

**Pan
Janusz Żołyniak
Prezes Zarządu, Dyrektor Naczelny
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
„ZŁOTNICKI” Sp. z o.o.
ul. Kościelna nr 8
98-220 Zduńska Wola**

AK.1711.1.24.2015.AP

data: 13 stycznia 2016 roku

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), art. 61, art. 62 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1997 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133 i 1200 oraz z 2015 r. poz. 200, 528, 443, 774 i 1265), art. 69 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938 i 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626 i 1877 oraz z 2015 r. poz. 238, 532, 1117, 1130, 1190 i 1358), w związku z §1 pkt 2 ppkt b) Zarządzenia nr 505/13 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 23 grudnia 2013 r. w sprawie określenia sposobu wykonania uchwały Nr XLI/514/13 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 października 2013 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola oraz Zarządzenia nr 4/14 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 2 stycznia 2014 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Zduńska Wola, w dniu 02 grudnia 2015 roku, Główny specjalista Agnieszka Palma i Podinspektor Joanna Olewińska skontrolowały realizację obowiązków dzierżawcy wynikających z §4 ust. 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 01.10.2015r., dotyczących właściwego utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytych stanie technicznym i estetycznym.

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

1. ul. Kościelna nr 11,
2. ul. Mickiewicza nr 13,
3. ul. Złota nr 10,
4. ul. Dolna nr 24,
5. ul. Kolbego nr 7,
6. ul. Łaska nr 22.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli nr 24/GN/PN/15 podpisanym w dniu 31 grudnia 2015 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. 3 i ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 01.10.2015 r., w zakresie opisanym powyżej, jako prawidłową.

Analiza sposobu planowania remontów budynków komunalnych, w powiązaniu z raportami z ich wykonywania składanymi corocznie przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Sp. z o.o., udokumentowana w/w protokołem kontroli, miała na celu ocenę nadzoru Administratorów nad stanem technicznym budynków w zakresie bieżących potrzeb naprawczych i remontowych oraz odpowiedniej reakcji na pogarszający się stan budynków poprzez planowanie remontów o odpowiednim zakresie. Stąd dokonano porównania danych dotyczących posiadanej przez Spółkę wiedzy o potrzebach remontowych określonych budynków, z danymi o podejmowanych przez Spółkę działaniach w celu realizacji planów remontowych oraz zaleceń pokontrolnych poprzez wykonanie konkretnych prac naprawczych i remontowych w tych budynkach.

Porównanie to jednocześnie zrealizowało Zarządzenie nr 505/13 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 23 grudnia 2013 r. w zakresie obowiązku nałożonego na Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami, który zgodnie z zapisem §1 pkt 2 ppkt a) zarządzenia brzmi: „Zobowiązuje się Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami do weryfikacji, w poszczególnych latach obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2014-2018, projektów planu zadań inwestycyjnych oraz planu remontów, składanych przez TBS „ZŁOTNICKI” Sp. z o.o. zgodnie z umową dzierżawy, w zakresie ich zgodności z planem remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu, określonym w Programie oraz ustaleniami przeglądów technicznych dokonywanych po dacie uchwalenia Programu” w zakresie sześciu nieruchomości.

W trakcie kontroli wykazano nieścisłości dotyczące prowadzenia Książek obiektów budowlanych (KOB), które polegały na niedostatecznej staranności w prowadzeniu rejestru dokumentów załączonych do KOB oraz zbiorów dokumentów związanych z ich prawidłową eksploatacją i potwierdzających wykonywanie napraw, remontów i bieżącej konserwacji budynków.

Wykazano remonty, których wykonanie potwierdzone jest wpisem do KOB, ale nie ujmowano ich w sprawozdaniu z wykonania remontów za dany rok. W jednym przypadku remont wykazany w sprawozdaniu za dany rok, został faktycznie wykonany w roku poprzedzającym rok, z którego sporządzono sprawozdanie, co potwierdzał protokół odbioru robót budowlanych.

