację nałożonych przez Gminę zadań w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym będącym w złym stanie technicznym, w warunkach bardzo trudnej, niezależnej od MZGK, sytuacji finansowej,
- precyzyjne wyznaczenie w regulaminie organizacyjnym MZGK oraz w zakresach czynności poszczególnych pracowników zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu,
- zatrudnianie pracowników posiadających wszelkie wymagane przepisami uprawnienia i kwalifikacje do zarządzania i utrzymywania zasobu mieszkaniowego, zapewnienie im właściwych szkoleń, pomimo bardzo ograniczonych środków finansowych,
- prowadzenie dokumentacji będącego w zarządzie MZGK zasobu mieszkaniowego, w tym ewidencji zarządzanych nieruchomości w sposób umożliwiający bieżące monitorowanie stanu techniczno-finansowego zasobu i wymaganą sprawozdawczość,
- systematyczna poprawa sytuacji finansowej MZGK, poprzez działania organizacyjne, sprawne zarządzanie i prowadzenie skutecznej windykacji należności czynszowych,

¹ Zwany dalej MZGK.

² Zwany dalej „Dyrektorem MZGK”.

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

- właściwe wykorzystanie niewystarczających środków finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, przy zapewnieniu bezpieczeństwa jego użytkowania.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły:

- nieprzeprowadzenia, w okresie objętym kontrolą, przeglądów pięcioletnich instalacji elektrycznych zarządzanych budynków wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴,
- nieujmowania w protokołach przeprowadzanych kontroli okresowych budynków wszystkich elementów wymaganych przepisami § 4 ust. 4 pkt 2, 3 i 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁵,
- niezapisania w książce obiektu budowlanego protokołu z rozbiórki budynku przy ul. Jagiellońskiej 4a, co było wymagane przepisami § 5 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁶.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Ocena zarządzania zasobem budynków komunalnych oraz sprawowania nadzoru właścicielskiego nad MZGK

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2011-2013 zadania związane z zarządzaniem zasobem nieruchomości komunalnych (w tym lokalami mieszkalnymi) realizowane były przez MZGK na podstawie statutu, nadanego uchwałą Rady Miasta Mysłowice nr LXXVIII/1138/10 z dnia 30 września 2010 r. MZGK jest samorządowym zakładem budżetowym Miasta Mysłowice. Nadzór nad MZGK sprawuje Prezydent Miasta Mysłowice.

Określone w statucie MZGK zadania obejmowały zadania własne gminy w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym i gospodarowania lokalami użytkowymi, a w szczególności administrowanie zasobami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi, zarząd nieruchomościami wspólnymi, reprezentowanie miasta we wspólnotach mieszkaniowych, administrowanie lokalami socjalnymi wynajętymi od innych administratorów, przeprowadzanie inwestycji i remontów w mieszkaniowym zasobie miasta a także utrzymania zieleni miejskiej na terenie miasta Mysłowice. Uchwałą Rady Miasta Mysłowice nr XII/190/11 z dnia 26 maja 2011 r. wprowadzono dodatkowe zadania takie jak: zaopatrzenie w energię ciepłą, elektryczną, gaz, wodę i odprowadzenie ścieków w zakresie rozliczeń w administrowanych zasobach oraz utrzymanie czystości i porządku. W statucie zapisano także, że strukturę organizacyjną MZGK określa regulamin organizacyjny nadawany przez Dyrektora, po zasięgnięciu opinii Prezydenta Miasta. Dyrektor, którego powołuje i odwołuje Prezydent Miasta, ponosi pełną odpowiedzialność za powierzone mienie (będące własnością Gminy Mysłowice) oraz gospodarkę finansową MZGK. Dyrektorowi zostały udzielone pełnomocnictwa w zakresie spraw ujętych w statucie MZGK. Prawidłowo zostały zabezpieczone interesy Gminy w przypadku niewłaściwego wypełniania obowiązków przez MZGK.

(dowód: akta kontroli str. 5-17)

⁴ Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm., zwanej dalej ustawą Prawo budowlane.

⁵ Dz. U. nr 74, poz. 836 ze zm., zwanego dalej rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

⁶ Dz. U. nr 120, poz. 1134, zwanego dalej rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego.

Zadania MZGK w zakresie określonym w ustawie Prawo budowlane oraz w przepisach wykonawczych zostały określone w regulaminie organizacyjnym MZGK, w szczegółowym zakresie zadań zastępcy Dyrektora MZGK, w § 21 pkt 2.1. W § 20 regulaminu organizacyjnego zapisano także, że zastępcy Dyrektora podlegają komórki organizacyjne odpowiedzialne za sprawy techniczno-eksploatacyjne, administrowanie zasobami mieszkaniowymi oraz utrzymanie majątku.

(dowód: akta kontroli str. 18-47)

W MZGK nie opracowano szczególnych procedur określających zakres i częstotliwość przekazywanych do Urzędu Miasta raportów i danych, informacji, sprawozdań itp. Informacje, raporty i sprawozdania opracowywane były w oparciu o zarządzenia Prezydenta Miasta Mysłowice. Sporządzały je w terminach określonych w tych zarządzeniach komórki organizacyjne odpowiedzialne za realizację zadań stanowiących przedmiot sprawy objętej zarządzeniem.

Merytoryczny zakres przekazywanej do Urzędu Miasta Mysłowice korespondencji obejmował przede wszystkim :

- zagadnienia związane z zarządzaniem gminnym zasobem w zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarki lokalami o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiące realizację zadań własnych Gminy,
- zagadnienia związane z powierzonym mieniem i gospodarką finansową prowadzoną na zasadach określonych przepisami dla samorządowych zakładów budżetowych.

Przykładowo, na podstawie zarządzenia nr 97/11 Prezydenta Miasta z 18 lutego 2011 r., do Urzędu przekazywano comiesięczne informacje o stanie zadłużenia najemców. Informacje o stanie technicznym budynków przekazywane były do Urzędu Miasta na bieżąco, poprzez przesyłanie kserokopii protokołów przeglądów rocznych i pięcioletnich.

Częstotliwość przekazywanych do Urzędu Miasta niektórych sprawozdań wynikała z aktów normatywnych, np. sprawozdania Rb-30s, Rb-N, Rb-Z sporządzane były kwartalnie.

(dowód: akta kontroli str. 18-47, 389-390, 392-393, 495-496)

1.2. MZGK gospodarował zasobem budynków komunalnych zgodnie z przepisami prawa, tzn.: realizował wynikające z regulaminu organizacyjnego obowiązki w zakresie bieżącego administrowania nieruchomościami, prowadził ewidencje posiadanych zasobów, w ramach posiadanych środków, utrzymywał nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem, zapewniał bezpieczeństwo ich użytkowania, planował potrzeby oraz wykonywał remonty i modernizacje powierzonego zasobu budynków w ramach przydzielonych przez Urząd Miasta w Mysłowicach⁷ dotacji celowych. Informacje o stanie technicznym budynków przekazywane były na bieżąco do Urzędu Miasta, poprzez przesyłanie kserokopii przeglądów rocznych i pięcioletnich administrowanych budynków. Prowadzono także działania windykacyjne w celu pokrycia kosztów gospodarowania zasobem mieszkaniowym (w tym kosztów mediów zużywanych przez najemców) z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych.

(dowód: akta kontroli str. 328-335, 365-388, 494)

W okresie objętym kontrolą, w MZGK opracowano i wdrożono procedury dotyczące działań w przypadku zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi

⁷ Zwany w dalszej części Urzędem Miasta.

w zakresie: wyposażenia obiektów budowlanych w wymagane urządzenia gaśnicze, dokonywania konserwacji oraz napraw urządzeń przeciwpożarowych, zamieszczania w budynkach MZGK instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru, zapewnienia możliwości ewakuacji osobom przebywającym w budynkach i ustalenia sposobów postępowania na wypadek powstania pożaru lub innego miejscowego zagrożenia. Szkolenia pracowników MZGK z zakresie ochrony przeciwpożarowej potwierdzane były przez podpisanie przez nich oświadczeń. Od 18 marca 2003 r. obowiązywało zarządzenie nr 3 Dyrektora MZBM w sprawie wprowadzenia instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru oraz szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego prac niebezpiecznych pożarowo. W dniu 30 grudnia 2011 r. w MZGK wprowadzono instrukcję bezpieczeństwa pożarowego dla obiektów biurowo-administracyjnych, natomiast 28 stycznia 2014 r. wprowadzono instrukcję bezpieczeństwa pożarowego, w której ujęto także zagrożenia pochodzące od materiałów wybuchowych. Akta osobowe pracowników MZGK zawierały oświadczenia o zapoznaniu się z ww. dokumentami. Instrukcja dostępna była także na stronie internetowej MZGK. Do zadań zatrudnionych w MZGK pracowników ds. BHP oraz przeciwpożarowych należało prowadzenie całości spraw związanych z bezpieczeństwem i higieną pracy a także ochroną przeciwpożarową.

