



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Lublinie

LLU.410.019.04.2022

**Pani
Katarzyna Hapońska – Gajewska
Prezes Zarządu – Dyrektor Spółki
Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o.**

ul. Bielawin 9
22-100 Chełm

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Kontrola nr P/22/004 Udostępnianie osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów mieszkaniowych gmin

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Lublinie
ul. Okopowa 7, 20-022 Lublin
T +48 81 461 31 20, F +48 81 461 31 11
llu@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-112, 20-001 Lublin 1

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Chełmie, ul. Bielawin 9, 22-100 Chełm (dalej: PUM lub Spółka).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Katarzyna Hapońska-Gajewska, Prezes Zarządu – Dyrektor Spółki od 4 lipca 2019 r. (dalej: Prezes PUM). Poprzednio od 31 grudnia 2018 r. do 3 lipca 2019 r. Prezesem był Rafał Bukowski.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym gmin.3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymywanie 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 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 ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie
Kontroler	Ewelina Baran-Chomiuk, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLU/121/2022 z 6 września 2022 r. (akta kontroli str. 1-2, 14)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Spółka w okresie objętym kontrolą prawidłowo wykonywała powierzone przez Miasto Chełm³ obowiązki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym Miasta. Umowy najmu lokali mieszkaniowych zawierano z najemcami na czas nieoznaczony, a w przypadku najmu lokalu socjalnego na okres jednego roku na podstawie wydawanych przez Urząd Miasta Chełm⁴ skierowań do podpisania tych umów. Zarządzane przez Spółkę budynki, stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta, posiadały założone książki obiektów budowlanych. Budynki te poddawane były obowiązkowym kontrolom stanu technicznego. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły: nieujmowania w książce obiektu budowlanego wykonanych remontów, nieprawidłowego sporządzania przez pracowników PUM protokołów z kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego oraz braku świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków zarządzanych przez PUM.

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Dalej: Miasto.

⁴ Dalej: Urząd.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁵ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie

Opis stanu faktycznego

PUM, utworzone 30 grudnia 1992 r.⁶, powołane zostało do prowadzenia działalności gospodarczej należącej w części do zadań własnych Miasta, obejmujących zadania o charakterze użyteczności publicznej, w tym m.in. gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta. Spółka realizowała swoje zadania pod nadzorem Prezydenta Miasta oraz Biura Nadzoru Właścicielskiego nad Spółkami Komunalnymi⁷. Na podstawie zawartych z Miastem umów⁸, PUM zarządzało i administrowało publicznym zasobem komunalnym m.in. w zakresie zawierania w imieniu i na rzecz Miasta umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz ich zmian w zakresie wysokości stawek czynszu w oparciu o wydane wcześniej zarządzenia Prezydenta.

(akta kontroli str. 21-71, 226-234, 246)

OCENA CZĄSTKOWA

W związku z nierealizowaniem przez Spółkę zadań związanych z tworzeniem warunków organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi w Gminie, NIK odstępuje od formułowania oceny w tym obszarze.

OBSZAR

2. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu faktycznego

Umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta zawierane były przez PUM na podstawie skierowań wydawanych przez Urząd. Z wybranej do kontroli próby 12 umów najmu wynika, że zawarte zostały z osobami z niepełnosprawnościami na czas nieoznaczony, zgodnie z art. 5 ust 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁹. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony, monitorowano termin jej zakończenia, a w sytuacji wnioskowania przez lokatora o przedłużenie najmu, podpisywano kolejną umowę¹⁰. Umowy na najem socjalny podpisywano na okres jednego roku. W badanym okresie wystąpił jeden przypadek wnioskowania do Urzędu o zamianę lokalu mieszkalnego ze względu na zły stan zdrowia lokatora. Zgodnie z zasadami wynajmowania lokali, ubieganie się o zamianę lokalu mogło nastąpić w przypadku utrudnionego dostępu do aktualnego lokalu ze względu na warunki zdrowotne, potwierdzone odpowiednim orzeczeniem lekarskim, wymagane było również niezaleganie z czynszem i opłatami. Najemca złożył odpowiednie dokumenty poświadczające powyższy stan¹¹, a umowę najmu lokalu, znajdującego się na parterze, podpisał 11 lipca 2022 r. na podstawie wydanego przed Urząd skierowania.

(akta kontroli tom 240-245)

⁵ 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.

⁶ Akt notarialny repertorium A nr 17644/92.

