



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.009.07.2015

I/15/007

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

ul. Kilińskiego 210, 90-980 Łódź

T +48 42 239 32 00, F +48 42 239 32 90

llo@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli I/15/007 – Przeprowadzanie okresowych kontroli mieszkalnych budynków komunalnych oraz wykonywanie wydanych zaleceń.

Jednostka przeprowadzająca kontrolę Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi.

Kontroler Marek Wojewódzki, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 97892 z dnia 3 listopada 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-2)

Jednostka kontrolowana Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Bałuty (zwana dalej AZK lub Zarządcą), 91-024 Łódź, ul. Wielkopolska 53.

Kierownik jednostki kontrolowanej Izabela Kilian-Sobczak, Dyrektor AZK.

(dowód: akta kontroli str. 3-5)

II. Ocena kontrolowanej działalności¹

Ocena ogólna

Zasób mieszkalnych budynków komunalnych gospodarowanych przez Administrację Zasobów Komunalnych Łódź-Bałuty, stanowiących własność Miasta Łodzi, jest w znacznym stopniu zużyty. Zużycie techniczne powyżej 70% stwierdzono łącznie w 194 budynkach (24% zasobu). W odniesieniu do 465 budynków (49% zasobu) uznano, że remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny i będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej. Dla 224 budynków stopień zużycia określono w przedziale 51-70%. Dla tych budynków uznano, że remont jest ekonomicznie uzasadniony. W dostatecznym stanie technicznym było jedynie 56 budynków (7%), w stanie dobrym – 13 budynków. Do naprawy bieżącej zakwalifikowano wszystkie administrowane budynki mieszkalne. Jednakże w okresie objętym kontrolą wykonywano jedynie niezbędne prace remontowe dotyczące niepogorszenia substancji mieszkaniowej. Ograniczony zakres remontów wynikał z niskich nakładów przeznaczanych przez Miasto Łódź na remonty budynków komunalnych, które nie wystarczały na pokrycie potrzeb.

Dostrzegając ograniczone możliwości finansowe AZK, NIK wskazuje jednak na znaczny stopień dekapitalizacji zasobu, a co za tym idzie na konieczność wykonywania przynajmniej tych zaleceń, które uznane zostały jako pilne dla właściwej eksploatacji zasobu, a przede wszystkim jako niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania.

AZK Łódź – Bałuty w latach 2013 – 2015 (I poł.) prowadziła książki obiektu budowlanego dla wszystkich poddanych kontroli budynków stanowiących 100% własność Gminy. We wszystkich budynkach, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 przeprowadzono okresowe kontrole stanu technicznego budynków, jednakże większość z nich prowadzona była poza porą wiosenną. Było to niezgodne z postanowieniami § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych². Ponadto, w protokołach kontroli okresowych nie określano zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. Nie sporządzano także zestawień robót remontowych budynku i planów robót remontowych. Stan taki był sprzeczny odpowiednio z § 4 ust. 4 pkt 5 oraz § 7 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

² Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zm.), zwane dalej „rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania”.

Kontrola wykazała także, iż książki obiektu budowlanego były prowadzone z naruszeniem przepisów § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego³.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Opis stanu
faktycznego

Jednostka budżetowa AZK Łódź-Bałuty została utworzona z dniem 1.07.2013 r., na podstawie uchwały Nr LXII/1312/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16.05.2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 6-8)

Według stanu na koniec 2014 r. AZK administrowała 1.057 budynkami komunalnymi, w tym 798 budynkami mieszkalnymi. W budynkach mieszkalnych znajdowały się 6.302 lokale. Na dzień 30 czerwca 2015 r. stan zasobu wynosił odpowiednio: 1.062, 805 i 6.148.

(dowód: akta kontroli str. 12)

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Zbadano książki obiektu budowlanego (kob) dla 50 nieruchomości zarządzanych przez AZK. Dla analizowanych nieruchomości kob były założone w latach 1999-2001 i prowadzone wg wzoru podanego w rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego. Wykonane zostały w sposób trwały, zapewniający przydatność w całym okresie użytkowania obiektu. Wpisy do kob obejmowały podstawowe dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, planem sytuacyjnym nieruchomości, protokołami kontroli z badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane oraz informacjami o przeprowadzonych remontach i przebudowach. Wpisy do książek były jednoznaczne i zwięzłe, dokonane przez osoby upoważnione. Strony książek były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.

