



Pan
Radosław Stefaniak
Prezes Zarządu
Towarzystwo Budownictwa
Społecznego „ZŁOTNICKI”
w Zduńskiej Woli, Sp. z o.o.
ul. Kościelna 8
98-220 Zduńska Wola

Data: 07 grudnia 2023 r.

Znak pisma: AK.1711.1.6.2023.AP

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie upoważnień nr 0052.266.2023 i 0052.267.2023 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 18 września 2023 r., w dniach 28-29 września 2023 roku Dyrektor Biura Gospodarki nieruchomościami Donata Szmiel i główny specjalista Agnieszka Palma skontrolowały realizację obowiązków dzierżawcy wynikających z §4 ust. 1, ust. 2, ust. 5 i ust. 6 aneksu nr 4 z dnia 04.05.2020 r. do umowy dzierżawy z dnia 01.10.2015r., dotyczących właściwego utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Do kontroli wybrano sześć nieruchomości zabudowanych budynkami komunalnymi, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Zduńska Wola tj.:

1. Plac Wolności 23,
2. ul. Juliusza 15,
3. ul. Łaska 55,
4. ul. Gabriela Narutowicza 7,
5. ul. Piaskowa 6,
6. ul. Stefana Żłotnickiego 14.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli nr 6/GN/PN/23 z dnia 16 listopada 2023 roku, podpisanym w dniu 22 listopada 2023 roku, Prezydent Miasta Zduńska Wola przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Prezydent Miasta Zduńska Wola ocenia realizację obowiązków wynikających z §4 ust. 1, ust. 2, ust. 5 i ust. 6 aneksu nr 4 z dnia 04.05.2020 r. do umowy dzierżawy z dnia 01.10.2015 r. w zakresie opisanym powyżej, jako dostateczną.

Podczas kontroli nie potwierdzono wykonania zalecenia pokontrolnego z dnia 15.02.2018 r. znak: AK.1711.1.10.2017.AP (protokół kontroli nr 10/GN/PN/17 z 19.01.2018 r.), dotyczącego założenia i prowadzenia dla każdego budynku, dla którego założono KOB, rejestru stanowiącego wykaz wszystkich remontów, napraw oraz robót związanych z bieżącą konserwacją danego budynku. Podczas kontroli nie stwierdzono założenia i prowadzenia w/w rejestrów dla kontrolowanych budynków.

Należy zwrócić uwagę na powiązanie wykazu wszystkich robót budowlanych wykonanych w danym roku w konkretnym budynku, z zawartością KOB tych obiektów, a zwłaszcza z zaleceniami zawartymi w protokołach obowiązkowych okresowych kontroli stanu technicznego budynku. Stąd w/w zalecenie pokontrolne, nałożone na spółkę wystąpieniem pokontrolnym z dnia 13 stycznia 2016 roku, znak: AK.1711.1.24.2015.AP (protokół kontroli nr 24/GN/PN/15 z 28 grudnia 2015 roku), winno być wykonywane celem ujawnienia kontrolerom wszystkich wykonywanych w danym budynku prac budowlanych i remontowych, bez konieczności pozyskiwania ich z innych rejestrów prowadzonych przez spółkę lub od administratorów.

W ocenie kontrolerów, pomimo posiadanych i gromadzonych rzetelnie informacji (protokoły odbioru robót załączone do KOB, coroczne sprawozdania z wykonania planu remontów wykonywanych z wpływów czynszowych, zestawienie prac wykonanych przez brygadę remontową Spółki w okresie od 2017-2023 dla każdego budynku), Spółka nie jest w stanie takiego rejestru stworzyć.

Należy również zauważyć, że TBS „Złotnicki” Spółka z o.o. nie wykonuje zestawień robót remontowych z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, do czego zobowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, ani też nie przedstawia planów remontów z podziałem na te zadania.

W ocenie kontrolerów źródła takiego zestawienia winny stanowić plany remontów każdego z budynków dla którego prowadzona jest KOB, sporządzone na podstawie analizy w zakresie zapotrzebowania na dany rodzaj prac, ich wielkość i szacunkowe koszty wykonania dla każdego budynku.

Kontrola wykazała także, iż bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola ulokowanego w tzw. starym zasobie mieszkaniowym, przy wykorzystaniu wyłącznie środków pochodzących z wpływów czynszowych, jest możliwe jedynie w stopniu dostatecznym, zapewniającym dalsze użytkowanie oraz bezpieczeństwo użytkowania. Komfort zamieszkiwania w takich budynkach,

z uwagi na ciągłe zagrożenie awariami i innymi niedostatkami, wynikającymi z ograniczenia wydatków na kompleksowe remonty powoduje, że ogół warunków które winny zapewniać wygodę i poczucie bezpieczeństwa lokatorów jest niewystarczający.

W związku z powyższym Dzierżawca, w oparciu o zapisy z §7 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 i ust. 5 aneksu nr 4 z dnia 04.05.2020 r. do umowy dzierżawy z dnia 01.10.2015 r. oraz szczegółowe rozeznanie stanu technicznego administrowanych budynków, winien uwzględnić coroczne umieszczanie w projektach planów inwestycyjnych, kompleksowego remontu co najmniej jednej kamienicy wchodzącej w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola, która oprócz robót budowlanych i instalacyjnych związanych z termomodernizacją, uwzględniałaby wykonanie wszystkich robót wymaganych i zalecanych z protokołach okresowych kontroli stanu technicznego budynku.

Mając powyższe na uwadze, Prezydent Miasta Zduńska Wola wnosi o:

- 1) Wykonywanie zestawień robót remontowych z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, do czego zobowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych oraz o określenie przez Spółkę terminu ich dostarczenia.
- 2) Sporządzenie planów remontów indywidualnie dla każdego z budynków, dla którego prowadzona jest KOB, na podstawie analizy w zakresie zapotrzebowania na dany rodzaj prac, ich wielkość i szacunkowe koszty wykonania oraz o określenie przez Spółkę terminu ich dostarczenia.
- 3) Prowadzenie dla każdego z budynków, dla którego prowadzona jest KOB, zestawienia prac wykonanych przez brygadę remontową Spółki, celem przedstawienia tych wykazów na żądanie Miasta Zduńska Wola lub podczas następných planowanych kontroli dotyczących właściwego utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie technicznym i estetycznym.
- 4) Umieszczania przez TBS „Złotnicki” Sp. z o.o. w corocznych projektach planów inwestycyjnych, kompleksowego remontu co najmniej jednej kamienicy wchodzącej w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Zduńska Wola wraz z uzasadnieniem wyboru.

Jednocześnie odstępuje się od zalecenia pokontrolnego, polegającego na prowadzeniu rejestrów zawierających wykaz wszystkich robót budowlanych i remontów wykonywanych w konkretnych budynkach, dla których założono książki obiektów budowlanych, z uwagi na niewykonywanie tego zalecenia przez TBS „ZŁOTNICKI” Sp. z o.o. od początku jego wprowadzenia.

Prezydent Miasta Zduńska Wola oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych, działaniach podjętych w celu realizacji zaleceń pokontrolnych lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Niniejsze wystąpienie pokontrolne otrzymują:

1. Prezes Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Sp. z o.o.
2. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Zduńska Wola,
3. Biuro Audytu i Kontroli Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Nadzór nad przebiegiem wykonania wniosków pokontrolnych sprawuje Dyrektor Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Zduńska Wola.

z poważaniem