

Nowy Tomyśl, dn. 10.08.2018 r.

BAiKW.1720.2.2018

Sprawozdanie
z zapewniającego zadania audytowego
„Kontrole roczne i pięcioletnie stanu
technicznego budynków”

Nowy Tomyśl, sierpień 2018 r.

Spis treści

1	Wprowadzenie	3
1.1	Temat zadania	3
1.2	Cele zadania zapewniającego	3
1.3	Podmiotowy zakres zadania	3
1.4	Przedmiotowy zakres zadania	3
1.5	Data rozpoczęcia zadania zapewniającego	3
1.6	Audytory przeprowadzający zadanie audytowe	3
2	Opinia audytorów wewnętrznych	4
3	Ustalenia stanu faktycznego wraz ze sklasyfikowanymi wynikami ich oceny według kryteriów	5
3.1	Kryterium	5
3.2	Stan faktyczny	9
4	Uchybienia	18
5	Zalecenia	19

1 Wprowadzenie

1.1 Temat zadania

Kontrole roczne i pięcioletnie stanu technicznego budynków.

1.2 Cele zadania zapewniającego

Udzielenie odpowiedzi na pytanie:

- Czy w Gminie Nowy Tomyśl w sposób prawidłowy przeprowadzane są roczne i pięcioletnie kontrole budynków?

1.3 Podmiotowy zakres zadania

Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Komunalnej w Nowym Tomyślu sp. z o.o.

1.4 Przedmiotowy zakres zadania

Kontrole roczne, kontrole pięcioletnie budynków.

1.5 Data rozpoczęcia zadania zapewniającego

Data rozpoczęcia zadania **30.04.2018 r.**

1.6 Audytor przeprowadzający zadanie audytowe

Tomasz Dąbrówny, CGAP 1619, CIA 120833, MF 161/2004.

1.7 Słowniczek

Ustawa – Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 t.j. z dnia 2018.06.22)

Rozporządzenie – Rozporządzenie Ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999.74.836 z dnia 1999.09.09.).

2 Opinia Audytora wewnętrznego

W opinii Audytora wewnętrznego przeprowadzającego zadanie audytowe zebrana podczas realizacji zadania audytowego dokumentacja i przeprowadzona analiza stanu faktycznego wskazują na średni stopień adekwatności, skuteczności i efektywności systemu kontroli zarządczej w obszarze ryzyka objętym audytem.

Podczas realizacji zadania audytowego Audytor wewnętrzny stwierdził, iż w Gminie Nowy Tomyśl przeprowadzane są roczne i pięcioletnie kontrole stanu technicznego budynków. Kontrole są dokumentowane protokołami z przeprowadzonych kontroli. Jednak kontrole stanu technicznego budynków w dużej części przeprowadzane są w okresie innym niż przewidziany przepisami Rozporządzenia, co może mieć istotny wpływ na ocenę stanu technicznego budynku, a w protokołach kontroli brak jest części informacji wymaganych przepisami Rozporządzenia co z kolei może mieć wpływ na proces tworzenia planów remontowych dla budynków zarządzanych przez PU ZGM sp. z o.o.

Audytor wewnętrzny w badanym obszarze stwierdził występowanie następujących uchybień:

1. Kontrole stanu technicznego budynków przeprowadzane były w okresie zimowym (stanowi to naruszenie §4 pkt 2 Rozporządzenia).
2. W protokołach kontroli nie wskazywano rozmiarów użycia lub uszkodzenia elementów budynku (stanowi to naruszenie §4 pkt 4 Rozporządzenia).
3. W protokołach kontroli nie wskazywano kolejności prowadzenia robót remontowych (stanowi to naruszenie §4 pkt 4 Rozporządzenia).
4. W protokołach kontroli stanu technicznego budynków nie ujmowano zakresu niewykonanych robót remontowych, zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych (stanowi to naruszenie §4 pkt 4 Rozporządzenia).
5. W protokołach kontroli rocznej brak jest informacji o sprawdzeniu stanu technicznego niektórych elementów ścian zewnętrznych, balustrad, loggi, balkonów (stanowi to naruszenie §5 pkt 2 Rozporządzenia).
6. W protokołach kontroli rocznej brak jest informacji o sprawdzeniu stanu technicznego urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynków (stanowi to naruszenie §5 pkt 2 Rozporządzenia).
7. W protokołach kontroli rocznej brak jest informacji o sprawdzeniu stanu technicznego elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku (stanowi to naruszenie §5 pkt 2 Rozporządzenia).
8. W protokołach kontroli rocznej brak jest informacji o sprawdzeniu stanu technicznego przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku (stanowi to naruszenie §5 pkt 2 Rozporządzenia).
9. W części przypadków informacje o stanie technicznym budynku są w protokołach kontroli podane w sposób tak ogólny i nieprecyzyjny, iż nie mogą stanowić

rzeczywistej podstawy do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku (stanowi to naruszenie §7 pkt 1 Rozporządzenia).

Opisane wyżej uchybienia w znacznym stopniu utrudniają wykorzystanie podstawowej funkcji jaką powinny pełnić prowadzone kontrole roczne i pięcioletnie, a mianowicie funkcji informacyjnej. Na podstawie danych przedstawionych w protokołach kontroli stanu technicznego budynku nie można w sposób bezsporny określić i porównać stanów technicznych budynku poddanych kontroli i zaplanować zakresu i kolejności przeprowadzenia niezbędnych do wykonania robót remontowych,

Działania naprawcze w danym obszarze należy podjąć w bez zbędnej zwłoki.

3 Ustalenia stanu faktycznego wraz ze sklasyfikowanymi wynikami ich oceny według kryteriów

3.1 Kryterium

Zasób nieruchomości gminnych utworzony został z mocy prawa jako wyodrębniona masa majątkowa gminy, do której należą nieruchomości, stanowiące przedmiot własności gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminnym zasobem nieruchomości, obejmującymi mieszkaniowe zasoby gmin (lokale), gospodarują wójtowie, burmistrzowie lub prezydenci miast.

Ustawodawca określił trzy formy sprawowania zarządu nad gminnym zasobem mieszkaniowym:

- bezpośrednie zarządzanie przez pracowników urzędu gminy, które w praktyce sprawdza się w gminach posiadających małą ilość budynków mieszkalnych,
- tzw. system pośredni, w którym zarządzanie zasobem powierza się gminnym jednostkom organizacyjnym (np. samorządowym zakładom budżetowym, spółkom komunalnym),
- tzw. system zleceńowy, w którym gmina powierza zarządzanie w drodze umowy profesjonalnemu zarządcy (podmiotowi prywatnemu), którego wybór następuje w drodze postępowania przewidzianego w ustawie Prawo zamówień publicznych.

Zarządca nieruchomości gminnych ma ściśle określone kompetencje, których najszerszy dopuszczalny zakres został uregulowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W świetle art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, zarządcy mogło być powierzone: ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie ich wyceny, sporządzanie planów wykorzystania zasobu, zabezpieczenie majątku przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywanie czynności związanych z naliczeniem czynszu za najem lokalu

komunalnego i prowadzenie windykacji tych należności oraz współpraca z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami.

Zgodnie z art. 61 ustawy Prawo budowlane, obowiązkiem właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego jest jego użytkowanie w sposób zgodny z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie w należytym stanie technicznym, i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane) oraz zapewnienie, przy dochowaniu należytej staranności, bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

W celu realizacji przedmiotowych zadań, ustawodawca nałożył na właściciela (zarządcę) obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli obiektów budowlanych oraz nałożył następujące sankcje: *„Kto nie spełnia obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega, zgodnie z art. 91a ustawy Prawo budowlane, grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku”.*

Dla każdego budynku, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie jego użytkowania (art. 64 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane).

Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 63 ustawy Prawo budowlane, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego, której wzór został określony w rozporządzeniu w sprawie książki obiektu. Ustawodawca wskazał, iż: *„Kto nie wypełnia obowiązków, określonych w art. 63 lub art. 64 ust. 1 i 357, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego, podlega, zgodnie z art. 93 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane, karze grzywny”.*

Na podstawie art. 66 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska lub jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym lub

też powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia– Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (dalej: PINB) nakazuje decyzją usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości i określa termin wykonania obowiązku.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, obiekty budowlane powinny być poddawane kontroli:

1. okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a. elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b. instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c. instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
2. okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
3. okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²;
4. bezpiecznego użytkowania obiektu, każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności o których mowa w art. 61 pkt 2, tj. w razie oddziaływania na obiekt określonych czynników zewnętrznych.

W trakcie ww. kontroli należy każdorazowo dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (art. 62 ust. 1a ustawy Prawo budowlane).

Ustawa – Prawo budowlane wskazuje maksymalny okres dzielący ww. kontrole i nie ma potrzeby częstszego ich przeprowadzania. Niemniej, niewypełnienie tego obowiązku w określonym ustawą czasie podlega karze grzywny. Ustawa ta, upoważnia organy nadzoru budowlanego do wydawania nakazu przeprowadzenia kontroli, o której mowa w ust. 1 art. 62 ww. ustawy, obiektu budowlanego, którego stan techniczny może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Uprawnienie do nakazania przeprowadzenia kontroli stanu technicznego jest niezależne od tego, czy właściciel (zarządca) przeprowadzał tego typu kontrole oraz kiedy była przeprowadzona ostatnia kontrola (art. 62 ust.3). Właściwym organem do kontroli obiektów budowlanych z zakresu utrzymania i prawidłowego użytkowania jest PINB. Kontrolę stanu technicznego

obiektów budowlanych mogą przeprowadzać wyłącznie osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i o odpowiednim zakresie. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli.

Szczegółowy zakres kontroli okresowych, określonych w art. 62 ust. 1 ww. ustawy, oraz zawartość sporządzanych protokołów określają przepisy §4, §5 i §6 rozporządzenia w sprawie użytkowania budynków. Zgodnie z §5 rozporządzenia, podczas kontroli rocznej w budynku mieszkalnym szczegółowym sprawdzeniem należy objąć:

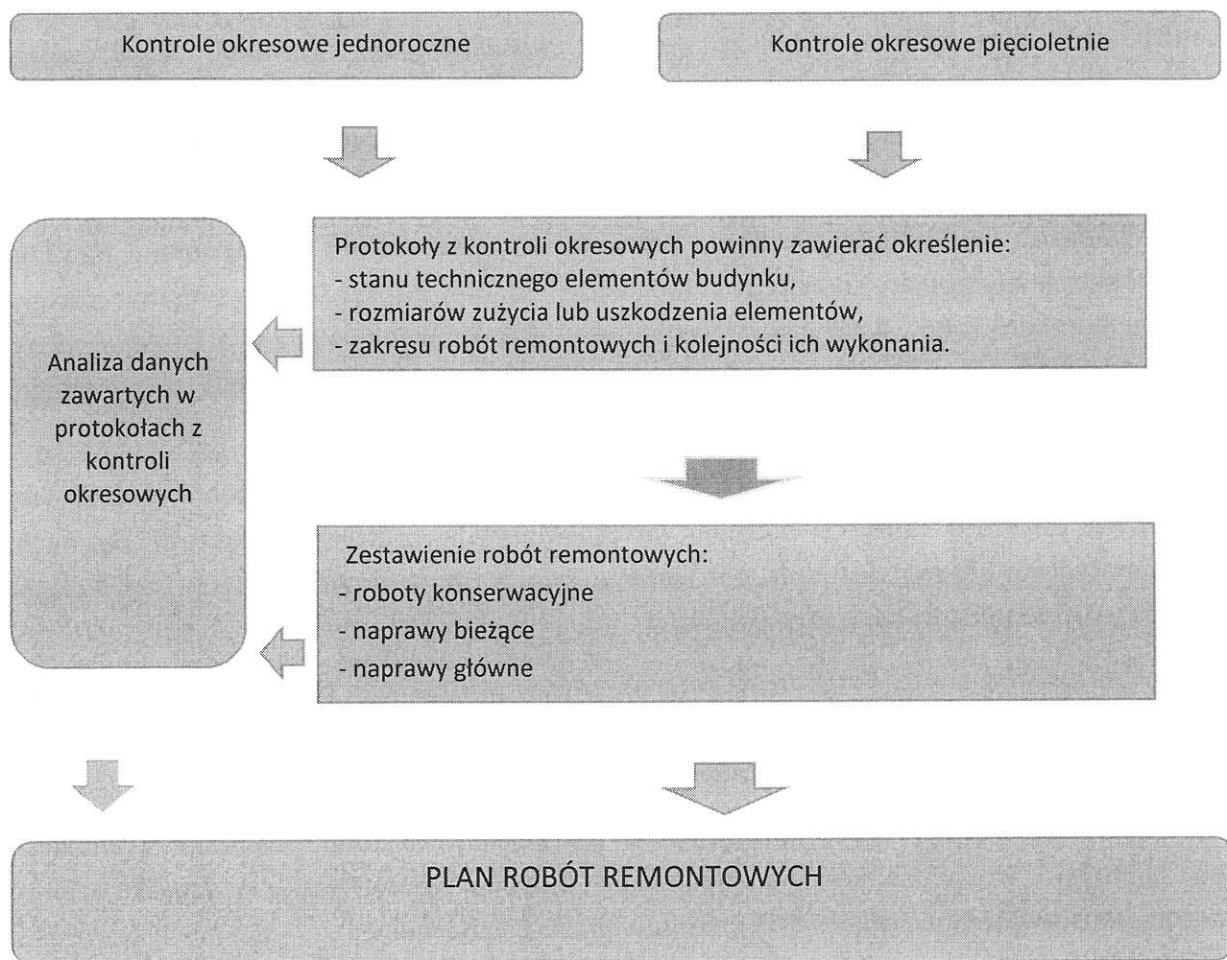
1. zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementy ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrady, loggie i balkony,
2. urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku,
3. elementy odwodnienia budynku oraz obróbki blacharskie,
4. pokrycia dachowe,
5. instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
6. urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
7. elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku,
8. przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

Podczas kontroli 5-letniej w budynku mieszkalnym należy sprawdzić stan sprawności technicznej i wartości użytkowej ww. elementów budynku oraz dodatkowo wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia (§6 ww. rozporządzenia).

Sporządzone w wyniku przeprowadzenia kontroli okresowych protokoły powinny zgodnie z §4 ust. 4 ww. rozporządzenia, zawierać określenie:

1. stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
2. rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w pkt 1,
3. zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
4. metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
5. zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

Dane zawarte w protokołach kontroli, o których mowa w ww. §4, powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku, które w myśl §7 ust. 2 powinno zawierać podział robót na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące, naprawy główne.



Na podstawie informacji zawartych w protokołach z przeprowadzonych przeglądów rocznych i pięcioletnich, po dokonaniu zestawienia robót remontowych i przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych należy sporządzić plan remontów gminnych zasobów budynkowych i lokalowych.

3.2 Stan faktyczny

Podczas kontroli rocznych, zgodnie z założeniami przedłożonych Audytorowi protokołów, powinien zostać sprawdzony stan techniczny m.in.: fundamentów i ścian piwnic, ścian zewnętrznych i elementów architektury, stropów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, konstrukcji dachu, dachów i okryć dachowych, kominów, klatek schodowych, ścian wewnętrznych i tynków, odwodnienia budynku, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, oświetlenia, klatek schodowych, stolarki drzwiowej i okiennej, posadzek, urządzeń przeciwpożarowych.