⁷ Zarządzenie nr 186/19 Prezydenta Miasta z 7 maja 2019 r.

⁸ W/DK/150/2019 z 17 kwietnia 2019 r., aneks nr 1 z 22 maja 2019 r., W/DK/129/2019 z 27 grudnia 2019 r., W/DK/32/2020 z 18 marca 2020 r., W/DK/71/2020 z 25 września 2020 r. oraz W/DAGI/30/2021 z 1 lipca 2021 r. Dalej: umowy o zarządzanie mieniem komunalnym.

⁹ Dz. U. z 2022 r. poz. 172, ze zm. Dalej: ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy.

¹⁰ W okresie objętym kontrolą wystąpił jeden przypadek przedłużenia najmu lokalu socjalnego osobie poruszającej się na wózku inwalidzkim.

¹¹ Orzeczenie o niepełnosprawności oraz potwierdzenia o niezaleganiu z opłatami.

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności PUM w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność PUM w badanym zakresie. Umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta z osobami z niepełnosprawnościami zawierane były na okresy wynikające z przepisów art. 5 ust 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

OBSZAR

3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymywanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych

Opis stanu
faktycznego

3.1. W trakcie oględzin trzech budynków, w których znajdowały się lokale zajmowane przez osoby z niepełnosprawnością ruchową¹² ustalono, że obiekty te wybudowano: przed 1945 r. (ul. Sienkiewicza 18), w 1977 r. (ul. Przemysłowa 3) oraz w 2001 r. (ul. Kredowa 7). Posiadały one dostęp do bieżącej wody i kanalizacji, dwa z nich miały centralne ogrzewanie miejskie¹³, a jeden, będący równocześnie budynkiem socjalnym – piec kaflowy. Budynki nie posiadały instalacji gazowej (poszczególne mieszkania wyposażone były w kuchenki zasilane butlą gazową). Dojście do klatek schodowych w budynkach odbywało się z poziomu chodnika¹⁴ lub bezpośrednio z placu przed budynkiem¹⁵. Budynek przy ul. Sienkiewicza 18 posiadał wydodrębnione miejsce parkingowe dla osoby z niepełnosprawnością¹⁶, przy ul. Kredowej 7 miejsce takie wydzielono na placu (bez nierówności i uszczerbków¹⁷). Miejsca do gromadzenia odpadów stałych przy budynkach nie były dostosowane dla osób niepełnosprawnych, dojścia do tych miejsc prowadziły drogą nieutwardzaną lub częściowo utwardzaną.

(akta kontroli str. 18-20)

3.2. PUM, zgodnie z postanowieniami umów o zarządzanie mieniem komunalnym, zobligowane było m.in. do prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego dla zarządzanych nieruchomości i zamieszczanie w nich wymaganych przepisami prawa zapisów i protokołów z przeglądów budynków, oceny stanu technicznego oraz ustalania na tej podstawie, wraz z Miastem, planów i harmonogramów robót remontowych. W okresie objętym kontrolą PUM prowadziło dla wszystkich budynków objętych badaniem (siedmiu) książki obiektu budowlanego, zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁸.

(akta kontroli str. 21-71, 75-129, 246)

¹² Dwie osoby poruszające się przy pomocy wózka inwalidzkiego oraz jedna z zaburzeniem chodu.

¹³ Ul. Kredowa 7, ul. Sienkiewicza 18.

¹⁴ Budynek przy ul. Przemysłowej 3: chodnik z płyt betonowych z krawężnikiem 8 cm, trzy schodki prowadzące do klatki z niskim murkiem po obu stronach i drewnianym progiem, drzwi metalowe, na parterze wykładzina PCV, dojście na piętro przez drewniane schody; budynek przy ul. Kredowej 7: dojście do klatek z płyt chodnikowych równe, wejścia do klatek schodowych posiadały pochylnię dla wózków dziecięcych lub inwalidzkich, opaska z kostki brukowej przed wejściem do klatek (wiatrołap zadaszony – z progiem o wysokości 2,5 cm), zejście z chodnika bez przeszkód; dojście na parter po schodach, zewnątrz podjazd dla osoby na wózku z balkonu (prywatne); drzwi metalowe otwierające się do 148 cm – na stałe otwarcie – 90 cm, z samozamykaczem (swobodne zamknięcie).

