

Pan
Janusz Żołyński
Prezes Zarządu
Towarzystwa Budownictwa
Społecznego „ZŁOTNICKI” Sp. z o.o.
w Zduńskiej Woli

Nasz znak: AK.1712.4.3.2012.GN.GL

Data: 06 lutego 2013 r.

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Dotyczy: wystąpienia pokontrolnego z przeprowadzonej kontroli w zakresie realizacji przeglądów technicznych i wpisów do ksiąg obiektów budowlanych.

Na podstawie Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami) oraz upoważnień Prezydenta Miasta Zdunska Wola Nr 0052.77.2012, Nr 0052.96.2012, Nr 0052.116.2012 i Nr 0052.76.2012, Nr 0052.95.2012, Nr 0052.115.2012 w sprawie przeprowadzenia kontroli w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "ZŁOTNICKI" Sp. z o.o. w okresie od 20 czerwca 2012 r. do 31 października 2012 r. kontrolerzy skontrolowali realizację przeglądów technicznych i wpisów do ksiąg obiektów w budynkach położonych w Zduńskiej Woli przy ul.:

Kościelna nr 11 i nr 28

Sieradzka nr 32, nr 59 i nr 79

Szadkowska nr 32

Zachodnia nr 8

Pomorska nr 7

Złota nr 6

Plac Wolności nr 22

Łaska nr 6

Krucza nr 6

Piaskowa nr 6

Czeska nr 16

Łaska nr 68.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli nr GN.GL/3/PN/12 podpisanym w dniu 29 stycznia 2013 roku, Prezydent Miasta Zduńska Wola przekazuje Panu Januszowi Żołyńskowi Prezesowi Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Sp. z o.o. niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Prezydent Miasta Zduńska Wola ocenia, iż przebieg realizacji przeglądów technicznych i wpisów do ksiąg obiektów budowlanych w budynkach objętych kontrolą, wymagają poprawy i uszczelnienia. Jednocześnie Prezydent Miasta zauważa, że bardzo istotnym dla stanu technicznego budynków, a przede wszystkim dla poprawy bezpieczeństwa lokatorów jest brak zabezpieczenia w budżecie Miasta środków finansowych na modernizacje i inwestycje w mieszkaniowym zasobie.

W obszarze objętym kontrolą stwierdzone zostały nieprawidłowości i uchybienia wymagające podjęcia działań zmierzających do ich wyeliminowania:

1)W kontrolowanych budynkach corocznie stwierdzone są przypadki braku wystarczającej liczby przewodów wentylacyjnych, nieprawidłowego wykonania wentylacji przez samych lokatorów, niewłaściwego podłączenia wentylacji do przewodów dymowych itp. W lokalach tych użytkownicy eksploatują kuchnie gazowe co stanowi realne zagrożenie życia lub zdrowia ludzi. Stwierdzone zagrożenia istnieją od wielu już lat.

2)Przeglądy techniczne obiektów dokonywane były przez osoby posiadające wymagane uprawnienia. Nie zawsze jednak sporządzane przez te osoby protokoły z przeprowadzonych czynności są czytelne, przejrzyste, dające Zarządcy pełną i dokładną informację o stanie konkretnych przewodów bądź instalacji.

3)W większości obiektów, skrzynki z licznikami pomiaru energii elektrycznej nie są zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Stwierdzono, że w skrzynkach tych gromadzone są śmieci – butelki, słoiki, opakowania papierowe. Stanowi to realne zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.

4)W części obiektów na klatkach schodowych brak jest oświetlenia oraz brak osłon na żarówkach.

5)W większości kontrolowanych obiektów, w pomieszczenia strychowych i piwnicznych nie są składowane przez lokatorów materiały łatwopalne przy czym w trakcie kontroli stwierdzono, że na strychu w budynku przy ul. Kościelnej 28 lokator przechowywał zapasową butlę wypełnioną gazem. Część lokatorów składa na strychach budynków przy ul. Sieradzkiej 79, Szadkowskiej 32, Zachodniej 8, Placu Wolności 22 odzież, opakowania, meble, szkło.

6)Utrzymanie czystości wokół kontrolowanych budynków w okresie trwania kontroli zostało zlecone przez TBS "ZŁOTNICKI" dłużnikom czynszowym. Przy nieruchomościach położonych przy ul. Kruczej 6, Plac Wolności 22, Łaskiej 6, Sieradzkiej 59 stwierdzono brak zamiecenia opadłych liści, mimo że kontrola dokonywana była po godzinie 10⁰⁰. Zastrzeżenia kontrolujących w zakresie utrzymania w czystości podwórek dotyczą również w części przypadków miejsc wokół śmietników.

7)Roczne plany remontów i inwestycji mieszkaniowego zasobu gminy, z powodu niedoboru środków finansowych, obejmują tylko najpilniejsze prace do realizacji określone w protokołach okresowych stanu technicznego budynków. Plany te są składane przez TBS po terminie określonym umową dzierżawy.

8)Zauważalne są przypadki długiego okresu czasowego pomiędzy stwierdzonymi w protokole przeglądu uchybieniami i nieprawidłowościami podlegającymi obowiązkowemu usunięciu a wykonanymi pracami naprawczymi.