Podczas kontroli 5 letnich zgodnie z założeniami przedłożonych Audytorowi protokołów, powinien zostać sprawdzony stan techniczny m.in.: elementów

konstrukcyjnych, elementów ścian zewnętrznych, wejścia, klatek schodowych, holi i korytarzy, ścian wewnętrznych, pomieszczeń, piwnic, poddaszy i strychów, dachu, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, piorunochronnej, telekomunikacyjnej, przewodów kominowych, zabezpieczeń przeciwpożarowych, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, estetyki, innych elementów urządzeń i instalacji.

Wskazane wyżej części składowe budynku w części zostały sprawdzone i opisane w protokołach następujący sposób: stan techniczny – ogólny dobry, stan techniczny – dobry, stan techniczny – zadowalający, stan techniczny – zły. W protokołach z 5-o letniej kontroli stanu technicznego budynku wprowadzono dodatkowe określenie stanu technicznego elementów budynku, stan techniczny - dostateczny.

Podział przewidzianych do kontroli elementów budynku w protokołach z kontroli 5-o letnich jest znacząco różny od podziału zastosowanego w protokołach kontroli rocznych co w znaczącym stopniu utrudnia porównanie informacji zawartych w tych protokołach i obniża wartość informacyjną protokołów.

W przedstawionych Audytorowi wewnętrznemu protokołach brak jest wskazania jaki rozmiar zużycia lub uszkodzenia elementów budynku odpowiada opisom stanu technicznego poszczególnych części składowych kontrolowanych budynków.

W protokołach 5-o letniej i w protokołach rocznej kontroli stanu technicznego budynku jako metody i środki użytkowania elementów budynku wskazywano w sposób ogólny bieżącą konserwację lub konieczność przeprowadzenia remontu.

W żadnym protokole rocznej kontroli stanu technicznego budynku nie wskazano zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich okresów kontrolnych.

W protokołach 5-o letniej kontroli stanu technicznego budynku nie wskazano zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich okresów kontrolnych.

W protokołach kontroli 5-o letniej i kontroli rocznej brak jest informacji urządzeniach zamocowanych do ścian i dachu budynku i ich stanie technicznym, brak także jest informacji o stanie technicznym elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku oraz stanie technicznym przyłączy instalacyjnych.

1. Ul. Kościuszki 4, Nowy Tomyśl

Kontrole roczne stanu technicznego budynku przy ul. Kościuszki 4 zostały udokumentowane Protokołami nr 108/2018 z dnia 22 marca 2018 r., nr 108/2017 z dnia 21 marca 2017 r., nr 107/2016 z dnia 21 marca 2016 r. oraz Protokołem kontroli pięcioletniej z nr 18/108/2017 r. z dnia 21 marca 2017 r.



W ocenie stanu technicznego części elementów budynku brak jest informacji o ocenie uszkodzeń (w przypadku większości elementów składowych budynku w protokołach zawarto zapis „uszkodzenia – nie stwierdzono”, natomiast w części przypadków brak jest jakiegokolwiek informacji o istnieniu bądź nie uszkodzenia danego elementu budynku).

W protokole z 2017 r w przypadku stolarki drzwiowej stwierdzono, iż stolarka drzwiowa znajduje się w stanie dobrym, brak jest uszkodzeń i zalecono wymianę drzwi pomiędzy wiatrołapem a klatką schodową. Jeżeli stolarka drzwiowa była w stanie dobrym, nie była uszkodzona, to zalecenie wymiany wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

W tym samym protokole w opisie stanu technicznego klatki schodowej wskazano: „Klatki schodowe (...) otynkowane, szpachlowane, pomalowane po odnowieniu”, stan techniczny - dobry, po czym w pkt „Wnioski i zalecenie prac remontowo-konserwacyjnych” wskazano konieczność malowania klaki schodowej po wymianie skrzynek z gazem. Jeżeli klatka schodowa znajdowała się w stanie dobrym, nie była uszkodzona to zalecenie przeprowadzenia remontu wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

W protokole z roku 2017 wskazano przemarzanie stropodachu nad klatką schodową i konieczność docieplenia budynku. W protokole z 2018 zalecenie to powtórzono. Jednak w protokole z roku 2018 nie zamieszczono informacji o braku wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

W roku 2017 przeprowadzono zarówno kontrolę roczną jak i pięcioletnią. W przypadku, w którym w danym roku prowadzona jest kontrola pięcioletnia brak jest obowiązku prowadzenia kontroli rocznej.