(dowód: akta kontroli str. 9-11)

1.2. Art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane zawiera wymóg przeprowadzania przez zarządcę kontroli okresowych obiektu budowlanego: rocznych i pięcioletnich. Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych, kontrole okresowe powinny być przeprowadzane w porze wiosennej. Z dokumentów związanych z 51 nieruchomościami wynikało, że w książkach obiektu budowlanego 40 budynków wpisano ważne przeglądy 5-letnie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Ważne badanie instalacji elektrycznych posiadały 43 nieruchomości.

Zastępca Dyrektora ds. technicznych wyjaśnił, że w przypadku 5-letnich przeglądów stanu technicznego 11 budynków i 5-letnich przeglądów instalacji elektrycznych 8 budynków, kontrole zostały zlecone do wykonania i zostaną wykonane do końca 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 251, 322)

W okresie objętym kontrolą we wszystkich objętych badaniem budynkach przeprowadzono roczne kontrole okresowe sprawdzające stan techniczny elementów budynku oraz przeglądy instalacji gazowych.

Spośród badanych 51 budynków, w 2013 r. i 2015 r. roczne przeglądy przewodów kominowych wykonano w 47 budynkach, w 2014 r. w 50 budynkach.

(dowód: akta kontroli str. 17-25, 251)

W badanym okresie, w grupie 51 badanych obiektów w porze wiosennej przeprowadzono:

- trzy okresowe kontrole roczne w 2013 r.
- po dziewięć przeglądów przewodów kominowych w 2013 i 2014 roku,
- cztery przeglądy przewodów kominowych w 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 17-25)

³ rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 1998 r. Nr 135 poz. 882), zwane dalej „rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego”.

1.3. Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i 5-letnich) zawierały informacje o stanie sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych, a protokoły z kontroli 5-letnich zawierały również ocenę stanu wszystkich pozostałych elementów budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia (§ 6 ww. rozporządzenia). W protokołach zawarto zalecenia dotyczące usunięcia stwierdzonych ubytków, uszkodzeń i zużycia elementów budynku.

W przypadku 51 badanych budynków, zużycie techniczne dwóch określono na 50-70%. W pozostałych budynkach użyto określeń „stan dobry”, „stan dostateczny”, „stan średni” lub „stan niedostateczny”. Oceny dotyczyły całych budynków jak i poszczególnych ich elementów.

(dowód: akta kontroli str. 15-16)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

W poddanych badaniu dokumentach dotyczących 51 nieruchomości brak było informacji o przeglądach roboczych określających stan przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym.

Dyrektor AZK wyjaśniła, że przed okresem zimowym administratorzy przeprowadzali kontrole głowic kominowych, stanu ocieplenia, stolarki okiennej i drzwiowej, ociepleń instalacji wodociągowej. Działań tych nie dokumentowali, a stwierdzone potrzeby załatwiali na bieżąco w ramach prac konserwacyjnych.

NIK zwraca uwagę, że niedokumentowanie tych działań ograniczało wiedzę zarządcy budynków oraz właściciela na temat aktualnego ich stanu czy koniecznych napraw.

(Dowód: akta kontroli str. 252-255)

1.4. Osoby przeprowadzające okresowe kontrole budowlane posiadały uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, przeprowadzały osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych przeprowadzały osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim lub uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

(dowód: akta kontroli str. 119-120)

1.5. Szczegółowej analizie poddano książki obiektu budowlanego 10 budynków⁴. Protokoły z okresowych kontroli rocznych przeprowadzonych w tych budynkach w latach 2013-2105 zawierały określenie stanu technicznego elementów budynku, rozmiarów ich zużycia lub uszkodzenia oraz zakres robót remontowych i kolejność ich wykonania. Było to zgodne z § 4 ust. 4 pkt 1-3 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych.

W przypadku dokumentacji dwóch budynków⁵ brak było dokumentów świadczących o usunięciu nieprawidłowości stwierdzonych w 2014 r. W budynku przy ul. Odolanowskiej 36 w lokalu nr 7 stwierdzono nieszczelność przewodu kominowego. Przegląd kominarski z grudnia 2014 r. przeprowadzony w budynku przy ul. Łagiewnickiej 30 wykazał m.in. wadliwe podłączenie pieca kominkowego, nieszczelny przewód dymowy, podłączenie wentylacji wywiewnej łazienki do kanału dymowego, czy włączenie kuchni węglowej do wspólnego kanału.

Administratorzy tych nieruchomości wyjaśnili, że stwierdzone nieprawidłowości zostały usunięte w ramach bieżących prac eksploatacyjno-konserwacyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 128-134)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że zgodnie z wzorem książki obiektu budowlanego w tablicy nr 4 i nr 5 (wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu) obok zakresu robót remontowych określonych w protokole kontroli, należy wpisać datę wykonania tych robót.

