

BRM.1711.1.2022

## **SPRAWOZDANIE Z KONTROLI**

przeprowadzonej przez zespół kontrolny powołany przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta Kamienna Góra w dniu 7 września 2022 r., w składzie:

1. Andrzej Grzyb – Przewodniczący Komisji
2. Elżbieta Seweryniak – Bijak – Wiceprzewodnicząca Komisji
3. Sławomir Sławiński – Członek Komisji
4. Wiesław Sobiechowski – Członek Komisji;

W dniach od 29 września do 5 października 2022 r. zespół kontrolny przeprowadził kontrolę „*Realizacji wykonania zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kamiennej Górze*”. Kontrola miała miejsce w siedzibie Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kamiennej Górze przy udziale Prezesa Spółki Mieszkaniowej Wojciecha Smolińskiego.

Zakres kontroli obejmował:

- 1) zestawienia tabelarycznego niewykonanych decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego przez Spółkę Mieszkaniową oraz będących w realizacji z datami niezakończonych decyzji,
- 2) windykacji czynszowych.

**Ad.1.** Podstawowa działalność Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kamiennej Górze to bieżące zaspokajanie potrzeb miasta w zakresie gospodarki mieszkaniowej, a w szczególności prowadzenie spraw związanych z zarządzaniem i administrowaniem budynkami oraz lokalami mieszkalnymi, zawieranie i rozwiązywanie umów o najem lokali oraz realizacja zadań w zakresie gospodarki remontowej zarządzanej substancji mieszkaniowej wraz z jej modernizacją.

Zasoby mieszkaniowe naszej gminy w zdecydowanej większości pochodzą sprzed II wojny światowej, co rzutuje na ich stan techniczny. Zarządca nieruchomości (Spółka

Mieszkaniowa) przez długie lata nie podejmowała skutecznych działań dla zahamowania procesu dekapitalizacji najstarszych budynków komunalnych. Stan techniczny tych obiektów ciągle się pogarsza, powodując zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi. Ciągły niedobór środków na remonty i modernizację sprawiał, że zarządca niejednokrotnie wykonywał remonty budynków jedynie w minimalnym zakresie, często z opóźnieniem, bądź nie wykonywał koniecznych remontów w ogóle.

Zły stan techniczny komunalnej substancji mieszkaniowej potwierdzają liczne decyzje PINB nakładające obowiązek usunięcia nieprawidłowości stwierdzanych w obiektach budowlanych .

Przedmiotowe nakazy PINB nałożone na właścicieli nieruchomości nałożono w oparciu o art. 66 prawa budowlanego i dotyczą nieodpowiedniego stanu technicznego budynków, w których stwierdzono: uszkodzenia i osłabienia konstrukcji, pęknięcia i ubytki murów, ugięcia drewnianych stropów, zniszczenia oraz uszkodzenia tynków, zarówno wewnętrznych jak i na zewnątrz budynków, uszkodzenia konstrukcji dachów i ich pokryć, zawilgocenie i zagrzybienie ścian wewnętrznych i zewnętrznych, pęknięcia kominów , itp.

**Art. 61 prawa budowlanego nakłada odpowiedzialność za utrzymanie budynku w należyтым stanie na właściciela bądź zarządcę.**

Spółka przekazała zestawienie tabelaryczne zawierające niewykonane i wykonane decyzje PINB według stanu na dzień 30 września 2022 r.

Z zestawienia wynika, że w okresie od 2010 do dnia 30 września 2022 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na właścicieli nieruchomości zarządzanych przez Spółkę **54 decyzje**. Decyzje zrealizowano w całości jedynie na **siedmiu adresach. 15 decyzji nie wykonano w ogóle**, choć zostały wydane wiele lat temu, tj. w latach : 2010 - 1 szt., w 2013 – 1 szt., w 2014 – 2 szt., w 2015 – 1- szt., w 2016 – 1 szt., w 2018 - 2 szt., w latach 2021-22: 7 szt.

Pozostałe decyzje w ilości **32 szt.** zrealizowano częściowo i wymagają dalszych prac remontowych na tych obiektach.

Zestawienie tabelaryczne nie zawiera zaleceń pokontrolnych wystawionych przez konserwatora zabytków stwierdzających, że zabytek jest w nieodpowiednim stanie zachowania.