W protokołach kontroli rocznej i pięcioletniej przeprowadzonych w 2017 r w ocenie stanu technicznego części elementów składowych budynku znajdują się rozbieżności polegające na różnej ocenie stanu technicznego tego samego elementu w tym samym dniu. Rozbieżności takie miały miejsce w ocenie stanu technicznego m.in.:

- stropu – wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny stropu był dobry, wg protokołu kontroli rocznej stan techniczny stropu był zadowalający,
- klatek schodowych - wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny klatek schodowych był dostateczny, wg protokołu kontroli rocznej ich stan techniczny był dobry,
- obróbek blacharskich - wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny obróbek blacharskich był dobry, wg protokołu kontroli rocznej stan techniczny obróbek blacharskich był zadowalający.

Nadmienić tu należy, iż zarówno w protokołach kontroli rocznej jak i kontroli pięcioletniej osoba przeprowadzająca kontrole w ocenie stanu technicznego posługuje się opisowym określeniem „stan techniczny dobry”, „stan techniczny zły” więc różna ocena tego samego elementu budynku, dokonana w tym samym dniu, przez tą samą osobę jest co najmniej niezrozumiała.

2. Ul. Kościuszki 7, Nowy Tomyśl

Kontrole roczne stanu technicznego budynku przy ul. Kościuszki 7 zostały udokumentowane Protokołami nr 111/2018 z dnia 22 marca 2018 r., nr 111/2017 z dnia 23 marca 2017 r., nr 110/2016 z dnia 23 marca 2016 r. oraz Protokołem kontroli pięcioletniej z nr 18/111/2017 r. z dnia 23 marca 2017 r.

W protokołach z lat 2016, 2017, 2018 r w przypadku ścian zewnętrznych trzykrotnie stwierdzano, iż ściany zewnętrzne znajdują się w stanie dobrym, widoczne są zarysowania, nie określono jednak rozmiaru zużycia, nie opisano precyzyjnie uszkodzeń ścian zewnętrznych i zalecono pilny remont elewacji z dociepleniem. Jeżeli ściany zewnętrzne były w stanie dobrym (z zarysowaniami) i nie określono w sposób precyzyjny rozmiaru ich zużycia i uszkodzeń to zlecenie pilnego remontu i docieplenia wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

We wszystkich trzech protokołach kontroli rocznej w opisie stanu technicznego klatki schodowej wskazano: „Klatki schodowe, stan techniczny – zły, rozmiar zużycia i uszkodzeń - zniszczone, wymagany remont”.

W protokołach z lat 2017 i 2018 brak jest informacji o zakresie niewykonanych robót remontowych zalecanych do realizacji w poprzednich okresach.

W opisie stanu technicznego stolarki okiennej zamieszczono informację o tym, iż stan tejże stolarki jest dobry i stolarka powinna zostać pilnie wymieniona. Jeżeli stolarka okienna była w stanie dobrym, nie była uszkodzona to zalecenie wymiany wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

W przypadku stolarki drzwiowej brak jest jakichkolwiek opisów jej stanu technicznego czy określenia rozmiaru jej zużycia i uszkodzeń, znajduje się natomiast informacja o konieczności przeprowadzenia pilnego remontu stolarki.

W protokołach z lat 2017 i 2018 brak jest informacji o zakresie niewykonanych robót remontowych zalecanych do realizacji w poprzednich okresach.

W roku 2017 przeprowadzono zarówno kontrolę roczną jak i pięcioletnią. W przypadku, w którym w danym roku prowadzona jest kontrola pięcioletnia brak jest obowiązku prowadzenia kontroli rocznej.