W przypadku nieruchomości zabudowanych kilkoma budynkami, protokoły odbioru robót remontowych, napraw i bieżącej konserwacji nie były dołączone do właściwych KOB.

Dokumentacja powinna być kompletna a jej zawartość musi być zgodna ze stanem faktycznym. Dotychczasowy sposób gromadzenia dokumentów potwierdzających wykonanie remontu, naprawy lub prac konserwacyjnych w określonym budynku jest niejednoznaczny.

Osobą odpowiedzialną za wskazane powyżej nieprawidłowości jest Janusz Żołyński Prezes Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Sp. z o.o.

Prezydent przyjmuje zastrzeżenia do protokołu kontroli nr 24/GN/PN/15 z dnia 28.12.2015 r. złożone przez Prezesa Zarządu Janusza Żołyńskiego pismem znak: D/20/01/16 z dnia 05.01.2016 r. (data wpływu do Urzędu Miasta: 05.01.2016 r.).

Kwestię dokonywania wpisów do KOB bądź pomijania wpisów dotyczących niektórych remontów wykonywanych w budynkach, należy rozsądzić w sposób nie budzący wątpliwości przy ocenianiu właściwego utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym i estetycznym, która przejawia się także w sposobie dokumentowania wszelkich prac budowlano-remontowych wykonywanych w określonych budynkach, zwłaszcza gdy ich wykonania nie można potwierdzić dokonując oględzin.

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

- 1) Ustalenie wewnętrznych zasad prowadzenia KOB, w szczególności wprowadzenia gradacji robót budowlanych wykonanych w poszczególnych budynkach i ich klasyfikowanie: wpisywanych do KOB lub tylko uwzględnianych w wykazie dokumentów dołączonych do KOB.
- 2) Założenie i prowadzenie wykazu robót budowlanych wykonywanych w budynkach dla których założono KOB i rejestrowanie ich w ujęciu rzeczowo-finansowym, osobno dla każdego z budynków. Roboty budowlane i remonty, które nie były wykonane przez podmioty zewnętrzne, winny być opisane w postaci notatki lub protokołu, z uwzględnieniem kosztów ich wykonania wyliczonych metodą dotychczas stosowaną i uwzględnione w wykazie.
- 3) Uporządkowanie dokumentów w kontrolowanych KOB w zakresie wskazanym w protokole.
- 4) Skontrolowanie przez wyznaczoną od lutego 2014 r. osobę, odpowiedzialną za prowadzenie KOB, wszystkich KOB założonych dla dzierżawionych nieruchomości, a w przypadku nieruchomości zabudowanych kilkoma budynkami, weryfikację ich zawartości pod kątem przyporządkowania dokumentów do właściwych KOB.
- 5) Wyznaczenie osób odpowiedzialnych za prawidłowe i rzetelne prowadzenie KOB i gromadzenie dokumentów w niej zawartych, o ile za prowadzenie KOB nie jest odpowiedzialna osoba upoważniona do dokonywania wpisów w KOB, która jest wskazywana w KOB kontrolowanych budynków.
- 6) Przedstawienie metody sporządzania planu remontów pochodzących z wpływów czynszowych na dany rok oraz metody sporządzania okresowych sprawozdań z ich wykonania a także przedstawienie przykładowego sposobu wyliczeń kosztów remontów wykonywanych przez brygadę remontową, które są uwzględniane w tych sprawozdaniach.
- 7) Przedstawienie, w terminie wskazanym poniżej, wydruków z programu „POL” oraz przedstawienie wyciągów z „Rejestru” w Brygadzie Remontowej, dotyczących wszystkich robót budowlanych jakie były wykonywane w kontrolowanych budynkach w okresie objętym kontrolą.

Jednocześnie informuję, iż metoda określania kosztów robót wykonywanych przez Brygadę Remontową nie stanowi przedmiotu kontroli i nie będzie podlegała ocenie.

Prezydent Miasta Zduńska Wola oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie do dnia 29 stycznia 2016 roku, 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.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Niedźwiecki