⁴ Losowo wybrane nieruchomości przy ul. ul. Podrzecznej 15, Berka Joselewicza 18 front, Piwnej 40, Rybnej 25, Franciszkańskiej 83, Przemysłowej 15, Kominarskiej 8 lewa oficyna, Odolanowskiej 36 i Łagiewnickiej 30.

⁵ Ul. Odolanowska 36 (lokal nr 7) i ul. Łagiewnicka 30 (lokale nr 15, 22, 27, 29 i 40).

1.6. Postanowieniem z dnia 30 lipca 2013 r. nr 343/2013 PINB nakazał przedłożenie ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego poprzecznej oficyny budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Wojska Polskiego 16. AZK przekazał wymaganą ekspertyzę. Zarządca w dniu 18 sierpnia 2014 r. przeprowadził roczny przegląd stanu budynku. W protokole stwierdzono, że ze względu na znaczny stopień zużycia wszystkich elementów konstrukcyjnych, budynek należy przeznaczyć do rozbiórki. Opinie powyższą potwierdził 5-letni przegląd stanu sprawności technicznej, wartości użytkowej i estetyki obiektu budowlanego przeprowadzony w dniu 20 września 2014 r. Budynek zakwalifikowany został do rozbiórki.

W dniu 9 stycznia 2015 r. PINB w Łodzi wydał decyzję Nr 10/15 nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w ww. budynku mieszkalnym poprzez wykonanie robót polegających na wymianie stropu drewnianego na pierwszym i drugim piętrze klatki schodowej, wzmocnieniu konstrukcji murowanych budynku poprzez wzmocnienie poziome nadproża oraz wzmocnieniu pęknięć pionowych, naprawieniu pokryć dachu, skuciu odspojonych i popękanych zewnętrznie tynków, uzupełnienie ubytków cegieł w murze wraz z wymianą i uzupełnieniem spoin. W dniu 30 czerwca 2015 r. AZK poinformował o wykonaniu powyższej decyzji. PINB wyznaczył termin oględzin wykonanego remontu na dzień 27 lipca 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 197-215)

Z informacji uzyskanej z PINB wynikało, że dokonana punktowa naprawa dachu nie była skuteczna. AZK zobowiązała się do dnia 15 sierpnia 2015 r. wykonać zalecenia, a protokół odbioru robót przedłożyć do PINB. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi poinformował, że do dnia 21 grudnia 2015 r. nie ma informacji o wykonaniu prac.

(dowód: akta kontroli str. 216, 217-243)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Książki obiektu budowlanego były prowadzone z naruszeniem przepisów § 6 ust.4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

W 17 książkach obiektu budowlanego⁶ dokonano sprostowań błędów bez umieszczenia obok skreślenia daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

Dyrektor AZK wyjaśniła, że w związku ze stwierdzonymi uchybieniami administratorzy zostali pouczeni o zasadach prowadzenia książek obiektu budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 252-255)

2. W latach objętych kontrolą, z analizowanych 153 protokołów z rocznych kontroli okresowych stanu technicznego 51 budynków wynikało, że 150 badań przeprowadzono poza porą wiosenną. Ze 144 analizowanych badań przewodów kominowych oraz 38 badań instalacji gazowych, 122 badania kominiarskie oraz wszystkie badania instalacji gazowych, wykonano w porze innej niż wiosenna. W grupie 51 badanych nieruchomości wszystkie 5-letnie okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia oraz instalacji elektrycznych przeprowadzono poza porą wiosenną. Stan taki był niezgodny z wymogiem określonym w § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych.

Dyrektor AZK wyjaśniła, że w porze wiosennej AZK dysponuje głównie środkami na zakup usług remontowych.

(dowód: akta kontroli str. 252-255)

NIK zauważyła, że przepisy prawa wyraźnie określają wymóg przeprowadzania kontroli okresowych w okresie wiosennym. Z praktyki budowlanej wynika bowiem, że jest to czas relatywnie najlepszy dla zlokalizowania wszelkich usterek, które mogłyby zaistnieć w wyniku działania warunków zimowych, a także sprzyjający przeprowadzeniu napraw przy korzystnych już warunkach pogodowych.