9)We wszystkich książkach obiektów budowlanych w Tablicy nr 2 na 3 str. nie są podane wystarczające informacje charakteryzujące właściciela obiektu, brak jest ulicy, numeru telefonu a wszelkie dokonywane w tym miejscu korekty bądź skreślenia nie są zaparafowane.

10)W części VI KOB zatytułowanej Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu w Tablicy 4 znajduje się kolumna nr 4 w której winien być przedstawiony zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli a w kolumnie nr 5 data wykonania tych robót. Rzadkością jest przedstawianie w tym miejscu wymaganego zakresu robót. Wpisanie daty do kolumny nr 5 czyli daty wykonania robót nie daje obrazu czy wykonany został cały zakres czy tylko roboty cząstkowe.

11)Nie zawsze protokoły odbioru robót, mimo że są fizycznie załączone do KOB, są wpisane w wymagane miejsce czyli do części IX.1. Tablica nr 8. Kontrolujący książkę obiektu budowlanego nie ma wówczas wiedzy i żadnego potwierdzenia, że dany remont został wykonany i odebrany. Celem uzyskania stosownej informacji niezbędne jest przeglądanie całej zgromadzonej

dokumentacji.

12)W część IX.1.tablica nr 8 w KOB są wyszczególnione protokoły odbioru robót remontowych w obiekcie łącznie z datą takiego protokołu natomiast osoba upoważniona do dokonywania wpisów nie nanosi daty wykonania robót remontowych do części VI tablica nr 4 do kolumny „data wykonania robót” co nie daje pełnego obrazu i nie wynika z tego, czy takie prace remontowe zostały wykonane.

13)W przypadku wyodrębnienia dodatkowych książek obiektów budowlanych np. dla oficyn znajdujących się w podwórku wpisy dokonywane w książkach są niewystarczające (przykład: KOB dla obiektu Kościelna 28 – po utworzeniu dwóch dodatkowych książek obiektów tzn. dla oficyny od ul. Mickiewicza i dla oficyny od podwórka nie są prowadzone wykazy protokołów odbioru robót remontowych w części IX.1.).

14)W sytuacji gdy protokół odbioru robót remontowych zawiera szerszy zakres przeprowadzonych robót, bądź zawiera roboty wykonane w różnych obiektach, wówczas przeprowadzone prace nie są przyporządkowane do konkretnych nieruchomości wobec powyższego na podstawie samego protokołu odbioru niemożliwa staje się identyfikacja, które konkretnie prace zostały wykonane w danym obiekcie i na podstawie jakiego protokołu przeglądu dane roboty zostały zlecone.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Zduńska Wola wnosi o:

1)Bieżący monitoring obiektów budowlanych pod kątem utrzymania ich na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia (dotyczy w szczególności utrzymania porządku na strychach, w piwnicach)

2)Podejmowanie bardziej efektywnych działań w celu skracania terminów wykonania zaleceń wynikających z protokołów przeglądów obiektów w szczególności tych, które nie wymagają znacznych nakładów finansowych.

3)Podejmowanie działań skutkujących udostępnieniem lokali na potrzeby dokonywanych przeglądów.

4)Uzupełnienie danych teleadresowych właściciela obiektów w książkach obiektów budowlanych.

5)Parafowanie wszelkich skreśleń i korekt dokonywanych we wpisach do książek obiektów budowlanych.

6)Ujednoczenie zakresu robót remontowych, podlegających wykazywaniu w książkach obiektów budowlanych w części IX.1. w Tablicy nr 8 "Wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie".

7)Dostosowanie nazewnictwa wykonanych prac remontowych (w protokołach odbiorów) do nazw zadań ujętych w planach remontowych.

8)Przeszkolenie pracowników zajmujących się dokonywaniem wpisów do książek obiektów budowlanych z zakresu prawidłowości ich prowadzenia dla uzyskania jednolitej formy stosowanych zapisów dla wszystkich prowadzonych książek.

9)Wprowadzenie takich zapisów w protokołach odbioru robót remontowych (w sytuacji gdy protokoły odbioru robót remontowych zawierają szerszy zakres przeprowadzonych robót, bądź zawierają roboty wykonane w różnych obiektach) aby możliwa była identyfikacja co konkretnie w danym obiekcie zostało wyremontowane i na podstawie jakiego protokołu przeglądu dane roboty zostały zlecone.

10)Egzekwowanie od osób uprawnionych do dokonywania przeglądów właściwego, pełnego i starannego protokołowania stwierdzonych uchybień, usterek, wad, tak aby informacja płynąca z protokołu była dla Zarządcy jasna, przejrzysta i nie budząca wątpliwości.

11)Podjęcie działań zmierzających do zabezpieczenia skrzynek z licznikami pomiaru energii elektrycznej przed dostępem osób nieuprawnionych.

12)Egzekwowanie wywiązywania się przez dłużników czynszowych lub firmy zewnętrzne z należytego sprzątnięcia terenów, na których znajdują się budynki mieszkalne.

Prezydent Miasta Zduńska Wola oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie do 20 lutego 2013 roku, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków 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.