



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA.410.022.05.2022

Pan
Tomasz Saternus
Dyrektor
Jednostki Gospodarki Nieruchomościami
w Zabrze
Plac Warszawski 10,
41-800 Zabrze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/004 – Udostępnianie osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów
miejscowościowych gmin

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Jednostka Gospodarki Nieruchomościami w Zabrze, Plac Warszawski 10, 41-800 Zabrze ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tomasz Saternus Dyrektor JGN ² , od 1 maja 2009 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Eksplatacja i utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych ³ z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontroler	Wojciech Graca, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/180/2022 z 7 września 2022 r.

(akta kontroli str. 1-3)

¹ Dalej: „JGN”.

² Dalej: „Dyrektor”.

³ 10 października 2022 r.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623. Dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania JGN w zakresie eksploatacji i utrzymania we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.

JGN regularnie i terminowo dokonywała przeglądów budynków, w których znajdowały się lokale przystosowane do osób niepełnosprawnych. Zgodnie z prawem prowadzone były książki obiektów budowlanych. JGN nie realizowała zaleceń sformułowanych w trakcie przeprowadzanych kontroli, co wynikało z ograniczonej ilości środków finansowych, jednak nie powodowało to zagrożeń dla życia lub zdrowia, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska. Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły braku niezbędnych danych zamieszczonych w książkach obiektów planach sytuacyjnych oraz nie sporządzenia dla trzech z czterech objętych kontrolą budynków świadectw charakterystyki energetycznej.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej⁶ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Eksploatacja i utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych

Opis stanu faktycznego

JGN była jednostką organizacyjną Miasta Zabrze, działającą w formie jednostki budżetowej, której przekazano zadania w zakresie zarządzania nieruchomościami wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego Miasta, w tym m.in. prowadzenia ksiąg obiektów oraz obowiązkowych przeglądów/kontroli budynków zostały przekazane⁷.

1. Trzy budynki poddane oględzinom⁸ nie były przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a w jednym tylko lokal w oficynie nie posiadał barier architektonicznych⁹. Wszystkie budynki były trzykondygnacyjne, konstrukcji murowanej z mieszanym systemem ogrzewania (piece, gaz, energia elektryczna), a zakończenie ich budowy przypadało pomiędzy 1880 a 1890 rokiem. W budynkach w okresie objętym kontrolą nie przeprowadzano przebudowy, lub zmiany sposobu ich użytkowania, a zatem nie miały do nich zastosowania przepisy rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹⁰. Powierzchni zabudowy żadnego z budynków nie przekraczała 2000 m².

W budynku z mieszkaniem dostosowanym do potrzeb osoby niepełnosprawnej¹¹ przeprowadzano prace remontowe¹² (nie wymagające zgłoszenia ani pozwolenia na

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁷ Uchwała Nr XLV/561/05 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17 października 2005 r.

⁸ Kontrolą objęto cztery budynki, w których przyznano mieszkania osobom niepełnosprawnym, będące w 100% własnością Miasta.

⁹ Był wyposażony w podjazd (rampe) oraz nie było progów.

¹⁰ Dz. U. z 2022 r. poz. 1225.

¹¹ 3 Maja 51.

¹² W dniu 8 marca 2019 r. dokonano odbioru ww. prac remontowych.

budowę)¹³. We wszystkich budynkach były widoczne ubytki tynku na klatkach schodowych oraz stwierdzono niewykonywanie zalecanych w przeprowadzanych przeglądach prac remontowych, co opisano w dalszej części wystąpienia.

(akta kontroli str. 12-53)

2. Dla wszystkich budynków objętych kontrolą prowadzona była książka obiektu budowlanego.

(akta kontroli str. 57)

3. Do każdej książki obiektu budowlanego dołączone były protokoły z kontroli obiektu budowlanego. Dla trzech z czterech objętych kontrolą obiektów nie dołączono świadectw charakterystyki energetycznej obiektów, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 57)

4. Książki obiektów budowlanych były prowadzone zgodnie ze wzorem i wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁴, za wyjątkiem dwóch planów sytuacyjnych w nich zawartych, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

We wszystkich książkach strony były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą¹⁵. Wpisy w książce obejmowały: dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie, zawierały m.in. wykazy dokumentacji, które do nich załączono. Do książek dołączono protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁶.