Szacuje się, że na wykonanie tylko decyzji PINB potrzebne jest kilka milionów złotych. Spółka nie potrafiła podać konkretnej kwoty kosztu koniecznych remontów, ponieważ jest w trakcie szacowania kosztów, tzn. tworzy kosztorysy inwestorskie.

Decyzje nadzoru budowlanego trzeba wykonać. Trudna sytuacja finansowa nie uchroni właścicieli nieruchomości przed grzywnami, które może nałożyć za ich niewykonanie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Możliwość zastosowania takiego środka przewiduje ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Komisja zauważa, że Rada Miasta w budżecie miasta na rok 2021 przeznaczyła kwotę 1,5 mln złotych na remonty substancji mieszkaniowej Gminy Miejskiej. Do wymienionej kwoty załączony był protokół z sesji, który zawierał adresy budynków, które miały być wyremontowane. Planowane na rok 2021 remonty budynków dotyczyły głównie tych, które były w najgorszym stanie technicznym, a na które nałożone zostały nakazy remontów przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Z zaplanowanej kwoty 1,5 mln zł na te remonty Spółka wykorzystwała w roku 2021 jedynie około 150 tys. zł, tj. 10 % środków zaplanowanych.

Mimo nie wykorzystania zaplanowanej kwoty 1,5 mln złotych na realizację decyzji PINB, nie zagwarantowano środków finansowych na dokończenie nie wykonanych zadań remontowych w roku 2021 na rok 2022. W uchwale budżetowej naszej gminy na rok 2022 zapisano natomiast środki pieniężne w wysokości 1,7 mln złotych na nowe prace remontowe w budynkach, nie obciążonych decyzjami PINB. **Postępowanie takie jest niezrozumiałe, nieracjonalne, niezgodne z zasadami prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy.**

Komisja dokonała oględzin dwóch budynków, w których nakazano remonty w decyzjach PINB, a których dotychczas nie wykonano w żadnym zakresie:

- 1) budynek przy ul. L. Waryńskiego 22 – decyzja z 2016 roku. Konieczne jest w trybie pilnym wzmocnienie drewnianej konstrukcji dachu, która grozi już zawaleniem.

Z nieszczelnego pokrycia dachowego zalewane jest mieszkanie komunalne, które niszczy. Nie wykonanie decyzji w terminie spowodowało znaczne powiększenie koniecznego do wykonania zakresu robót, a tym samym sprawiło duże zwiększenie kosztów.

- 2) budynki nr 2 i 4 przy ul. Słowiańskiej – decyzja z 2014 roku. Ściany budynków rozparte są metalową konstrukcją chroniącą je przed zawaleniem. Budynek nr 2 to od lat ruina. Jego mury wykazują odchylenia od pionu (widoczne jest to od strony podwórza ), ściany grożą przewróceniem, również na ruchliwą ulicę. Spółka nie robi nic. Brak oszacowania koniecznych do wykonania robót.

**Ad. 2.** Po przeanalizowaniu danych dotyczących windykacji czynszowych Komisja Rewizyjna stwierdza, że porównanie bieżących naliczeń czynszowych do wpłat dokonywanych przez najemców w stosunku miesięcznym kształtuje się średnio na poziomie 97,50% w okresie od stycznia 2019 r. do sierpnia 2022 r. Wpłaty dokonywane przez najemców lokali komunalnych obejmują: bieżące zobowiązania czynszowe, spłatę zaległych zobowiązań czynszowych, dodatki mieszkaniowe przekazywane przez MOPS oraz nadpłaty czynszu.

Komisja w oparciu o przedłożone dokumenty stwierdza, że windykacja prowadzona jest przez Spółkę prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi procedurami.

### **Wnioski pokontrolne:**

Wnioski pokontrolne dotyczące punktu 1 - do Pana Prezesa Spółki Mieszkaniowej i Pana Burmistrza Miasta:

- oszacować w pełni koszt potrzebnych remontów budynków do wykonania decyzji PINB oraz zaleceń konserwatora zabytków - przypadający na Gminę Miejską Kamienna Góra;
- sporządzać plany remontów budynków komunalnych na podstawie nakazów PINB (w pierwszej kolejności tych, których termin wykonania upłynął) oraz według miarodajnych i kompletnych protokołów kontroli okresowych, a także udokumentowanych przeglądów;
- w celu zahamowania dekapitalizacji najstarszych budynków komunalnych – wzmocnić nadzór właścicielski nad działalnością Spółki Mieszkaniowej, której powierzone zostało zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności w zakresie przeprowadzanych okresowych kontroli stanu technicznego, rzetelnego prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz realizacji zaleceń pokontrolnych.