(dowód: akta kontroli str. 395-418, 494)

1.3. Struktura organizacyjna MZGK umożliwiała realizację zadań nałożonych przez Gminę Mysłowice w zakresie utrzymania i użytkowania zasobu budynków komunalnych. Zatrudniano w okresie objętym kontrolą osoby posiadające uprawnienia budowlane do wykonywania wymaganych przeglądów i kontroli okresowych w specjalnościach konstrukcyjno-budowlanej, instalacyjnej i elektroinstalacyjnej. Ponadto, w latach 2011-2013 zlecano wykonanie przeglądów rocznych i pięcioletnich obiektów budowlanych podmiotom zewnętrznym, posiadających wymagane uprawnienia⁸. Określono szczegółowe zakresy czynności poszczególnych pracowników odpowiedzialnych za przeglądy i kontrole okresowe. Pracownicy MZGK, odpowiedzialni za powyższe czynności uczestniczyli w okresie objętym kontrolą w 22 szkoleniach z zakresu obowiązujących przepisów dotyczących prowadzonej przez MZGK działalności, w tym z zakresu prawa budowlanego. Programy przeprowadzanych szkoleń obejmowały także zagadnienia zarządzania nieruchomościami oraz nadzoru i kontroli obiektów budowlanych.

(dowód: akta kontroli str. 48-51, 79-121, 494-495)

Skargi dotyczące stanu technicznego, zagrożeń i awarii w budynkach komunalnych wpływające do MZGK przyjmowane były przez całodobową dyspozytornię prowadzącą rejestr zgłoszeń, przekazywanych do Pogotowia Technicznego lub Działu Technicznego MZGK. Osobiste zgłoszenia mieszkańców przyjmowane były też w Biurach Obsługi Mieszkańców MZGK i stamtąd przekazywane były do dyspozytora lub Działu Technicznego. Pisemne zgłoszenia mieszkańców kierowane były do dyrekcji MZGK, a odpowiedzi wraz ze sposobem załatwienia sprawy przekazywane były korespondencyjnie zgłaszającym. W prowadzonym w Dziale Technicznym dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano następującą liczbę zgłoszeń: w 2011 r. – 905, w 2012 r. – 1293 i w 2013 r. 1263 zgłoszenia (razem-3461 zgłoszeń). W rejestrze zgłoszeń prowadzonym w dyspozytorni zarejestrowano w latach 2011-2013 odpowiednio: 1007, 1492 i 1966 (razem 4465) zgłoszenia.

⁸ W latach 2011-2013 podpisywano umowy na przeglądy budowlane poszczególnych obiektów z osobami posiadającymi zaświadczenia o przynależności do izby inżynierów budownictwa oraz odpowiednie uprawnienia budowlane - łączna suma udzielonych zamówień w każdym roku nie przekroczyła ustawowego progu 14.000 tys. euro. W 2014 r. ogłoszono przetarg nieograniczony, w wyniku którego wybrano wykonawcę przeglądów, z zastosowaniem kryterium najniższej ceny, za kwotę brutto 24.004,68 zł.

Realizacja zgłoszeń potwierdzana była na zleceniu przez zgłaszającego lub przedstawiciela administracji.

(dowód: akta kontroli str. 245-261, 389-391, 495)

W prowadzonym w Urzędzie Miasta Mysłowice centralnym rejestrze skarg i wniosków nie odnotowano skargi dotyczącej zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i ienia, a także stanu technicznego budynków zarządzanych przez MZGK.

(dowód: akta kontroli str. 436-438)

1.4. MZGK rzetelnie prowadził ewidencję budynków komunalnych w formie papierowej i elektronicznej. Wykaz zarządzanych obiektów dostępny był także na stronie internetowej MZGK. Bazę informacyjną stanowił system informatyczny o nazwie SMERF, w którym gromadzone były dane o budynkach i lokalach stanowiących własność gminy Mysłowice, pracujący w środowisku UniiPaas, w oparciu o bazy danych MSSQL. System ten rozbudowany był o funkcje rozliczeń mediów, windykcacji oraz rozliczeń kosztów. Umożliwiał także generowanie rejestrów dłużników, na podstawie których prowadzone były czynności windykcacyjne. Na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta nr 97/11 z 18 lutego 2011 r., sporządzano i przesyłano do Urzędu Miasta comiesięczne informacje o stanie zadłużenia najemców. Dane o budynkach i najemcach lokali przechowywano także w wersji papierowej. Podstawowymi dokumentami zawierającymi dane o budynkach, ich wieku, stanie technicznym, powierzchni użytkowej, liczbie lokali, ich powierzchni użytkowej, rodzaju wyposażenia w instalacje i urządzenia były książki obiektów budowlanych wraz z kartami inwentarzowymi budynku. Realizowany przez MZGK system zbierania i przechowywania danych zapewniał bieżące przekazywanie organom Gminy pełnych informacji o zasobie (w tym o jego stanie technicznym) i posiadał możliwość bieżącej aktualizacji danych.

(dowód: akta kontroli str. 264-273, 297-327, 389-390, 495, 499)

Na dzień 1 stycznia 2011 r. MZGK zarządzał zasobem 205 budynków komunalnych, w tym 177 budynkami komunalnymi oddanymi do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r., co stanowiło 86,34% wszystkich zarządzanych budynków komunalnych, a ponadto 168 budynkami (81,95%) oddanymi do użytkowania przed 1945 r. W 2012 r. zasób MZGK powiększył się o dwa budynki oddane do użytkowania przed 1945 r., natomiast w 2013 r. przyjęto na stan jeszcze jeden taki budynek. Łącznie na 31 grudnia 2013 r. w zarządzie MZGK było 208 budynków komunalnych, w tym 180 budynków oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r.⁹, co stanowiło 86,54% wszystkich zarządzanych budynków komunalnych, a ponadto 171 budynków (82,21%) zostało oddanych do użytkowania przed 1945 r. Sprzed 1900 r. pochodziły 73 budynki zarządzane, co stanowiło 36% całego zasobu. MZGK dysponował na dzień 31 grudnia 2013 r. ogółem 1652 lokalami mieszkalnymi, w tym 1486 (89,95%) w budynkach oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. Z badania prowadzonej dokumentacji dla dziesięciu najstarszych mieszkalnych budynków komunalnych¹⁰ (książki obiektów budowlanych wraz z protokołami okresowych przeglądów) wynika, że stan techniczny większości najstarszych budynków był zły.

(dowód: akta kontroli str. 66, 70, 131, 495, 512)

⁹ zwanych dalej budynkami najstarszymi

¹⁰ wybrano dokumentację dla następujących budynków zlokalizowanych przy ul: Szymanowskiego 2, 2a, Jagiellońskiej 4a, Wałowej 3, 3a, 10, 10a i 12, Krakowskiej 8, 8a, Rynek 16, Grunwaldzka 2, Katowicka 3 i Bytomska 29

1.5 W okresie objętym kontrolą, MZGK był czterokrotnie kontrolowany przez przedstawicieli Gminy Mysłowice w zakresie wywiązywania się z powierzonych zadań, w tym trzykrotnie na polecenie Prezydenta Miasta oraz jedna kontrola przeprowadzona została przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta. Kontrole te dotyczyły prawidłowości poboru opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych, prawidłowości realizacji zamówień publicznych, naliczania i odprowadzania świadczeń publiczno-prawnych, wypłaty dodatków mieszkaniowych, realizacji dochodów i płatności faktur za dostarczone media, stanu technicznego pustostanów.