(akta kontroli str. 57)

5. Ww. budynki, w okresie objętym kontrolą, były poddawane wymaganym kontrolom, obejmującym co najmniej raz w roku sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu; instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska; instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). Ponadto co najmniej raz na pięć lat sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą było objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

(akta kontroli str. 54)

6. Wszystkie ww. kontrole przeprowadzały osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje określone w Prawie budowlanym. Przeprowadzający kontrole przewodów kominowych posiadał kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim a przeprowadzający kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych i gazowych ważne świadectwa kwalifikacyjne.

(akta kontroli str. 54, 111-134)

7. Wszystkie ww. budynki, pomimo iż nie znajdowały się w należytym stanie technicznym, nie zagrażały życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź

¹³ Roboty obejmowały m.in. naprawę tynków ścian i sufitów, wymiana stolarki drzwiowej z przystosowaniem dla osoby niepełnosprawnej. Wymiana instalacji elektrycznej i wod.-kan. wraz z przystosowaniem dla osób niepełnosprawnych. Wymiana stolarki okiennej oraz naprawę zewnętrznego podjazdu dla niepełnosprawnych.

¹⁴ Dz. U. Nr 120 poz. 1134., dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

¹⁵ Przewiązane sznurkiem zabezpieczonym pieczęcią lakową.

¹⁶ Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm., dalej: „ustawa Prawo budowlane”.

środowiska, jednakże wymagały wykonania remontów. Dotyczyły ich m.in. następujące zalecenia:

Budynek 3-go Maja 51:

W Protokole z kontroli rocznej z 22 listopada 2021 r. zapisano: Prace do wykonania jako pilne: Doszczelnić pokrycie dachu. Prace do wykonania do 1 roku: Wykonać remont więźby dachowej, deskowania i pokrycia. Zabezpieczyć przeciwgrzybicznie elementy drewniane. Wymienić deski podłogowe na poddaszu. Wykonać remont, konserwację pokrycia dachu, obróbek blacharskich, orynnowania. Wykonać remont kominów ponad dachem – przemurować kominy. Wymieniać stolarkę drewnianą. Wykonać remont klatki schodowej. Na klatce schodowej wymienić stopnice i podstopnice schodów. Zabezpieczyć antykorozyjnie schody stalowe na klatce schodowej, uszkodzone elementy wymienić. Wykonać poprawnie instalację elektryczną. Założone plomby kontrolne pospadały co świadczy o powiększeniu się pęknięć. Wykonać zabezpieczenie przed dalszymi pęknięciami. Prace do wykonania powyżej roku: Zbić luźne tynki na elewacji frontowej, a następnie uzupełnić tynki. Zabezpieczyć antykorozyjnie belki stalowe w piwnicach na stropie odcinkowym. Wyremontować zejście do piwnicy – ubytki na stopniach, zamocować pochwyty przy zejściu. Wykonać izolacje przeciwwodne pionowe i poziome – występuje podciąganie kapilarne. Podobne zapisy znajdowały się w protokołach z lat poprzednich, w tym w protokole przeglądu pięcioletniego z 1 września 2017 r.

Budynek Staromiejska 80:

W Protokole z kontroli rocznej z 2 listopada 2021 r. zapisano: Prace pilne: Występuje techniczne zużycie papy, liczne perforacje, pęknięcia pokrycia, wymienić pokrycie dachowe. Wykonać remont kapitalny kominów nad dachem. Przemurować kominy, występują ubytki cegły, tynku. Prace do wykonania do 1 roku: Wykonać remont więźby dachowej, deskowania. Zabezpieczyć przeciwgrzybicznie i ogniochronnie elementy drewniane. Wykonać na bieżąco remont obróbek blacharskich orynnowania. Wymienić stolarkę okienną i drzwiową. Przeprowadzić kompleksowy remont klatki schodowej. Wykonać remont schodów wewnętrznych. Wymienić zużyte stopnice i podstopnice schodów. Zabezpieczyć antykorozyjnie belki stalowe w piwnicach. Zabezpieczyć antykorozyjnie konstrukcję stalową schodów. Prace do wykonania powyżej roku: Wykonać izolacje przeciwwodne, pionowe i poziome ścian fundamentowych. Podobne zapisy znajdowały się w protokołach z lat poprzednich, w tym w protokole przeglądu pięcioletniego z 8 października 2020 r.

Budynek Goethego 22:

W Protokole z kontroli rocznej z 25 października 2021 r. zapisano: Prace do wykonania do 1 roku: Wykonać remont klatki schodowej oraz na klatce wymienić stopnice i podstopnice schodów. Zabezpieczyć antykorozyjnie konstrukcję schodów stalowych. Prace do wykonania z terminem powyżej roku: Przeprowadzić wyrywkowe badanie belek stropowych i ocenić ich nośność. Ująć w planie brukowanie podwórza. Podobne zapisy znajdowały się w protokołach z lat poprzednich, w tym w protokole przeglądu pięcioletniego z 2 października 2018 r.

