



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 23 września 2010 r.

**Pani  
Monika Tendaj-Bielawska  
Prezes Zarządu  
„Wrocławskie Mieszkania” sp. z o.o.  
we Wrocławiu**

LWR-4101-06-07/2010  
P/10/151

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu przeprowadziła kontrolę we „Wrocławskich Mieszkaniach” spółka z o.o. zwanych dalej „Spółką” kontrolę w zakresie prawidłowości działań na rzecz zapewnienia należytego stanu technicznego budynków z lokalami socjalnymi.

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 Pani Prezes niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Spółki w kontrolowanym zakresie.**

Spółka rozpoczęła działalność 1 stycznia 2008 r. zarządzając zasobem Gminy Wrocław obejmującym ogółem 635 budynków z 6.069 lokalami mieszkalnymi. Według stanu na koniec 2009 r. liczba tych budynków zmniejszyła się do 618 z 5.968 lokalami mieszkalnymi, z czego 104 stanowiły lokale socjalne (1,7% ogólnej liczby lokali mieszkalnych).

W związku z powierzeniem Spółce od 1 sierpnia 2010 r. czynności zarządzania zasobami gminnymi, w odniesieniu do części rejonów dotychczas pozostających w zarządzie realizowanym przez Zarząd Zasobu Komunalnego we Wrocławiu<sup>2</sup> pod zarząd Spółki zostało przekazanych m.in. 8 budynków wyodrębnionych z zasobu Gminy, jako budynki socjalne<sup>3</sup>.

Przekazane do Spółki budynki socjalne posiadały książki obiektów budowlanych, w

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Zarządzenie Prezydenta Wrocławia nr 10012/10 z dnia 16 lipca 2010 r.

<sup>3</sup> ul. Koreańska 1, ul. Kamińskiego 256, ul. Żmigrodzka 225, Plac Wyzwolenia 3 i 3a, ul. Jarocińska 11 i 21, ul. Krotoszyńska 11

których odnotowywano - wykonanie corocznych przeglądów stanu technicznego budynku, sprawdzenie stanu przewodów kominowych, instalacji gazowej oraz wykonanie przeglądu stanu technicznego i przydatności do użytkowania (przeгляд 5-letni) w 2007 r. i przeglądu instalacji elektrycznej i piorunochronnej w 2009 r. - stosownie do wymogów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>4</sup>.

Przeprowadzone w trakcie kontroli oględziny we wszystkich 8 budynków w przypadku 7 wykazały na ogół dobry bądź dostateczny stan korytarzy i elewacji, dobry stan instalacji gazowej i elektrycznej oraz właściwe zabezpieczenie przeciwpożarowe tych obiektów. Niemniej w przypadku budynku przy ul. Koreańskiej 1, w którym ze 125 lokali tylko 6 było zamieszkałych w oparciu o umowy najmu na czas nieokreślony, a pozostałe stanowiły lokale socjalne, stwierdzono rażąco złe warunki zamieszkiwania. W szczególności bardzo zły stan korytarzy i elewacji (ściany klatek schodowych elewacje ze znacznymi ubytkami zdewastowane przez mieszkańców, pokryte licznymi rysunkami, wulgaryzmami) oraz brak gazu, odłączonego –według wyjaśnień Kierownika BOK dla bezpieczeństwa mieszkańców w związku z częstymi aktami dewastacji i niszczenia m.in. kuchenek gazowych, wyposażenia sanitarnego w kuchniach i wc.

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

---

<sup>4</sup> j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.