Główne ustalenia kontroli dotyczyły poprawy skuteczności windykacji należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz nieprawidłowości w naliczaniu dodatków mieszkaniowych, stwierdzono wady w postępowaniach z zakresu zamówień publicznych oraz stwierdzono zgodną z prawem działalność MZGK w celu zapobiegania dewastacjom zasobu mieszkaniowego. W wyniku kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta nie stwierdzono naruszenia obowiązującego prawa oraz działań MZGK na szkodę Miasta Mysłowice. MZGK w wyniku kontroli podjął działania w celu poprawy skuteczności działań windykacyjnych i comiesięcznego monitoringu ich przeprowadzenia. Zwrócono do Urzędu Miasta Mysłowice kwotę 12 749,25 zł z tytułu nieprawidłowego udzielenia dodatków mieszkaniowych, pomimo dwumiesięcznej zaległości w płaceniu czynszu. Wprowadzono rejestr umów najmu lokali użytkowych i mieszkalnych umożliwiający generowanie wykazu wypowiedzianych umów, wykazu dłużników, wykazu byłych najemców posiadających zaległości, które eliminują ich z zawierania nowych umów, wprowadzono rejestr lokali użytkowych i mieszkalnych umożliwiający ich identyfikację i możliwość wygenerowania wykazu lokali administrowanych przez MZGK oraz wykaz pustostanów.

Żadna z przeprowadzonych kontroli nie dotyczyła wywiązywania się MZGK z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli, określonych w art. 62 ustawy Prawo budowlane.

(dowód: akta kontroli str. 289-327, 497-498)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność MZGK w zbadanym zakresie.

2. Ocena utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, w tym instalacji oraz przestrzegania zasad bezpieczeństwa ich użytkowania

Opis stanu
faktycznego

2.1. Na podstawie dobranej próby 10 książek obiektu budowlanego, prowadzonych dla najstarszych budynków mieszkalnych zarządzanych przez MZGK¹¹ ustalono że:

- dla wszystkich obiektów prowadzono książki obiektów budowlanych, założone w okresie od 1992 r. do 1997 r.,

¹¹ Wybrano książki obiektów dla następujących budynków zlokalizowanych przy ul: Szymanowskiego 2, 2a, Jagiellońskiej 4a, Wałowej 3, 3a, Wałowej 10, 10a i Wałowej 12, Krakowskiej 8, 8a, Rynek 16, Grunwaldzkiej 2, Katowickiej 3 i Bytomskiej 29.

- strony książek obiektów były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed usunięciem lub wymianą,
- na stronach tytułowych założonych w 1999 r. aktualnych książek obiektów wpisano ich kolejny numer oraz datę założenia, co spełniało wymagania § 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego. Wykonano je w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu,
- wpisy do książek obiektu obejmowały podstawowe dane identyfikacyjne obiektu, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, plan sytuacyjny obiektu, protokoły kontroli oraz badań okresowych określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane oraz dostępne dane wymagane na podstawie § 5 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego. We żadnej z dziesięciu badanych książek nie było zapisanych protokołów odbioru oraz pozwolenia na użytkowanie obiektów, z uwagi na fakt, że najmłodszy z badanych budynków został wybudowany w 1911 r. (najstarszy w 1879 r.),
- wpisy w książkach obiektów zawierały wymagane dane, cechowały się jednoznacznością, dołączano do nich protokoły z kontroli obiektu budowlanego i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania, co było zgodne z art. 63 ustawy Prawo budowlane.

(dowód: akta kontroli str. 140-238, 499-500)

2.2. MZGK przeprowadzał okresowe kontrole i przeglądy wymagane przepisami art. 62 ustawy Prawo budowlane w najstarszych budynkach komunalnych, za wyjątkiem przypadków opisanych w dalszej części wystąpienia pokontrolnego.

Zgodnie z wymaganiami § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, tylko 20% kontroli okresowych przeprowadzono w okresie wiosennym.

Kontrolami okresowymi przeprowadzonymi w latach 2011-2013, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, objęto elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, w szczególności instalacje gazowe i przewody kominowe.

Protokoły z kontroli okresowych zawierały informacje o stanie sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, w tym jego części zewnętrznych, tj. elewacji, pokrycia dachowego, stolarki zewnętrznej, gzymsów i okapów, ślusarki zewnętrznej, kominów, rynien i rur spustowych mających wpływ na jego estetykę. W protokołach z kontroli pięcioletnich odnoszono się do estetyki budynku i otoczenia budynku.

Wśród badanych budynków nie było obiektów o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz powierzchni dachu powyżej 1 000 m².

W protokołach kontroli okresowych określano rozmiar procentowy zużycia całego obiektu.

Odnotowywano w nich, że zapoznano się z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie od ostatniej kontroli oraz zgłoszeniami zarządcy i użytkowników lokali dotyczących usterek, wad i uszkodzeń budynku.

Na podstawie wyników kontroli, główny specjalista ds. utrzymania budynków przysyłał do Dyrektora MZGK wykaz budynków, w których przeprowadzono przeglądy stanu technicznego z zaznaczeniem elementów, których stan techniczny stwarza zagrożenia. Kopia powyższego pisma była przeznaczona do przesłania

także do Urzędu Miasta. Wyniki przeprowadzanych kontroli były podstawą do ujmowania w planach remontów tych nieprawidłowości stwierdzonych w stanie technicznym budynku, które najbardziej zagrażały bezpieczeństwu jego użytkowania. Powyższe zostało potwierdzone oględzinami wybranych najstarszych budynków, podczas których stwierdzono, że zagrażające katastrofą budowlaną balkony przy ul. Szymanowskiego 2, 2a, Krakowskiej 8, 8a zostały usunięte, a otwory drzwiowe zostały zabezpieczone stalowymi barierami. Elewacja budynku przy ul. Rynek 16 została naprawiona, natomiast będące w bardzo złym stanie budynki przy ul. Wałowej 8, 10 i 12 zostały opróżnione z lokatorów i zabezpieczone przed dostępem przypadkowych osób, co było przedmiotem zapisów w protokołach kontroli okresowych.

(dowód: akta kontroli str. 140-238, 262-263, 441-452, 500)

Osoby przeprowadzające okresowe kontrole budynków zarządzanych przez MZGK posiadały odpowiednie uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Okresowe kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych (od drugiej połowy 2013 r.) oraz gazowych, przeprowadzane były przez osoby posiadające zaświadczenie kwalifikacyjne dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci odpowiednio elektroenergetycznych oraz gazowych. Kontrole grawitacyjnych przewodów spalinowych oraz wentylacyjnych przeprowadzane były przez osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim. W okresie objętym kontrolą nie przeprowadzono kontroli kominów przemysłowych, kominów wolnostojących oraz kominów z wentylacją wymuszoną z uwagi na brak takich obiektów w zarządzanych przez MZGK zasobach. W okresie objętym kontrolą, przeprowadzono wszystkie przewidziane przepisami kontrole instalacji gazowych oraz przewodów kominowych, kontrole roczne oraz pięcioletnie dla poddanych kontroli 10 budynków mieszkalnych, za wyjątkiem kontroli elektrycznych, co opisano w dalszej części wystąpienia.

Z przeglądów roboczych, o których mowa w § 4 ust. 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych – mające na celu określenie stanu przygotowania budynku i instalacji do użytkowania w okresie zimowym nie sporządzano protokołów (informacje o ich przeprowadzaniu zamieszczano w protokołach cotygodniowych porad technicznych). Zastępca Dyrektora MZGK wyjaśnił, że przepisy nie obligują do ich wykonywania, jednak dzięki tym przeglądom, w ostatnich latach liczba zamarznięć instalacji spadła niemal do zera.

Wg Zastępcy Dyrektora MZGK przeglądy pomieszczeń wspólnych zarządzanych obiektów budowlanych (klatki schodowe, strychy, piwnice), były co najmniej dwa razy w roku, zgodnie z wymaganiami § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania, przeprowadzane przez dozorców, personel Administracji Domów Mieszkalnych (ADM) oraz każdorazowo przez konserwatorów wykonujących w budynku roboty remontowe. Nie sporządzano z tych przeglądów protokołów. Dyrektor MZGK dodał, że zarządzanie przeglądami roboczymi odbywa się na bieżąco w ramach cotygodniowych porad technicznych, z których tworzy się protokół, a przepisy nie obligują do sporządzania protokołów z pojedynczych przeglądów roboczych.