¹⁵ Budynek przy ul. Sienkiewicza 18: wjazd od ulicy drogą z płyt częściowych betonowych, kostki brukowej i szutru, w stanie złym, z licznymi uskokami, nierównościami i dziurami; wejście na parter przez plastikowe drzwi, trzy schodki oraz próg 4,5 cm.

¹⁶ O wymiarach 2,9 m x 5,4 m utwardzany, oznaczony odpowiednim znakiem, częściowo zarośnięty zielenią.

¹⁷ O wymiarach 3,80 m x 5,25 m, pomalowane niebieską farbą z zaznaczoną kopertą i znakiem.

¹⁸ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm. Dalej: Prawo budowlane.

3.3. Stosownie do art. 64 ust. 3 Prawa budowlanego, do książki obiektu powinny być dołączone protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków¹⁹, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku oraz oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego budynku. Książki badanych obiektów budowlanych²⁰ nie posiadały dołączonych protokołów z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji. Prezes PUM wyjaśniła, że kontrola systemów grzewczych realizowana jest w ramach kontroli okresowej stanu budynków i w tym zakresie wykonywane są kontrole pieców i przewodów dymowych w budynkach posiadających własne ogrzewanie. Lokale posiadające centralne ogrzewanie miejskie, kontrolowane były przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Chelmie na podstawie podpisanych z najemcami umów na dostawę ciepła. W latach 2019-2022 nie wystąpiła konieczność opracowania oceny i/lub ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego kontrolowanych budynków²¹.

PUM był w posiadaniu dokumentów, wymienionych w art. 60 Prawa budowlanego przekazanych właścicielowi lub zarządcy obiektu przez inwestora, przy oddawaniu do użytkowania obiektu budowlanego, tj.: dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej oraz innych dokumentów i decyzji dotyczących obiektu, dla budynków wybudowanych w latach 2001-2002 oraz w 2012 r. Spółka nie posiadała takich dokumentów dla budynków wybudowanych przed 2000 r. Według wyjaśnień Prezes PUM, Spółka ze względu na ich brak nie mogła odmówić przyjęcia tych budynków w zarząd. Świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzono i dołączono tylko do jednej²² (z siedmiu objętych kontrolą) książki obiektu budowlanego (budynku przy ul. Fabrycznej 4a wybudowanego w 2012 r.), co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 7-13, 72-77, 130-139, 225)

3.4. Skontrolowane książki siedmiu obiektów budowlanych prowadzono zgodnie z wzorem i wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego²³, tj. w formie A-4, w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu. Książki zawierały ponumerowane strony oraz zabezpieczone były w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą. Książki zawierały: dane określające obiekt, jego adres, dane właściciela i zarządcy obiektu, dane techniczne charakteryzujące budynek, plan sytuacyjny budynku, informację o numerze tomu, dacie jej założenia oraz osobach dokonujących wpisu do książki ze wskazaniem okresu czasu.

Do skontrolowanych książek obiektów (siedmiu) nie wpisano informacji o dokonanych przeglądach w 2019 r., pomimo dołączonych protokołów z tych kontroli oraz nie odnotowano przeprowadzonych przeglądów kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). Prezes PUM wyjaśniła, że przyczyną niewpisania do książki obiektu przeprowadzonych w 2019 r. przeglądów było niedopatrzenie pracownika. W trakcie kontroli NIK dokonano uzupełnień w tym zakresie. W trzech przypadkach nie zawarto informacji o dokonanych remoncie, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 7-13, 78-129, 218-220)

¹⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 497.

²⁰ Siedmiu budynków, które wybudowano: przed 1945 r. oraz w: 1945 r., 1966 r., 1977 r., 2001 r., 2002 r. i w 2012 r.

²¹ Np. w przypadku, gdy pojawią się zmiany w konstrukcji budynku, np. spękania ścian lub w przypadku modernizacji istniejącego budynku lub zmiany sposobu jego użytkowania.

²² Budynek przy ul. Fabrycznej 4a wybudowany w 2012 r.

²³ Dz. U. Nr 120, poz. 1134. Dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

3.5. W latach 2019-2021 przeprowadzono okresowe, roczne przeglądy 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). Pięcioletnie kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; 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 przeprowadzane były systematycznie w wymaganym okresie. W przypadku jednego budynku, pięcioletnią kontrolę przeprowadzono w marcu 2021 r., a nie w czerwcu 2018 r. Prezes PUM wyjaśniła, że Spółka nie ma wiedzy dlaczego zaniechano kontroli w terminie. Po ujawnieniu jej braku, kontrola została niezwłocznie wykonana.