- zobowiązać Prezesa Spółki Mieszkaniowej do założenia brakujących ksiąg obiektu budowlanego.

Wnioski pokontrolne dotyczące punktu 2:

- 1) Komisja wnioskuje o umorzenie przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra **nieściągalnych** zaległości czynszowych, a ewidencjonowanych przez Spółkę, które powstały w okresie od 2008 roku do chwili obecnej;
- 2) Komisja wnioskuje do Pana Burmistrza o stworzenie systemu umożliwiającego odpracowanie długów czynszowych najemcom lokali komunalnych – taki program istniał kilka lat temu.

Dnia 3 listopada 2022 r. wpłynęły zastrzeżenia Prezesa Spółki Mieszkaniowej do Protokołu Kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kamienna Góra dotyczące „Realizacji wykonania zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kamiennej Górze” w których poinformował, że po zapoznaniu się z treścią protokołu kontroli z „Realizacji wykonania zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Spółce Mieszkaniowej w Kamiennej Górze” z dnia 26 października 2022 r. Zarząd Spółki Mieszkaniowej wnosi następujące zastrzeżenia:

*W zakresie realizacji decyzji powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB) w budynkach przy ul. L. Waryńskiego (Decyzja PINB 403/27/16/2-16 z dnia 23.12.2016 r) oraz przy ul. Słowiańskiej 2 i 4 (Decyzja PINB 403/29/14/3-15 z dnia 15 września 2015r) nie można stwierdzić, iż Spółka Mieszkaniowa nie dokonała żadnych czynności o charakterze inwestycyjnym/administracyjnym. W związku ze stanem faktycznym ww. spraw przedstawiamy dokumentację dot. aktualnego stanu zasobu wskazanego w decyzjach PINB.*

Zespół kontrolny dnia 9 listopada 2022 r. zapoznał się z ww. wyjaśnieniami i wystosował pismo do Prezesa Spółki Mieszkaniowej, w którym poinformował, że po zapoznaniu się z ww. pismem Komisja Rewizyjna nie może się zgodzić z przesłanymi zastrzeżeniami ponieważ:

**1 ) Decyzja PINB nr 403/27/16/2-16 z 23.12.2016 r. dotycząca budynku przy ul. L. Waryńskiego 22** nie została w ogóle zrealizowana. W przedłożonym Komisji

wykazie niewykonanych i wykonanych decyzji PINB (w pozycji 10) zapisano, że sporządzono jedynie kosztorys remontu dachu i klatki schodowej.

Zakres niniejszej decyzji jest bardzo obszerny i w dużej części wymagający natychmiastowych działań z uwagi na istniejące zagrożenia budowlane, np. decyzja nakłada obowiązek m.in. wymianę zniszczonych elementów więźby dachowej i obróbek blacharskich, a nie zrobiono nic.

Komisja podczas wizji na miejscu ustaliła, że dach budynku w części dachówkowej jest w bardzo złym stanie technicznym. Występują liczne przecieki, ślady porażenia grzybami, częściowo konstrukcja więźby nadwątłona. Duże zmurszenie dachu, niebezpieczeństwo zawalenia się. Przy kominie, wskutek niesprawnych obróbek blacharskich woda leje się podczas deszczów dużym strumieniem na drewniany strop poddasza. Mieszkańcy podstawiają naczynia w miejscach przecieków. Naczynia te wypełnione są wodą.