(dowód: akta kontroli str. 430-435, 464, 466-467, 500-501)

2.3. Protokoły z kontroli okresowych dziesięciu badanych budynków określone w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane zawierały:

- określenie stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
- rozmiar zużycia budynku,

- zakres robót remontowych do wykonania (będący często powtórzeniem zakresu z poprzedniego protokołu).

Plan robót do wykonania w danym roku, wynikający z protokołów kontroli okresowych uzależniony był od środków finansowych otrzymanych w formie dotacji celowej z Urzędu Miasta. W pierwszej kolejności wykonywano roboty zapobiegające dalszej dewastacji budynków (dachy) oraz zagrażające bezpieczeństwu ich użytkowników.

W przypadku budynku przy ul. Szymanowskiego 2, 2a, nie wykonano ekspertyzy stanu technicznego balkonów od strony ulicy oraz nie dokończono remontu elewacji od bocznej strony budynku (stan elewacji tej strony budynku nie zagrażał bezpieczeństwu). Zastępca Dyrektora MZGK brak ekspertyzy wyjaśnił przeprowadzonym gruntownym remontem tych balkonów pod nadzorem osób z uprawnieniami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. W przypadku budynku przy ul. Rynek 16 nie wykonano remontu kominów, niezamieszkałych lokali mieszkalnych oraz klatki schodowej tego budynku z powodu niewystarczających środków finansowych – zaplanowano je do wykonania po otrzymaniu stosownych środków. Nie wykonano kapitalnych remontów pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia, kominów, gzymsów i okapów, stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach przy ul. Wałowej 10 i 12. Z obu budynków wykwaterowano mieszkańców i przeznaczono je do wyburzenia. Do dnia zakończenia kontroli NIK nie wykonano zaleceń kominiarskich zawartych w protokołach nr 35/BT/MSTM/13 z dnia 18 marca 2013 r. z kontroli budynku przy ul. Katowickiej 3 oraz nr 88/BT/MSTM/13 z dnia 18 lipca 2013 r. z kontroli budynku przy ul. Wałowej 3, 3a w zakresie wyremontowania kominów, drzwiczek kominowych, demontażu anten z pionów kominowych oraz wyremontowania pieców kominowych. W protokołach odbioru robót załączonych do ksiąg obiektów brak było dokumentów potwierdzających wykonanie tych robót. Dyrektor MZGK stwierdził, że zalecenia te są w trakcie realizacji, a zakończenie prac przewidywane jest na koniec 2014 r., pod warunkiem posiadania stosownych środków finansowych.

(dowód: akta kontroli str. 447-452, 460-463, 465, 467, 501)

Zestawienie robót remontowych budynków nie zawierało podziału na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, co nie spełniało wymagań § 7 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

W protokołach kontroli okresowych nie wskazywano kolejności realizacji robót remontowych. Plan robót określano po otrzymaniu dotacji celowych na roboty remontowe z Urzędu Miasta. Prowadzone przez MZGK roboty remontowe w ramach otrzymywanych dotacji spełniały wymagania § 8 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, tj. ich kolejność wynikała z opracowanego planu remontów.

(dowód: akta kontroli str. 177-178, 206-238, 501)

2.4. W okresie objętym kontrolą zasób budynków zarządzany przez MZGK kontrolowany był tylko przez przedstawicieli Państwowego Inspektora Sanitarnego w Katowicach. Przeprowadzono 42 kontrole stanu sanitarno-epidemiologicznego zasobów mieszkaniowych MZGK w Mysłowicach. Nie stwierdzono przypadków zagrożenia dla zdrowia lub życia. Wszystkie stwierdzone przez organ w 10 przypadkach nieprawidłowości zostały terminowo usunięte przez MZGK.

W protokołach kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, nie stwierdzono uszkodzeń lub braków, o których mowa w art. 70 tej ustawy. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Mysłowicach¹² wszczął 7 kwietnia 2011 r. jedno postępowanie, w wyniku którego nakazano rozbiorke nieużytkowanego budynku mieszkalnego przy ul. Jagiellońskiej 4a, co zostało zrealizowane do 30 września 2011 r., w terminie nakazanym przez PINB. Mieszkańcom zapewniono lokale zastępcze. W okresie objętym kontrolą, PINB nie wydawał decyzji nakazującej opróżnienie w całości lub części budynku z zasobu MZGK przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem.

Badanie protokołów kominarskich dla 10 badanych budynków wykazało nieprawidłowości w pięciu przypadkach, w tym w dwóch opisanych w punkcie 2.3. niniejszego wystąpienia pokontrolnego, natomiast trzy miały miejsce w budynkach przy ul. Wałowej 10, 10a, Wałowej 12 oraz Rynek 16. Dokonane przeglądy pięcioletnie budynków także potwierdziły negatywną opinię co do ich dalszego użytkowania. Budynki te zostały opróżnione z najemców, którym zapewniono lokale zastępcze. Budynki przy ul. Wałowej zostały przeznaczone do rozbiorke, zabezpieczono je przed dostępem osób (zamurowano otwory drzwiowe i okienne) i zgłoszono negatywną opinię co do ich dalszego użytkowania do PINB oraz Urzędu Miasta. Remont kominów w opróżnionych lokalach mieszkalnych przy ul. Rynek 16 został przewidziany w późniejszym terminie, po uzyskaniu niezbędnych środków finansowych.

(dowód: akta kontroli str. 239-243, 446-452, 498, 502)

2.5. W okresie objętym kontrolą nie nastąpiła zmiana sposobu użytkowania lokalu w zasobie najstarszych budynków komunalnych.

(dowód: akta kontroli str. 419-420, 502)

2.6. MZGK nie posiadał dla badanych 10 najstarszych budynków mieszkalnych dokumentacji budowy oraz dokumentacji powykonawczej. W zasobach archiwalnych MZGK znajdowały się dokumentacje przeprowadzanych remontów, ekspertyzy stanu technicznego oraz karty inwentarzowe – metryki budynków, zawierające dokumentację zdjęciową, dane ogólne budynku, w tym m.in. jego wiek, nr księgi wieczystej, plan sytuacyjny, powierzchnię użytkową, powierzchnię zabudowy, liczbę izb mieszkalnych, istniejące instalacje wewnętrzne i przyłącza zewnętrzne, urządzenia i zagospodarowanie terenu, charakterystykę elementów budynku, stopień zużycia poszczególnych elementów oraz ogólny stan techniczny budynku, a także wykaz koniecznych robót naprawczych. Dla żadnego z najstarszych budynków MZGK nie posiadał dokumentacji budowy i powykonawczej oraz innych materiałów źródłowych. Nie podejmowano działań w celu uzupełnienia i odtworzenia brakującej dokumentacji z powodu niewystarczających środków finansowych otrzymywanych od Gminy. Karty inwentarzowe budynków wykonane zostały na zlecenie Urzędu Miasta Mysłowice.

(dowód: akta kontroli str. 201-205, 419, 428, 502)

2.7. W MZGK prowadzone były dwa rejestry zgłaszanych skarg, awarii i usterek, tj. rejestr zgłoszeń prowadzony przez całodobową dyspozytornię oraz dziennik korespondencyjny Działu Technicznego MZGK. W rejestrach tych odnotowywano także osobiste zgłoszenia mieszkańców w dwóch Biurach Obsługi Mieszkańców MZGK oraz pisemne zgłoszenia skierowane do dyrekcji MZGK. W latach 2011-2013 do dyspozytorni wpłynęło odpowiednio 1007, 3492 oraz 1966 zgłoszeń. Większość tych zgłoszeń była realizowana niezwłocznie przez Pogotowie Techniczne.