Budynek Jagielly 5:

W Protokole z kontroli pięcioletniej z 30 listopada 2021 r. zapisano: Prace do wykonania jako pilne: wykonać deski podłogowe na strychu. Prace do wykonania w okresie 1 roku: 1. Wykonanie remontu spoczników na klatce schodowej, stropy półpiętra na klatce schodowej są pęknięte. 2. Wymienić stolarkę drewnianą. 3. Na klatce schodowej wymienić stopnice schodów. 4. Zabezpieczyć antykorozyjnie schody stalowe na klatce schodowej. 5. Wykonać remont klatki schodowej. 6. Zabezpieczyć przeciwgrzybicznie i ognioodpornie elementy drewniane. Prace do wykonania z terminem powyżej roku: 1. Przeprowadzić kompleksowy remont elewacji wraz z uzupełnieniem ubytków cegły i tynku (od 2018 r. termin do jednego roku). 2. Wykonać izolację przeciwwodne pionowe i poziome ścian fundamentowych.

3. Wykonać remont więźby dachowej i deskowania. Podobne zapisy znajdowały się w protokołach z lat poprzednich.

Jak wyjaśnił Dyrektor: JGN (...) dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi przekazanymi z budżetu Miasta Zabrze. W pierwszej kolejności wykonywane są remonty, konserwacje oraz naprawy elementów nieruchomości, mających bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości przez jej mieszkańców. W przypadku stwierdzenia, iż budynek lub jego część znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym Jednostka podejmuje natychmiastowe działania zmierzające do usunięcia przyczyny zagrożenia życiu, zdrowiu lub bezpieczeństwu mieszkańców nieruchomości. Jednocześnie Jednostka wyjaśnia, iż posiada zawarte umowy całoroczne w zakresie pogotowia awaryjnego oraz w zakresie bieżącej konserwacji z podziałem na każdy Punkt Obsługi Mieszkańców, z których zlecane są roboty obejmujące bieżącą konserwację. Ponadto JGN wyjaśnia, iż podejmowała działania w zakresie zwiększenia środków na wydatki remontowe poprzez właściciela nieruchomości tj. Miasto Zabrze. (...) W ramach zadań inwestycyjnych wykonywane są termomodernizacje budynków wielorodzinnych na terenie Miasta Zabrze z wykorzystaniem środków zewnętrznych, takich jak: Metropolitalny Fundusz Sprawiedliwości, Rządowy Fundusz Inwestycji Lokalnych, Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego, Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko.

(akta kontroli str. 12-21, 55-56, 58-62)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W dwóch z czterech skontrolowanych obiektów brak było niezbędnych danych w zamieszczonych w książkach obiektu planach sytuacyjnych. W książce obiektu dla budynku przy ul. Staromiejskiej 80 na planie sytuacyjnym brak było usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia (kanalizacji, wodociągu, w tym zasuwy odcinającej, gazu, w tym zaworu odcinającego oraz energii elektrycznej, w tym wyłącznika zasilania-głównego), natomiast dla budynku przy ul. Goethego 22 na planie sytuacyjnym brak było: zasuwy odcinającej zasilanie w wodę, zaworu odcinającego gaz oraz wyłącznika zasilania-głównego energii elektrycznej.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego § 5 pkt 3 wpisy do książki obejmują plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła.

Jak wyjaśnił Dyrektor: wskazane w przytoczonym wyżej piśmie braki zostaną uzupełnione do dnia 15 października 2022 r.

(akta kontroli str. 57-62)

2. W dokumentacji załączonej do książek trzech obiektów objętych kontrolą budynków¹⁷ nie załączono świadectw charakterystyki energetycznej, których dla nich nie sporządzono.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków¹⁸, właściciel lub zarządca budynku zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku wynajmowanego.

¹⁷ 3 Maja 59, Staromiejska 80 oraz Jagiełły 5.

¹⁸ Dz. U. z 2021 r. poz. 497.

Jak wyjaśnił Dyrektor: świadectwa charakterystyki energetycznej (...) budynków (...) będą wykonane do kwietnia 2023 r.

(akta kontroli str. 57, 135-155)

IV. Wnioski

Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o podjęcie działań mających na celu uzupełnienie planów sytuacyjnych w książkach obiektów oraz sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK, należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego 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 24 października 2022 r.

Kontroler

Wojciech Graca

Gł. specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Katowicach