⁶ Nieruchomości ul. ul. Drewnowska 15, Lutomska 26, Bojowników Getta Warszawskiego 8a, Franciszkańskiej 83, Łągiwnickiej 73, Przemysłowej 17, Drwęckiej 17, Reja 13, Wojska Polskiego 122, Prusa 30a, Sadowej 15, Owocowej 4, Mokrej 8, Sierakowskiego 4, Odolanowska 36, Malinowej 10, Rumiankowej 4

3. W protokołach kontroli okresowych nie określano zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. Naruszało to wymogi określone w § 4 ust. 4 pkt 5 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych.

Dyrektor AZK wyjaśniła, że w stosowanym wzorze druku protokołu nie przewidziano miejsca na opis sprawdzania wykonania zaleceń z poprzednich kontroli. Zadeklarowała, że zostanie wprowadzony druk, który będzie zawierał pozycję, w której dokonujący przeglądu będzie zobowiązany podać stwierdzone niezrealizowane zalecenia z poprzedniego przeglądu.

(dowód: akta kontroli str. 15-25, 252-255)

4. W poddanych szczegółowej analizie dokumentach dotyczących 10 budynków mieszkalnych brak było zestawień robót remontowych budynku, sporządzanych na podstawie danych zawartych w protokołach kontroli okresowych, co stanowiło naruszenie przepisów § 7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych. W konsekwencji nie sporządzano także planów robót remontowych, o których mowa w § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Dyrektor AZK wyjaśniła, że prace konserwacyjne zlecane są na bieżąco do usunięcia. Stąd -w opinii pani Dyrektor – nie ma potrzeby dokumentowania tego w formie zestawień robót remontowych budynku.

(dowód: akta kontroli str. 252-255)

NIK nie podziela wyjaśnień pani Dyrektor, zwracając uwagę, że przepisy § 7 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych wyraźnie wskazują, iż dane zawarte w protokołach kontroli okresowych, powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku. Zestawienie to natomiast powinno zawierać podział robót na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące oraz naprawy główne, zaś zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

5. AZK nie wykonała w terminie skutecznej naprawy dachu na budynku przy ul. Wojska Polskiego 16, do czego zobowiązana była decyzją nr 10/2015 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z dnia 9 stycznia 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 217-218)

Zastępca Dyrektora ds. technicznych AZK wyjaśnił, że prace remontowe polegające na naprawie punktowej pokrycia dachu zostaną zlecone w trybie natychmiastowym, w ramach prac konserwacyjnych, a protokół odbioru zostanie przekazany do PINB.

(dowód: akta kontroli str. 244-247)

Ocena cząstkowa

AZK Łódź – Bałuty w latach 2013 – 2015 (I poł.) prowadziła książki obiektu budowlanego dla wszystkich poddanych kontroli budynków stanowiących 100% własność Gminy. We wszystkich budynkach przeprowadzono okresowe kontrole, jednakże większość z nich prowadzona była poza porą wiosenną. W protokołach kontroli okresowych nie określano zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. Nie sporządzano także zestawień robót remontowych budynku i planów robót remontowych.

2. Ocena działań na rzecz poprawy stanu technicznego i bezpiecznej eksploatacji budynków komunalnych

Opis stanu faktycznego

Według stanu na 30 czerwca 2015 r. stopień zużycia technicznego powyżej 70% stwierdzono łącznie w 194 budynkach. W odniesieniu do 465 budynków (49% zasobu) stwierdzono, że remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny i będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej. Dla 224 budynków o stopniu zużycia 51-70% uznano, że remont jest ekonomicznie uzasadniony. W dostatecznym stanie technicznym było 56 budynków, w stanie dobrym – 13. Do naprawy bieżącej zakwalifikowano wszystkie administrowane budynki mieszkalne. Do opróżnienia i wyburzenia w 2013 r. przeznaczono dwa budynki, w 2014 r. – 8 budynków a w 2015 r. – 12.

(Dowód: akta kontroli str. 13)

W 2014 r. roboty dekarские wykonano w 6 budynkach (z 10 zaplanowanych), stolarkę wymieniono w 10 nieruchomościach (zaplanowano w 9), wymiany i naprawy instalacji wewnętrznych dokonano w 15 budynkach (wg planu – 22). Remonty zabezpieczające i konserwacje wykonano w 435 budynkach mieszkalnych. Łączna wartość robót remontowych wyniosła 4.367 tys. zł.

W I półroczu 2015 r. wykonano prace remontowe w 582 budynkach za ogólną kwotę 2.097 tys. zł, w tym m.in. roboty konserwacyjne w 325 budynkach, zabezpieczające w 4 nieruchomościach, wymianę stolarki – w 17 budynkach mieszkalnych. Zaangażowanie środków na dzień 30 czerwca 2015 r. wyniosło 4.504 tys. zł.