¹² Zwany dalej PINB

Do Działu Technicznego przekazano w latach 2011-2013 odpowiednio 905, 1293 oraz 1263 pism. Każde zgłoszenie lub pismo posiadało historię jego załatwienia, tj. godzinę i datę zgłoszenia, lokalizację, rodzaj awarii, osobę zgłaszającą, osobę przyjmującą zgłoszenie, datę wykonania zgłoszenia oraz zakres wykonanych robót. Zdecydowana większość awarii była załatwiana w dniu ich zgłoszenia. Zgłoszenia, które nie mogły być zrealizowane przez Pogotowie Techniczne, były realizowane przez Dział Techniczny. Efektem końcowym realizacji zlecenia był protokół, w którym potwierdzano przez najemcę lub przedstawiciela administracji jego wykonanie. Realizacja niektórych zgłoszeń miała miejsce kilka miesięcy od zaistnienia awarii. Np. po uszkodzeniu w dniu 6 grudnia 2013 r. dachu budynku przy ul. Stadionowej 3, skutkującym uszkodzeniem samochodu przez spadającą dachówką, dach po zabezpieczeniu, został naprawiony w okresie wiosennym. Po zgłoszeniu w dniu 7 grudnia 2013 r. awarii centralnego ogrzewania (letnie kaloryfery), awaria nie została usunięta przez Pogotowie Techniczne oraz Dział Techniczny - zaplanowano przegląd instalacji c.o. w całym budynku pod kątem ustawienia nastaw na grzejnikach oraz wielkości grzejników.

(dowód: akta kontroli str. 245-261, 390-391, 495)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. W latach 2011-2013, żaden z 10 badanych budynków mieszkalnych (100% próby) nie posiadał pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej i piorunochronnej, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. W protokole z cotygodniowej narady technicznej z 20 listopada 2012 r. zapisano potrzebę przygotowania harmonogramu przeglądów instalacji elektrycznych. Zastępca Dyrektora MZGK poinformował, że przeglądy instalacji elektrycznych w częściach wspólnych zarządzanych przez MZGK zasobów zaczęto przeprowadzać od końca 2013 r., po zatrudnieniu elektryka z odpowiednimi uprawnieniami. Stwierdził także, że zdaje sobie sprawę z „nie najlepszego” stanu instalacji elektrycznej w zarządzanych przez MZGK zasobach. Stwierdził, że po objęciu przez niego w kwietniu 2011 r. obowiązków Dyrektora, w MZGK brakowało środków nawet na wynagrodzenia, a zakład posiadał 10 milionowe zadłużenie i brak płynności finansowej. Dopiero po naprawie finansów upadającej firmy możliwe było zlecenie pod koniec 2013 r. przeglądów pięcioletnich instalacji elektrycznych części wspólnie użytkowanych, a w dalszym etapie zlecane będzie wykonanie przeglądów elektrycznych w lokalach mieszkalnych.

NIK przyjmuje częściowo wyjaśnienia kierownictwa MZGK dotyczące trudnej sytuacji finansowej zakładu i potwierdza fakt rozpoczęcia wykonywania przeglądów po zatrudnieniu uprawnionego pracownika w końcu 2013 r., zauważa jednak, że inspektor nadzoru ds. elektrycznych TE, którego zakres czynności obejmował uczestniczenie w komisyjnych przeglądach technicznych budynków i lokali, podpisał swój zakres czynności 12 listopada 1998 r. i posiadał właściwe uprawnienia do wykonywania powyższych przeglądów przed okresem objętym kontrolą.

(dowód: akta kontroli str. 49-51, 97-102, 140-200, 429-430, 434, 465, 467, 469-490, 502, 508-511)

2. W książce obiektu budynku przy ul. Jagiellońskiej 4, 4a nie wpisano w części IX.1 protokołu z rozbiórki budynku przy ul. Jagiellońskiej 4a, co stanowi naruszenie § 5 ust. 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

Dyrektor MZGK poinformował, że dokumentacja dotycząca rozbiórki istnieje, natomiast z powodu długotrwałego zwolnienia lekarskiego odpowiedzialnego za prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego pracownika nie jest mu znana przyczyna niewpisania tej informacji do książki obiektu.

(dowód: akta kontroli str. 200, 464, 466)

3. W latach 2011-2013 w protokołach kontroli okresowych rocznych dla 10 poddanych kontroli najstarszych budynków (100% próby) stwierdzono, że:

- nie określano rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów budynku objętego kontrolą, czego wymaga § 4 ust. pkt 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych,
- nie określano kolejności wykonywania robót remontowych, co nie spełniało wymagań § 4 ust. 4 pkt 3 ww. rozporządzenia,
- nie odnoszono się do zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, czego wymagał § 4 ust. 4 pkt 5 ww. rozporządzenia.

- według danych z protokołów kontroli okresowych rocznych (100% próby) nie dokonywano podziału na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, co nie spełniało wymagań § 7 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Dyrektor MZGK poinformował, że w swej długoletniej pracy zarządcy nieruchomościami nie spotkał się z tym, żeby rzeczoznawca wykonujący przeglądy (kontrole) okresowe odnosił się inaczej do niewykonanych robót, jak tylko poprzez ich powtórzenie w kolejnym protokole. Protokoły kontroli rocznych zapisywano na formularzu uzgodnionym z PINB, a uprawniony rzeczoznawca określał zużycie budynku jako całości w ujęciu procentowym. Stwierdził także, że zakład zatrudnia własny personel inżynierjno-techniczny w każdej specjalności, a także licencjonowanych zarządców nieruchomości, co pozwala opracowywać i wdrażać plany remontowe według najlepszej wiedzy i doświadczenia, stosownie do możliwości finansowych oraz treści protokołów przeglądów okresowych, ekspertyz a także zaleceń PINB. Podkreślił, że ważną rolę w ustalaniu kolejności działań odgrywają informacje o wydarzeniach i awariach bieżących uzyskanych od całodobowej służby dyspozytorskiej. Kolejność planowanych działań zawsze jest oparta na treści § 7 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych, *czyli najważniejsze jest bezpieczeństwo ludzi*. Narzędziem do osiągnięcia tego celu są także cotygodniowe narady techniczne, w protokołach których zapisywano najpilniejsze roboty do wykonania.

NIK nie podziela w pełni wyjaśnień kierownictwa MZGK, ponieważ wyegzekwowanie od rzeczoznawcy przeprowadzającego kontrole okresowe treści protokołu zgodnego z wymaganiami rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych nie koliduje z prowadzeniem polityki remontowej, z uwzględnieniem bezpieczeństwa użytkowników i sytuacji finansowej.

(dowód: akta kontroli str. not, 206-226, 432-435, 465-468, 502-503)

4. W latach 2011-2013, w przypadku siedmiu budynków (70% próby), kontrole okresowe pięcioletnie, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane przeprowadzone były ze zwłoką wynoszącą od ośmiu dni do trzech

miesiący i 16 dni ponad pięcioletni okres od poprzedniej kontroli, co stanowi naruszenie powyższego przepisu, stanowiącego że powyższe kontrole powinny być przeprowadzane co najmniej raz na 5 lat. Dyrektor MZGK powyższy fakt wyjaśniał dużym zakresem przeprowadzanych przeglądów pięcioletnich i stwierdził, że aby zachować termin określony w art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy przy tak dużym zasobie mieszkaniowym, procedurę przetargową na wyłonienie wykonawcy przeglądów jak i same przeglądy należałoby rozpocząć już w czwartym roku „pięciolatki”.

NIK nie podziela tych wyjaśnień, ponieważ okres pięcioletni jest maksymalnym okresem wykonywania tych przeglądów (można wykonywać je częściowo).

(dowód: akta kontroli str. 140-200, 465, 468, 502)

5. W latach 2011-2013 w przypadku 10 najstarszych budynków, których dokumentacje zostały poddane badaniu, 80% kontroli okresowych odbywało się poza okresem wiosennym, co było niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Dyrektor MZGK wyjaśnił, że okres wiosenny to zbyt krótki czas, aby „uzależniony od uchwały budżetowej miasta”, zarządzający setkami budynków MZGK mógł wyłonić w drodze przetargu wykonawców kontroli okresowych i je przeprowadzić w tak krótkim okresie. NIK nie w pełni podziela powyższe wyjaśnienie, ponieważ w latach 2011-2013 wykonawców kontroli okresowych wybierano w trybie bezprzetargowym.

(dowód: akta kontroli str. 140-200, 464, 466)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzenia nieprawidłowości, działalność jednostki w badanym zakresie.

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

Opis stanu faktycznego

3.1. W okresie objętym kontrolą, MZGK zakwalifikował do naprawy głównej 6,31% zasobu najstarszych budynków, natomiast do naprawy bieżącej i konserwacji 63,64%. Do opróżnienia i wyburzenia zakwalifikowano 6 budynków (3,15%), natomiast do opróżnienia i sprzedaży 2 budynki (1,05%).