Panie Prezesie! Przedstawia Pan pismo z dnia 23 sierpnia 2022 r., kierowane do Powiatowego Inspektoratu Budowlanego w Kamiennej Górze, że wykonane zostały zalecenia decyzji w budynku przy ul. L. Waryńskiego 22, a jest to nieprawdą ponieważ:

- nie dokonano skutecznej naprawy naświetla nad klatką schodową,
- nie wymieniono zniszczonych elementów konstrukcyjnych dachu,
- nie naprawiono pokrycia z dachówki – widoczne prześwity przez które leje się woda deszczowa,
- nie wymieniono lub wykonano obróbki blacharskie przy kominach wadliwie ponieważ nie zabezpieczają one przed zalewaniem,
- prawdopodobnie uzupełniono jedynie rynny.

Komisja Rewizyjna dokonała oględzin kamienicy przy ul. L. Waryńskiego 22 na wniosek jej lokatorów (najemców mieszkań komunalnych). Najemcy Ci twierdzą, że nie zauważyli aby ekipy remontowe Spółki przeprowadzali zakresy remontów wymienionych w przedmiotowym piśmie.

## **2 ) Odnośnie budynków nr 2 i 4 przy ul. Słowiańskiej.**

W przedłożonym Komisji wykazie niewykonanych i wykonanych decyzji PINB w pozycji 33 dotyczącej budynku nr 4, decyzja nr 403/29/14/3-15) zapisano, że nakazy tej decyzji nie zostały do dzisiaj zrealizowane i brak jest oszacowania kosztów wykonania.

Komisja podczas swojej wizji na przedmiotowych nieruchomościach skupiła się jedynie na oględzinach konstrukcji stalowej rozpiętej zewnętrzne boczne ściany nośne budynków nr 2 i 4 oraz zwróciła na katastrofalny stan techniczny budynku nr 2,

który znajduje się aktualnie w ruinie. Budynek nr 2 jest pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Komisja zwraca uwagę na istniejące zagrożenie budowlane, tj. możliwość zawalenia się murów budynku z uwagi na naruszenie statyki budynku oraz działające na budynek obciążenia zmienne spowodowane wiatrem i śniegiem.

Zawaleniu uległy już (do środka): drewniana konstrukcja dachu oraz drewniane stropy.

Konieczne jest w trybie natychmiastowym sprawdzenie zabezpieczeń na budynku, które powstały kilkadziesiąt lat temu, w tym zgniłych i rozsypujących się płyt wiórowych, z których wykonano zabezpieczenia.

Prawdopodobnie rozparty mur budynku nr 4 trzeba natychmiast wzmocnić stalowymi ściągamami. Możliwe, że po zawaleniu się ściany budynku nr 2 (podpartej stalowymi rozporami) przewróci się również ściana budynku nr 4. Komisja sugeruje zlecenie sporządzenia ekspertyzy technicznej w tym zakresie przez rzeczoznawcę budowlanego.

Jeżeli nie ma zgody na wyburzenie budynku nr 2 od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu to trzeba ruiny dobrze zabezpieczyć, aby nie stanowiły zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

Źle się stało, że Gmina Miejska Kamienna Góra (właściciel obiektu) nie sprzedał wcześniej nieruchomości, kiedy obiekt nie był jeszcze w całkowitej ruinie – sugerował to Konserwator Zabytków. Prawdopodobnie znalazłby się inwestor, który odbudowałby budynek i przywróciłby go do dawnej świetności.

Wszystkie działania właściciela nieruchomości i Spółki przez ponad 7 lat nakierowane były jedynie na wyburzenie budynku. Lata te zostały zmarnowane, a obiekt podlega coraz większej dewastacji.

Dnia 1 grudnia 2022 r. Prezes Spółki Mieszkaniowej Wojciech Smoliński poinformował Komisję Rewizyjną Rady Miasta Kamienna Góra, iż podtrzymuje argumenty i uwagi zawarte w odpowiedzi, skierowanej do Biura Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 03 listopada 2022 r. jednak mając na uwadze szeroki zakres zadań i wagę kontroli prowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta Kamienna Góra zdecydował się na podpisanie protokołu kontroli oraz akceptację potencjalnych wniosków.

Podczas posiedzenia 7 grudnia 2022 r. Komisja zapoznała się ze stanowiskiem Prezesa Spółki Mieszkaniowej i zakończyła prace kontrolne, podtrzymując swoje wnioski, wypracowane podczas kontroli.

*Przewodniczący Komisji Rewizyjnej*

*Rady Miasta Kamienna Góra*

*/-/ Andrzej Grzyb*