(Dowód: akta kontroli str. 249-250)

W 2014 r. AZK wystąpiła do UMŁ o zwiększenie planu wydatków remontowych o 800 tys. zł na remont lokali socjalnych. Wniosek nie został zrealizowany. W związku z decyzją PINB z dnia 21 września 2015 r. nakazującą zabezpieczenie nieużytkowanego budynku wielorodzinnego przy ul. Obrońców Westerplatte 6 (decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności), w dniu 25 września 2015 r. AZK wystąpiła do UMŁ z wnioskiem o zwiększenie środków na remonty o kwotę 75 tys. zł.– w związku z decyzją PINB nakazującą przeprowadzenie prac remontowych w budynku przy ul. Przemysłowej 17 do 31 października 2015 r., w dniu 28 września 2015 r. AZK wystąpiła do UMŁ z wnioskiem o zwiększenie planu wydatków remontowych o kwotę 90 tys. zł. Pismem z dnia 16 października 2015 r. UMŁ poinformował, że w obecnej sytuacji budżetowej nie ma możliwości pozyskania dodatkowych środków i w związku z tym wniosków nie zrealizuje. Jednocześnie zalecono AZK wnikliwą analizę wydatków w innych paragrafach pod kątem możliwości wygospodarowania oszczędności na realizację zadań wskazanych w przedmiotowych wnioskach i dokonanie przesunięć środków między paragrafami.

(dowód: akta kontroli str.188-192)

W udzielonej w trakcie niniejszej kontroli informacji Dyrektor Wydziału Budynków i Lokali UMŁ podał m.in., że zalecenia remontowe wynikające z okresowych przeglądów, przeprowadzanych przez AZK są realizowane w ramach środków finansowych jakie poszczególne Administracje mają przydzielone w planie wydatków bieżących na dany rok budżetowy. Dyrektor wskazał, że przeznaczone w poszczególnych latach środki były mniejsze od zaplanowanych w Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2012-2016. Zabezpieczonymi na remonty środkami finansowymi administracje zasobów komunalnych gospodarują w sposób racjonalny, uwzględniając najpilniejsze potrzeby. W Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2016-2020 zostaną ponownie poddane analizie potrzeby w zakresie technicznego utrzymania zasobu oraz możliwości ich zaspokojenia i określenia źródeł ich finansowania.

(dowód: akta kontroli str. 193, 194-196)

Dyrektor AZK wyjaśniła, że mniejsza niż zaplanowana ilość wykonanych robót wynikała z możliwości finansowych. Realizowano niezbędne roboty zapewniające niepogorszenie substancji mieszkaniowej oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia.

(dowód: akta kontroli str. 254-255)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zauważa, iż zgodnie z art. 61 w związku z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, obowiązkiem właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego jest utrzymywanie go w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Niewykonywanie remontów kapitałnych, napraw bieżących i konserwacji sprzyja postępującej dekapitalizacji zasobu komunalnego i zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia. Najwyższa Izba Kontroli dostrzega trudności AZK związane z brakiem środków finansowych. Ograniczone kwoty przekazywane przez organ założycielski, nieuwzględnianie wniosków o zwiększenie środków finansowych na nagłe, pilne i zabezpieczające prace remontowe - nie pozwalało na utrzymanie zasobów dzielnicy Łódź-Bałuty w niepogorszonej stanie technicznym. W konsekwencji AZK nie realizowała wszystkich zaplanowanych robót remontowych.

Z powyższych powodów ocena AZK w zakresie działań na rzecz poprawy stanu technicznego i bezpiecznej eksploatacji budynków komunalnych nie jest możliwa. W związku z powyższym odstąpiono od formułowania oceny częściowej w badanym obszarze.

Ocena częściowa

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 Kontroli⁷, wnosi o:

1. przeprowadzanie okresowych kontroli budynków komunalnych w okresie wiosennym, zgodnie z wymogiem określonym w § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych,
2. rzetelne prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego w zakresie dokonywania sprostowań błędów,
3. uwzględnianie w protokołach kontroli okresowych zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 5 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych,
4. sporządzanie – na podstawie protokołów kontroli okresowych - zestawień robót remontowych budynku i planów robót remontowych, zgodnie z postanowieniami § 7 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych.

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 Łodzi.

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 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.

Łódź, dnia 8 stycznia 2016 r.

Kontroler
Marek Wojewódzki
gł. specjalista k.p.

Marek Wojewódzki
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi
Dyrektor
Przemysław Szewczyk

P. Szewczyk
podpis

⁷ Dz.U. z 2015 r., poz. 1096.