W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mysłowice¹³ określono potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez MZGK na poziomie 2,275 mln zł w roku 2011 i na ponad 50 mln zł na lata 2012-2016 (średnio ponad 10 mln zł rocznie w latach 2012 i 2013). W WPGMZGM zaplanowano na lata 2012 i 2013 wydatki remontowe i modernizacyjne w wysokości 1 mln zł. Na lata 2012-2016 zapisano w nim także, że dopuszcza się przesunięcia planowanych zadań na następny rok, bez konieczności korekty WPGMZGM.

W 2011 r. wykonano plan remontów i modernizacji w kwocie 313 tys. zł, co stanowiło 3 % zaplanowanych w WPGMZGM potrzeb. W 2012 r. zrealizowano plan remontów i modernizacji na kwotę 893 tys. zł (ok. 9% zapotrzebowanych i 90% zaplanowanych w WPGMZGM potrzeb). W 2013 r. zrealizowano plan remontów i modernizacji na kwotę 1 132 tys. zł (ok. 11% zapotrzebowanych i 110% zaplanowanych w WPGMZGM potrzeb). Zakres wykonywanych remontów

¹³ Zwanym też dalej WPGMZGM, uchwalonym na lata 2007-2011 uchwałą nr VIII/135/2007 Rady Miasta Mysłowice z dnia 29 marca 2007 r. oraz na lata 2012-2016 uchwałą nr XIX/295/11 Rady Miasta Mysłowice z dnia 27 października 2011 r.

i modernizacji dostosowany był do wysokości otrzymywanej dotacji celowej i obejmował działania zabezpieczające budynki w celu zminimalizowania pogorszenia stanu technicznego np. remonty dachów lub likwidacja zagrażających bezpieczeństwu balkonów i elewacji oraz roboty zmniejszające koszty utrzymania obiektów (remonty instalacji wodociągowych, elektrycznych i ciepłowniczych).

(dowód: akta kontroli str. 68, 122-139, 345-357, 360, 504)

3.2. W okresie objętym kontrolą nie przeprowadzano remontów, przebudów i modernizacji w celu dostosowania obiektów do wymagań obecnie obowiązujących technicznych norm dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, wymiarów schodów, a także oświetlenia awaryjnego. Z uwagi na ograniczone środki, prowadzono tylko roboty zmniejszające skutki degradacji obiektów. Zastępca Dyrektora MZGK powyższą sytuację wyjaśnił także tym, że Gmina nie ma obowiązku dostosowywania najstarszej substancji mieszkaniowej do obecnie obowiązujących norm technicznych, ponieważ konieczność taka występuje w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania. Dyrektor MZGK wyjaśnił, że *dostosowanie najstarszych budynków do obowiązujących norm jest bardzo kosztowne i niejednokrotnie przewyższało by wartość budowy nowych obiektów*. Wiele przedwojennych mieszkań miało powierzchnię powyżej 100 m² i po podzieleniu ich na kilka mniejszych korzystały ze wspólnych węzłów sanitarnych. Nie jest możliwe usamodzielnienie tych mieszkań bez wykonania pełnego remontu budynku. Jako ekonomicznie uzasadnione rozwiązanie, wskazał potrzebę budowy nowych budynków komunalnych.

(dowód: akta kontroli str. 336, 342, 389, 391, 394, 504)

3.3. Wszystkie administrowane przez MZGK w latach 2011-2013 lokale mieszkalne posiadały bieżącą wodę, kanalizację oraz instalację elektryczną. Na dzień 31 grudnia 2013 r. 740 lokali mieszkalnych (na 1652 – 45%) było wyposażone w gaz sieciowy (w tym 690 w najstarszych budynkach), 411 w sieć centralnego ogrzewania (25% - w tym 245 w najstarszych budynkach), 118 w instalację ciepłej wody (7% - w tym 68 w najstarszych budynkach). W ww. latach, w wyniku przeprowadzonych remontów i modernizacji zabudowano tylko w trzech lokalach gaz sieciowy, umożliwiając podłączenie kuchenki gazowej¹⁴. W pozostałych lokalach nie montowano źródeł energii skutkujących usunięciem butli gazowych, pieców i kuchenek węglowych. Zmodernizowano także trzy stare kotłownie. Nie przeprowadzono w okresie objętym kontrolą kompleksowej termomodernizacji żadnego budynku komunalnego. W wyniku przeprowadzonych remontów osiągnięto znaczne zmniejszenie liczby nieprawidłowości związanych z funkcjonowaniem pieców, przewodów kominowych i wentylacyjnych. W czterech budynkach uszczelniono przewody kominowe masą SKD za kwotę 33,4 tys. zł. W dwóch budynkach przemurowano cztery kominy za kwotę 32 tys. zł. Siłami własnymi przemurowano głowice kominowe na prawie wszystkich dachach. Stosownie do zaleceń kominiarskich, wykonano remonty wyczystek, pieców i uszczelnień fałszywych ciągów w kilkudziesięciu budynkach. Zabudowano 99 sztuk żeliwnych pieców pokojowych w miejsce starych pieców kaflowych. Wymieniono na nowe 23 piece kuchenne. Gruntownej przebudowie poddano 55 pieców kaflowych. Zdecydowanie zmniejszyła się w wyniku zaizolowania termicznego instalacji wodno – kanalizacyjnych liczba zamarzeń instalacji – z ponad 100 w okresie zimowym 2011/2012 do zera w sezonie 2013/2014. Wyremontowano 80 dachów i 23 najniebezpieczniejsze elewacje, czym poprawiono bezpieczeństwo przechodniów i pojazdów. Wymieniono także 286 szt. okien, co poprawiło komfort cieplny i bezpieczeństwo zamieszkiwania w ponad 100 lokalach. Dyrektor MZGK

¹⁴ W lokalach przy ul: Grunwaldzkiej 8/1, Grunwaldzkiej 10/4 oraz Grunwaldzkiej 20/10.

stwierdził, że pomimo przeprowadzenia tych prac, nadal możliwości remontowe nie nadążają za potrzebami.

MZGK nie osiągnął zakładanych efektów modernizacyjnych z uwagi na niewystarczające środki przekazywane przez gminę Mysłowice. Prezydent Miasta przekazywanie niewystarczających środków na potrzeby remontowo-modernizacyjne zasobu komunalnego zarządzanego przez MZGK wyjaśniał trudną sytuacją finansową Gminy (w tym zajęciem w 2011 r. przez komornika sądowego rachunku bankowego Urzędu Miasta) oraz koniecznością poprawy sytuacji finansowej MZGK poprzez spłatę zobowiązań wymagalnych z tytułu m.in. zakupu materiałów, zakupu robót i usług, kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (zaliczek na media do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta) oraz dostaw wody i odprowadzania ścieków.

(dowód: akta kontroli str. 70, 436-438, 491-493, 504-505)

3.4. W latach 2011-2013, MZGK podjął decyzje o wyłączeniu najstarszych budynków z użytkowania ze względu na stan techniczny, i tak: wysiedlono i wyburzono na podstawie decyzji administracyjnych dwa budynki, wysiedlono i zgłoszono do wyburzenia siedem budynków oraz przewidziano do sprzedaży dwa budynki.

PINB przeprowadził w latach 2011-2013 jedno postępowanie i wydał decyzję nr 3/2011 o rozbiórce jednego niezamieszkałego budynku w Mysłowicach przy ul. Jagiellońskiej 4a. Ponadto w prowadzonych w PINB rejestrach zarejestrowano jedną decyzję na rozbiórkę budynku przy ul. Janowskiej 13 oraz przyjęto zgłoszenie robót na rozbiórkę balkonów w sześciu administrowanych przez MZGK w Mysłowicach tj. przy ul. Szymanowskiego 2 i 2a, Oświęcimskiej 6, ul. Wyspiańskiego 10, 11 i 13.