Do 30 września 2022 r. nie dokonano, okresowych, przeprowadzanych co najmniej raz w roku, przeglądów, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a-c i pkt 2 Prawa budowlanego, w zakresie sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku i instalacji (ul. Kredowa 7, ul. Przemysłowa 3); instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska; instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (ul. Fabryczna 4a, ul. Rejowiecka 70, ul. Sienkiewicza 18). Nie dokonano także okresowej, co najmniej raz na pięć lat kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (ul. Lubelska 50, ul. Kredowa 7). Prezes PUM wyjaśniła, że przeglądy za rok 2022 zostaną wykonane do 10 listopada 2022 r. Wyjaśniła, że termin ten wynika z przyjętego stanu, że takie kontrole realizowano w okresie jesiennym z uwagi na przygotowanie obiektów do sezonu zimowego oraz terminów na sporządzanie planów remontowych dla właściciela budynków – Miasta Chełm. W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki o których mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu.

(akta kontroli str. 7-13, 15-17, 75-77, 151-210)

3.6. W latach 2019-2021 okresowe badania stanu technicznego budynku oraz instalacji elektrycznych każdorazowo wykonywane były przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane lub elektryczne. Okresowe kontrole przewodów kominowych, gazowych oraz wentylacyjnych wykonywane były przez osoby posiadające uprawnienia mistrza kominiarstwa.

(akta kontroli str. 140-150, 211-213)

3.7. W ramach rocznych przeglądów stanu technicznego budynków dokonano sprawdzenia: zewnętrznych warstw budynku, elementów ścian zewnętrznych, balustrad, loggii, balkonów, elementów odwodnienia budynków, obróbek blacharskich, pokryć dachowych, stanu sprawności technicznej i użytkowej elementów budynku oraz pozostałych elementów budynku.

W protokołach z kontroli stwierdzono nieprawidłowości wymagające m.in:

- naprawy dziurawego zadaszania nad wejściem do budynku (w protokole z 2021 r.) oraz remontu sześciu kominów (z 2019 r. i z 2021 r.) – przy ul. Sienkiewicza 18,
- wstawienia drzwi do piwnicy, docieplenia pozostałych części budynku, pomalowania klatki schodowej oraz wymiany kostki betonowej w miejscach nierówności (w protokole z 2020 r.) – ul. Lubelska 50,
- uzupełnienia ubytków (pęknięć na murkach oporowych schodów zewnętrznych (w protokołach z 2020 r. i z 2021 r.) – ul. Przemysłowa 3.

W protokołach z okresowych kontroli nie zawarto adnotacji o uszkodzeniach lub brakach w budynkach, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia

ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska. W protokołach nie wpisano zaleceń co do stwierdzonych nieprawidłowości oraz nie wskazano czynności mających na celu usunięcie nieprawidłowości, nie wskazano również terminu ich wykonania. Opis nieprawidłowości w tym zakresie zamieszczono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W protokołach z badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej²⁴ we wnioskach i zaleceniach zapisano, że ochrona od porażień przez samoczynne wyłączenie zasilania w części gniazd wtykowych nie jest zapewniona. Prezes PUM wyjaśniła, że usterka spowodowana była niewłaściwym zamontowaniem gniazd elektrycznych przez nieustaloną osobę, po weryfikacji przyczyny usterki i jej naprawie została ona usunięta. W czasie trwania kontroli NIK przedłożono protokoły z ww. badań przeprowadzonych we wrześniu 2022 r.

Naprawy stwierdzonych podczas okresowych kontroli stanu technicznego obiektów, przewodów kominowych i wentylacyjnych prowadzone są, jak wyjaśniła Prezes PUM, w pierwszej kolejności tam, gdzie wady mogą zagrażać życiu lub zdrowiu mieszkańców. Usterki, które mogą być usunięte własnymi siłami naprawiane są na bieżąco. Pozostałe naprawy zgłaszane są do umieszczania w planie remontów i usuwane wraz z uzyskaniem dofinansowania. Prezes dodała, że zarządca nie dysponuje bezpośrednio czynszami, dlatego też naprawy i remonty realizowane są ze środków pochodzących z odrębnej umowy podpisanej z Urzędem.

