



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

AK.1711.1.51.2016.AP

data: 25 stycznia 2017 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 2016 r. poz. 446 i 1579), 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 2016 r., poz. 290, 961, 1250, i 1165), art. 69 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 1948 i 1984), 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 § 26 ust.1 Zarządzenia nr 442/15 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Zduńska Wola, w dniu 29 grudnia 2016 roku główny specjalista Agnieszka Palma i inspektor Marta Kruszyńska 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 należytym stanie technicznym i estetycznym.

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

- 1) ul. Krótka nr 6,
- 2) ul. Kanałowa nr 9,
- 3) ul. Paprocka nr 6,
- 4) ul. Sadowa nr 39,
- 5) ul. Wąska nr 11,
- 6) ul. Sieradzka nr 61.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli nr 51/GN/PN/16 z dnia 03 stycznia 2017 roku, podpisanym w dniu 05 stycznia 2017 roku i przekazanym wraz z uwagami do protokołu z dnia 10 stycznia 2017 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.

Kontrola wykazała, iż we wszystkich budynkach wykonywane są roczne i pięcioletnie przeglądy okresowe stanu technicznego budynków, potwierdzane wpisami do ksiąg obiektów budowlanych oraz okresowe przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej i przewodów kominowych. Przeglądy okresowe wykonują osoby posiadające wymagane uprawnienia. Administratorzy przywiązują należyłą wagę do prawidłowego prowadzenia rejestru dokumentów załączonych do Książki obiektu budowlanego oraz samego zbioru dokumentów.

Podczas kontroli nie stwierdzono wykonania zalecenia pokontrolnego z pkt 2 wystąpienia pokontrolnego z dnia 13.01.2016 r. znak: AK.171.1.24.2015.AP, nr protokołu kontroli 24/GN/PN/15 z 28.12.2015 r., dotyczącego założenia i prowadzenia wykazu wszystkich remontów, napraw oraz robót związanych z bieżącą konserwacją budynków dla których założono KOB i rejestrowanie ich w spisach prowadzonych indywidualnie dla każdego z administrowanych budynków.

Brak takich wykazów powoduje, iż Wyzierzawiający, dokonując kontroli właściwego utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie posiada pełnego dostępu do wszystkich informacji o działaniach jakie Dzierżawca podejmuje, aby utrzymać wskazany budynek w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Do takich działań nie można zaliczać jedynie robót budowlanych, które zgodnie ze wzorem książki obiektu budowlanego, stanowiącym Załącznik do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1134), powinny być wykazane w formie protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie.

Podczas poprzedniej kontroli ustalono, że ze względu na rozległą interpretację pojęcia „remont” określanego w art. 3 pkt. 8 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1250, i 1165), sporządzenia protokołów odbioru robót budowlanych będą wymagały wszystkie remonty istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, stanowiące roboty budowlane o których mowa w art. 29 ust.2 pkt 1, pkt 4-6 oraz pkt 9-13, które zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy wymagają zgłoszenia właściwemu organowi.

Oznacza to, że roboty budowlane będące poza w/w katalogiem robót, a stanowiące istotną i kosztowną część bieżącego utrzymania obiektu, będą odnotowywane przez Spółkę w rozmaitych zestawieniach i rejestrach, ale znajdują się poza wykazem robót budowlanych związanych z konkretną książką obiektu budowlanego.

Kwestię dokonywania wpisów do KOB, bądź pomijania wpisów dotyczących niektórych remontów wykonywanych w budynkach, należało rozsądzić w sposób nie budzący wątpliwości przy ocenianiu właściwego utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym 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.

Stąd zalecenie pokontrolne zmierzające do gromadzenia pełnej informacji o wszelkich działaniach podejmowanych w celu utrzymania budynku w należytym stanie technicznym i estetycznym, także o wszelkich awariach i uszkodzeniach wymagających usunięcia, niekoniernie w drodze remontu, modernizacji czy innych działań wymagających dużych nakładów finansowych i przygotowania stosownych projektów budowlanych.

Osobą odpowiedzialną za wskazaną powyżej nieprawidłowość jest Janusz Żołyniak Prezes Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Sp. z o.o.

Prezydent przyjmuje uwagi do protokołu kontroli nr 51/GN/PN/16 z dnia 03.01.2017r. złożone przez Prezesa Zarządu Janusza Żołyniaka pismem znak: D/145/01/17 z dnia 10.01.2017 r. w zakresie odnoszącym się do sposobu wykonywania remontów w kontrolowanych budynkach.

Mając powyższe na uwadze, Prezydent Miasta Zduńska Wola ponownie wnosi o 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 uwzględnione w wykazie i opisane w postaci notatki lub protokołu z uwzględnieniem kosztów ich wykonania, wyliczonych metodą dotychczas stosowaną lub szacunkową.

Jednocześnie Prezydent Miasta Zduńska Wola, na podstawie treści pisma znak: D/145/01/17 z dnia 10.01.2017 r. zawierającego uwagi do treści protokołu kontroli nr 51/1/GN/PN/16, przyjmuje przedstawione w nim przez Pana Prezesa stanowisko dotyczące prowadzenia wykazu wszystkich robót w obiektach, jako informację o sposobie realizacji zalecenia pokontrolnego, przedstawionego w niniejszym piśmie.

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