W wyniku dokonanych w dniu 3 lipca 2014 r. oględzin budynków przy ul. Jagiellońskiej 4, ul. Szymanowskiego 2 i 2a a także Wałowej 8, 10 i 12 stwierdzono, że budynek przy ul. Jagiellońskiej 4a został wyburzony, zagrażające bezpieczeństwu balkony w zamieszkałych przez najemców budynkach przy ul. Szymanowskiego 2 i 2a zostały zdemontowane, a elewacje zabezpieczone, natomiast przeznaczone do rozbiórki budynki przy ul. Wałowej 8, 10 i 12 były niezamieszkałe (pustostany), zostały zabezpieczone przed dostępem osób postronnych, ich stan nie stwarzał zagrożenia bezpieczeństwa.

(dowód: akta kontroli str. 68, 439-452)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność jednostki w badanym obszarze.

4. Ocena kształtowania kosztów eksploatacji i utrzymania budynków komunalnych

Opis stanu faktycznego

4.1. W latach 2011-2013 wysokość ponoszonych kosztów zarządu w MZGK utrzymywała się na porównywalnym poziomie. W 2011 i 2013 r. koszty zarządu dla całego zasobu mieszkaniowego wyniosły po 3 057 tys. zł, natomiast w 2012 r. – 3079 tys. zł. Te same koszty w odniesieniu do najstarszych budynków wyniosły odpowiednio: 2 583 tys. zł, 2 708 tys. zł i 2 647 tys. zł.

Koszty bieżącej eksploatacji ulegały stopniowemu zwiększaniu i tak: w 2011 r. wynosiły one 2 003 tys. zł, w 2012 r. – 2 370 tys. zł (wzrost o 367 tys. zł, tj. o 18%), natomiast w 2013 r. – 2 659 tys. zł (wzrost o 289 tys. zł, tj. o 12% w stosunku do roku poprzedniego). Te same koszty w odniesieniu do najstarszych budynków wynosiły odpowiednio: 1 803 tys. zł, 2 134 tys. zł i 2 401 tys. zł.

Wydatki remontowe w poszczególnych latach 2011-2013 stopniowo zwiększały się i wynosiły odpowiednio: 293 tys. zł, 731 tys. zł (wzrost o 438 tys. zł, tj. o 150%) i 1023 tys. zł (wzrost o 292 tys. zł, tj. o 40% w stosunku do roku poprzedniego). Wydatki inwestycyjne wyniosły odpowiednio: 10 tys. zł (wszystkie w najstarszych budynkach), 162 tys. zł (wszystkie w najstarszych budynkach) oraz 109 tys. zł (20 tys. w najstarszych budynkach).

(dowód: akta kontroli str. 73-74, 519)

4.2. W latach 2011-2013 dokonywano w MZGK analizy kosztów utrzymania całości zarządzanego zasobu. W szczególności dotyczyło to zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych (klatki schodowe), zużycia wody w poszczególnych budynkach oraz sezonowe koszty ogrzewania.

W wyniku dokonanych analiz wykonano:

- remonty instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, montaż zabezpieczeń przeciążeniowych, lamp z czujnikami ruchu, wyłączników czasowych, likwidację nielegalnych podłączeń. Uzyskano następujące efekty tych działań: od kwietnia 2011 r. do marca 2012 r. – 254 833 kWh, od kwietnia 2012 r. do marca 2013 r. – 154 668 kWh (spadek zużycia o 100165 kWh tj. o 39%) i od kwietnia 2013 r. do marca 2014 r. – 123 213 kWh (spadek o 31 455 kWh tj. o 20%).
- naprawy lub wymiany elementów instalacji wodnych i kanalizacji, takich jak przyłącza, wewnętrzne instalacje poziome i pionowe, opomiarowanie zużycia wody w lokalach komunalnych, co przełożyło się na zmniejszenie zużycia wody. Uzyskano następujące efekty tych działań: od kwietnia 2011 r. do marca 2012 r. – 159 627 m³, od kwietnia 2012 r. do marca 2013 r. – 142 417 m³ (spadek zużycia o 17 210 m³ tj. o 11%) i od kwietnia 2013 r. do marca 2014 r. – 115 520 m³ (spadek zużycia o 26 897 m³ tj. o 19%).
- remonty trzech kotłowni oraz likwidacja przestarzałej kotłowni dla budynku przy pl. Wolności 7 z podłączeniem tego budynku do sieci ciepłej, co skutkowało poprawą efektu ekologicznego oraz obniżeniem kosztów energii ciepłej.

(dowód: akta kontroli str. 336, 343-344)

4.3. W MZGK nie sporządzano planów rzeczowo-finansowych dla poszczególnych budynków, ponieważ zgodnie z wyjaśnieniem Dyrektora MZGK, kryteriami do tworzenia planów remontowych dla całego zasobu było bezpieczeństwo użytkownika poszczególnych nieruchomości, zabezpieczenie budynku przed degradacją oraz realna wysokość dostępnych środków finansowych. Podstawą do umieszczania w tworzonych planach remontów, na podstawie otrzymywanych z Urzędu Miasta kwot dotacji celowych były najpilniejsze roboty wynikające z przeglądów technicznych lub prace przynoszące oszczędności w zużywanych mediach. Na poszczególne roboty, ujmowane w planach remontowych, wykonywane były przez pracowników MZGK kosztorysy, określające wartość tych robót.

(dowód: akta kontroli str. 336, 344, 505)

4.4. W okresie objętym kontrolą wzrastały przychody uzyskane przez MZGK z nieruchomości. W poszczególnych latach wyniosły one: w 2011 r. – 4 840 tys. zł (w tym 84% z najstarszych budynków), w 2012 r. – 5 089 tys. zł (wzrost o 249 tys. zł, tj. 5% - w tym 88% z najstarszych budynków) oraz w 2013 r. – 5 847 tys. zł (wzrost o 758 tys. zł, tj. 15% - w tym 87% z najstarszych budynków) w stosunku do roku poprzedniego. Dochody z czynszów uzyskanych z najmu i dzierżawy lokali nie były wystarczające na finansowanie wydatków związanych z utrzymaniem tych obiektów w dobrym stanie. Częściowo wpływ na powyższe miały zaległości poszczególnych mieszkańców w opłatach czynszowych, z tytułu opłat za media. MZGK w okresie objętym kontrolą intensyfikował windykację tych należności także na drodze sądowej. Na dzień 31 grudnia 2013 r. zaległości najemców wobec MZGK z tytułu opłat za media wynosiły 8 861 870,36 zł. W 2011 r. wystosowano 836 wezwań o zapłatę oraz 554 pozwów (w tym 13 o eksmisję) - kwota zaległości skierowana na drogę postępowania sądowego wyniosła 3 167 381,90 zł, w wyniku egzekucji uzyskano 1 534 768,22 zł. W 2012 r. wystosowano 1279 wezwań oraz 713 pozwów (w tym 31 o eksmisję) - kwota zaległości skierowana na drogę postępowania sądowego wyniosła 6 694 760,27 zł, w wyniku egzekucji uzyskano 1 199 574,62 zł. W 2013 r. wystosowano 931 wezwań oraz 524 pozwów (w tym 92 o eksmisję) - kwota zaległości skierowana na drogę postępowania sądowego wyniosła 1 922 404,13 zł, w wyniku egzekucji uzyskano 815 854,73 zł. Na pokrycie strat konieczne były dopłaty z budżetu Gminy Mysłowice. W 2011 r. otrzymano dopłaty w wysokości 1 022 035,41 zł, w 2012 r. – 4 800 000,00 zł i w 2013 r. – 4 206 015,00 zł. Podstawą do uzyskania tych dopłat były zarządzenia Prezydenta Miasta Mysłowice oraz umowy o dotacje celowe. Poszczególne dotacje przeznaczano na pokrycie podstawowych potrzeb dla zmniejszenia dalszej degradacji budynków lub dla uzyskania oszczędności w zużyciu mediów a także na pokrycie zobowiązań wobec dostawców mediów. Były one rozliczane przez MZGK, a dokumenty rozliczeniowe przesyłano do Urzędu Miasta. Trudną sytuację finansową MZGK Dyrektor wyjaśniał także faktem sprzedaży przez Gminę w latach 2004-2011 prawie 2000 najlepszych mieszkań w blokach, co doprowadziło do katastrofy finansowej MZGK, ponieważ zakład utracił ponad 5 mln zł przychodów czynszowych rocznie z budynków będących w najlepszym stanie technicznym.