(akta kontroli str. 7-13, 151-210, 214-217)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności PUM w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Książki obiektu budowlanego prowadzone dla trzech budynków nie posiadały wpisów wymaganych przepisami § 5 ust. 1 pkt 1 lit. c i d rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego, tj. numeru i daty sporządzenia protokołu odbioru obiektu oraz informacji o wydanym pozwoleniu na użytkowanie. Prezes PUM wyjaśniła, że dla ww. trzech budynków (usytuowanych przy ulicach: Kredowej 7 i 11 oraz Fabrycznej 4a) brak wskazanych informacji spowodowany był nierzetelnym prowadzeniem książek obiektu przed 2019 r. Informacje te zostały uzupełnione w trakcie kontroli NIK.

(akta kontroli str. 3-13, 73-77)

2. W książkach trzech obiektów budowlanych nie dokonano wpisów o przeprowadzonych remontach lub przebudowach w zakresie wymiany stolarki okiennej, czym nie wypełniono dyspozycji § 5 pkt 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego. Dotyczyło to budynków przy ulicach: Kredowej 7 i 11 oraz Lubelskiej 50.

Prezes PUM wyjaśniła, że w zakresie robót dotyczących stolarki okiennej, brak ten jest usuwany stosownie do pozyskiwania informacji o wykonanych robotach i wpisywany do książki.

(akta kontroli str. 7-13, 90, 218-220)

3. Pracownicy PUM, wykonujący obowiązki w zakresie dokonywania przeglądów budowlanych, nie zawierali w protokołach z rocznych przeglądów za lata 2020-2021 informacji wymaganych przez art. 62a Prawa budowlanego w zakresie niewykonanych zaleceń, określonych w protokołach z poprzednich kontroli (art. 62a ust. 2 pkt 9) oraz nie wskazali w nich czynności mających na celu usunięcie

²⁴ Nr 1/18/2019, 3/18/2019 oraz 4/18/2019 z 7 października 2019 r.

stwierdzonych nieprawidłowości, a także terminu ich wykonania (art. 62a ust. 3 pkt 1 i 2).

Prezes PUM wyjaśniła, że źródłem niewskazania stwierdzonych nieprawidłowości oraz brakiem terminu usunięcia tychże, były formularze protokołów niezawierające stosownych rubryk. Obecnie przyjęto przez PUM wzory protokołów zawierające wymagane rubryki.

(akta kontroli str. 7-13, 15-17, 151-210, 235-239)

4. Dla sześciu (z siedmiu objętych kontrolą budynków), w których znajdowały się wynajmowane lokale, nie sporządzono świadectw charakterystyki energetycznej budynku i nie dołączono ich do ksiąg obiektu budowlanego, co było wymagane przez art. 64 ust. 3 Prawa budowlanego w zw. z art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków²⁵.

Prezes PUM wyjaśniła, że z uwagi na niski budżet, liczbę budynków oraz koszty wykonania takich świadectw, będą one sporządzone po uzyskaniu finansowania i przeprowadzeniu postępowania w celu wyłonienia wykonawcy.

(akta kontroli str. 3-13, 130-139, 225)

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, pozytywnie ocenia podejmowane przez PUM działania w zakresie gospodarowania oraz utrzymania infrastruktury z komunalnych zasobów Miasta. Budynki będące w zarządzie Spółki posiadały założone księgi obiektów budowlanych oraz poddawane były wymaganym Prawem budowlanym, obowiązkowym kontrolom stanu technicznego obiektów.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

1. Dokonywanie w księgach obiektu budowlanego wpisów dotyczących wykonywanych remontów oraz przebudowy.
2. Egzekwowanie od osób przeprowadzających kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów sporządzenia kompletnych protokołów z tych kontroli zgodnie z art. 62a Prawa budowlanego.
3. Zapewnienie przygotowania świadectw charakterystyki energetycznej dla wynajmowanych budynków będących w zarządzie PUM.

W związku z uzupełnieniem w trakcie czynności kontrolnych ksiąg obiektów budowlanych o informacje o wydanym pozwoleniu na użytkowanie oraz dotyczące protokołu odbioru obiektu, NIK odstępuje od formułowania wniosku w tym zakresie.

Uwagi

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

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 Lublinie. 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.

²⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 497.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę 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.

Lublin, dnia 17 października 2022 r.

Kontroler
Ewelina Baran-Chomiuk
Inspektor kontroli państwowej

p. o. Dyrektor
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Lublinie
Edward Szempruch

.....
Podpis

.....
Podpis