



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 24 września 2010 r.

**Pan
Piotr Paś
Dyrektor
Zarządu Zasobu Komunalnego
we Wrocławiu**

LWR-4101-06-06/2010
P/10/151

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu przeprowadziła w Zarządzie Zasobu Komunalnego we Wrocławiu, zwanym dalej „ZZK” kontrolę w zakresie prawidłowości działań na rzecz zapewnienia należytego stanu technicznego budynków z lokalami socjalnymi w latach 2004 - 2010.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokóle kontroli podpisanym w dniu 24 sierpnia 2010 r., stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, Najwyższa Izba Kontroli przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania ZZK w badanym zakresie.

1. ZZK w ramach zarządzania powierzonym zasobem komunalnym Gminy Wrocław realizował zadania związane z utrzymaniem nieruchomości, w tym m.in.: w zakresie prowadzenia obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej, nadzoru nad realizacją prac remontowych oraz eksploatacją zasobu gminnego, a także zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych z osobami wskazanymi przez właściwe komórki organizacyjne Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Zasób mieszkaniowy Gminy Wrocław zarządzany przez ZZK obejmował w latach 2004-2009 odpowiednio 6.996 budynków z 53.779 lokalami mieszkalnymi w 2004 r. i 5.748 budynków z 42.524 lokalami mieszkalnymi w 2009 r. Liczba lokali socjalnych zwiększyła się w badanym okresie z 658 w 2004 r. do 1.007 w 2009 r., tj. o 53% i stanowiła w relacji do ogólnej liczby lokali mieszkalnych w zasobie odpowiednio: 1,22% w 2004 r. i 2,36% w 2009 r.

2. NIK pozytywnie ocenia działania ZZK w zakresie dbałości o stan techniczny budynków wchodzących w skład zarządzanego zasobu mieszkaniowego. W oparciu o

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

występujące potrzeby corocznie opracowywano plan remontów budynków komunalnych i socjalnych.

Założenia planów remontowych w latach 2004-2009 uwzględniały wykonanie - w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w nieruchomości wspólnej, jak też będących w 100% nieruchomością gminną - łącznie remonty 373 lokali socjalnych, przy ich szacowanych kosztach w wysokości 8.303 tys. zł, z czego wyremontowano 325 lokali socjalnych (87,13% planowanych), a ich łączne koszty wyniosły 6.916,9 tys. zł (83,31 % planowanych).

Ponadto w latach 2004-2009 przeprowadzono kosztem 2.070,4 tys. zł remonty w 10 budynkach (z 225 lokalami mieszkalnymi), które zostały wydzielone z zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław z przeznaczeniem na lokale socjalne.

3. Badania kontrolne, w odniesieniu do 10 budynków socjalnych, potwierdziły, że właściwie były realizowane obowiązki określone w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane² w zakresie przeprowadzania okresowych przeglądów corocznych i 5-letnich. Wszystkie budynki posiadały książki obiektów budowlanych, w których odnotowywano wykonanie corocznych przeglądów stanu technicznego budynku, sprawdzenie stanu przewodów kominowych, instalacji gazowej oraz wykonanie przeglądu stanu technicznego i przydatności do użytkowania (5-letni) w 2007 r. i przeglądu instalacji elektrycznej i piorunochronnej w 2009 r. Do książek obiektów były dołączone protokoły z tych przeglądów.

W związku z powierzeniem od 1 sierpnia 2010 r. czynności zarządzania zasobami gminnymi, w odniesieniu do części rejonów, spółce Wrocławskie Mieszkania spółka z o.o.³ z 10 budynków socjalnych w zarządzie ZZK pozostały 2 zlokalizowane przy ul. Łanowej 5 i ul. Maślickiej 183/189. Przeprowadzone w trakcie kontroli oględziny tych budynków z uwzględnieniem m.in.: stanu korytarzy, elewacji, instalacji elektrycznej i instalacji gazowej wykazały właściwy stan techniczny tych obiektów oraz zapewnienie zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Dyrektorowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli we Wrocławiu, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.

² j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

³ Zarządzenie Prezydenta Wrocławia nr 10012/10 z dnia 16 lipca 2010 r.