(dowód: akta kontroli str. 73, 328-335, 338, 468, 472-490, 506)

4.5. Wysokość kwot dodatków mieszkaniowych wypłaconych dla najemców lokali w budynkach komunalnych w poszczególnych latach wyniosła: w 2011 r. - 1 275 928,82 zł, w tym 1 200 286,61 zł w budynkach najstarszych, w 2012 r. – 1 316 367,66 zł, w tym 1 227 120,98 zł w budynkach najstarszych oraz w 2013 r. – 1 466 918,55 zł, w tym 1 365 186,96 zł w budynkach najstarszych. W okresie objętym kontrolą prowadzono w MZGK działania mające na celu weryfikację przyznawanych dodatków, ponieważ przeprowadzona kontrola zlecona przez Prezydenta Miasta wykazała nieprawidłowości, polegające na wypłaceniu dodatków mieszkaniowych najemcom zalegającym z opłatami za czynsz. Obecnie prowadzona ewidencja lokali komunalnych umożliwia bieżącą, skuteczną weryfikację wypłacanych dodatków, przy uwzględnieniu zaległości w płaconych czynszach.

(dowód: akta kontroli str. 296-327, 344)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność MZGK w badanym obszarze.

5. Ocena zapewnienia i wykorzystania środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobu

Opis stanu faktycznego

5.1. Środki finansowe otrzymane z budżetu Gminy Mysłowice na utrzymanie zasobu w poszczególnych latach badanego okresu były wykorzystane przez MZGK zgodnie z przeznaczeniem. W latach 2012 - 2013 wykorzystano ją w 100%, natomiast w 2011 r. zwrócono do Urzędu Miasta niewykorzystaną kwotę 151,59 zł (0,01%) udzielonej w 2011 r. dotacji na modernizację kotłowni przy ul. Kościelnej 5. Najwięcej środków przeznaczono na remonty zasobu komunalnego (200 tys. zł), modernizację kotłowni z 1945 r. przy ul. Kościelnej 5 (9 848,41 zł) oraz 812 tys. zł na pozostałą działalność statutową. W 2012 r. najwięcej środków przeznaczono na remonty (500 tys. zł), na modernizację kotłowni z 1945 r. przy ul. Powstańców 9 (100 tys. zł) oraz 4 200 tys. zł na pokrycie zobowiązań wymagalnych. W 2013 r. przeznaczono 600 tys. zł na remonty zasobu, 20 tys. zł na wymianę kotła gazowego w budynku przy ul. Rynek 21 oraz 3 586 tys. zł na pokrycie zobowiązań wymagalnych oraz kosztów ponoszonych w związku z powierzeniem zadań dotyczących wynajętych lokali socjalnych w obcym zasobie (w 2011 r. Gmina wynajmowała 219 takich mieszkań).

(dowód: akta kontroli str. 337-339, 360, 365-388, 506)

5.2. Przekazane przez Gminę do MZGK w poszczególnych latach 2011-2013 środki finansowe nie zapewniły wykonania możliwych do zrealizowania przez MZGK zadań związanych z utrzymaniem obiektów w niepogorszonym stanie użytkowo-technicznym. MZGK nie otrzymał środków w oczekiwanej wysokości wynikającej z analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji budynków, określonych w § 13 WPGMZMM na lata 2007-2011 w wysokości 2 085 tys. zł w 2011 r. oraz w § 4 WPGMZMM na lata 2012-2016, przyjętym uchwałą nr XIX/295/11 Rady Miasta Mysłowice z dnia 7 października 2011 r., w wysokości ponad 10 000 tys. zł na lata 2012 i 2013. Niedobory środków w poszczególnych latach w stosunku do planów remontów i modernizacji ujętych w WPGMZMM wynosiły: 1 782 tys. zł w 2011 r., 9 107 tys. zł w 2012 r. oraz 8 868 tys. zł w 2013 r. W wyniku niedoboru środków nie dostosowywano najstarszych budynków do wymagań aktualnych norm technicznych oraz nie wykonano w zakresie przewidzianym w WPGMZMM remontów dachów, kominów, balkonów, elewacji, wymiany okien, wymiany pieców grzewczych i instalacji wewnętrznych, remontów klatek schodowych zasobu komunalnego zarządzanego przez MZGK.

(dowód: akta kontroli str. 122-139, 337-339, 505, 519)

Nie stwierdzono w badanym okresie niewykonania decyzji wydanych przez PINB lub wniosków wydanych przez kontrolujące zasoby komunalne MZGK służby sanitarno-epidemiologiczne, odnoszących się do zarządzanego przez MZGK zasobu. Nieprawidłowości stwierdzone podczas okresowych kontroli i zagrażające bezpieczeństwu użytkowników były usuwane na bieżąco. Pozostałe nieprawidłowości były usuwane w miarę posiadanych przez MZGK środków finansowych. Pracownik odpowiedzialny za prowadzenie ksiąg obiektów wystosowywał po stwierdzeniu w protokołach kontroli okresowych nieprawidłowości pisma do Działu Technicznego o informacje na temat usunięcia stwierdzonych podczas przeglądów okresowych nieprawidłowości.

(dowód: akta kontroli str. 67, 239-242, 262-263, 498, 514-515)

5.3. W latach 2011-2013 MZGK, jako zakład budżetowy, złożył do Urzędu Miasta jeden wniosek o zabezpieczenie przez Gminę spłaty kredytu na sfinansowanie

termomodernizacji budynku przy ul. Reja 18A. W tym celu został opracowany audyt energetyczny w celu pozyskania środków na termomodernizację ze źródeł zewnętrznych. Odpowiedź ze strony Urzędu Miasta była negatywna, ze względu na złą sytuację finansową Gminy. Zgodnie z wyjaśnieniem Dyrektora, MZGK jako zakład budżetowy nie może być bezpośrednim beneficjentem funduszy z Unii Europejskiej, stąd wszystkie kwestie z tym związane muszą być realizowane za pośrednictwem Urzędu Miasta Mysłowice. Ze względu na złą sytuację finansową Gminy Mysłowice (Gmina ma problem ze spłaceniem ok. 130 mln zł kredytów zaciągniętych na budowę kanalizacji), w związku z brakiem możliwości pozyskania środków z UE w latach 2011-2013, nie realizowano inwestycji w najstarszych zasobach budynków w ramach lokalnych programów rewitalizacji.

Prezydent Miasta Mysłowice jako przyczynę nieskorzystania z zewnętrznego wsparcia finansowego na potrzeby zasobu mieszkaniowego MZGK podał bardzo trudną sytuację finansową Gminy oraz wyjaśnił, że z uwagi na obszerny zakres potrzeb, zabezpieczone przez Gminę środki pozwalały Dyrektorowi MZGK podjąć realizację przede wszystkim najpilniejszych potrzeb remontowych całego zasobu budynków komunalnych, a to uniemożliwiło skoncentrowanie się na jednym lub kilku budynkach i wystąpienie o środki zewnętrzne.

MZGK bierze obecnie udział w pięciu projektach związanych z pozyskaniem środków z UE na lata 2014-2020 (w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Śląskiego na lata 2014-2020): na sfinansowanie inwestycji w zakresie ograniczenie niskiej emisji i zastosowanie odnawialnych źródeł energii w budynkach przy ul. Reja 18 oraz Mikołowskiej 4A, unieszkodliwianie odpadów zawierających azbest w budynku przy ul. Mikołowskiej 4A, utworzenie 25 mieszkań socjalnych oraz na rewitalizację dwóch zabytkowych budynków przy ul. Grunwaldzkiej.

(dowód: akta kontroli str. 358-359, 362-364, 468, 507)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność MZGK w badanym obszarze.

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 dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹⁵, wnosi o:

- 1. Podjęcie działań mających na celu przeprowadzenie pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznych i piorunochronnych w częściach wspólnych budynków oraz w mieszkaniach zasobu MZGK.**
- 2. Ujmowanie w protokołach z kontroli okresowych budynków wszystkich elementów określonych w § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.**
- 3. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków w sposób i w zakresie zgodnym z wymogami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.**

¹⁵ Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm. Zwana dalej „ustawą o NIK”.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Katowicach.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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

Katowice, dnia 27 sierpnia 2014 r.

**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

**Kontroler
Stanisław Tarnowski
Główny specjalista k.p.**

.....