W protokołach kontroli rocznej i pięcioletniej przeprowadzonych w 2017 r, w ocenie stanu technicznego części elementów składowych budynku znajdują się rozbieżności polegające na różnej ocenie stanu technicznego tego samego elementu dokonanej w tym samym dniu. Rozbieżności takie miały miejsce w ocenie stanu technicznego m.in.:

- klatek schodowych – wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny klatek schodowych był dostateczny, wg protokołu kontroli rocznej ich stan techniczny był zły,
- rynien i rur spustowe - wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny rynien i rur spustowych był dobry, wg protokołu kontroli rocznej ich stan techniczny był zadowalający,
- stolarki okiennej - wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny stolarki okiennej był dostateczny, wg protokołu kontroli rocznej stan techniczny stolarki był zły.

Nadmienić tu należy, iż zarówno w protokołach kontroli rocznej jak i kontroli pięcioletniej osoba przeprowadzająca kontrole w ocenie stanu technicznego posługuje się opisowym określeniem „stan techniczny dobry”, „stan techniczny zły” więc różna ocena tego samego elementu budynku, dokonana w tym samym dniu, przez tą samą osobę jest co najmniej niezrozumiała.

3. Ul. Kolejowa 35, Nowy Tomyśl

Kontrole roczne stanu technicznego budynku przy ul. Kolejowej 35 zostały udokumentowane Protokołami nr 127/2018 z dnia 29 marca 2018 r., nr 127/2017 z dnia 31 marca 2017 r., nr 126/2016 z dnia 31 marca 2016 r oraz Protokołem kontroli pięcioletniej z nr 18/127/2017 r. z dnia 31 marca 2017 r.

W protokołach z lat 2016, 2017, 2018 r w przypadku ścian zewnętrznych trzykrotnie stwierdzano, iż ściany zewnętrzne znajdują się w stanie ogólnym zadowalającym, nie określono rozmiaru zużycia i uszkodzeń i zalecono pilny remont elewacji z termoizolacją. Jeżeli ściany zewnętrzne były w stanie ogólnym zadowalającym i nie określono w sposób precyzyjny rozmiaru zużycia i uszkodzeń to zlecenie pilnego remontu elewacji z termoizolacją wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

W protokołach z lat 2016, 2017, 2018 r w przypadku klatek schodowych trzykrotnie stwierdzano, iż klatki schodowe znajdują się w stanie zadowalającym, nie określono rozmiaru zużycia i uszkodzeń i zalecono pilne malowanie klatki schodowej oraz remont schodów. Jeżeli klatki schodowe były w stanie ogólnym zadowalającym i nie określono w sposób precyzyjny rozmiaru zużycia i uszkodzeń to zlecenie pilnego malowania klatek schodowych z remontem schodów wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

W protokołach z lat 2016, 2017, 2018 r w przypadku stolarki drzwiowej i okiennej trzykrotnie stwierdzano, iż stolarka drzwiowa i okienna znajdują się w stanie zadowalającym, nie określono rozmiaru zużycia i uszkodzeń i zalecono pilną wymianę stolarki drzwiowej

i pilną wymianę części stolarki okiennej. Jeżeli stolarka drzwiowa i okienna były w stanie zadowalającym i nie określono w sposób precyzyjny rozmiaru zużycia i uszkodzeń to zlecenie pilnej wymiany stolarki wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

W protokołach z lat 2017 i 2018 brak jest informacji o zakresie niewykonanych robót remontowych zalecanych do realizacji w poprzednich okresach.

W roku 2017 przeprowadzono zarówno kontrolę roczną jak i pięcioletnią. W przypadku, w którym w danym roku prowadzona jest kontrola pięcioletnia brak jest obowiązku prowadzenia kontroli rocznej.

W protokołach kontroli rocznej i pięcioletniej przeprowadzonych w 2017 r w ocenie stanu technicznego części elementów składowych budynku znajdują się rozbieżności polegające na różnej ocenie stanu technicznego tego samego elementu dokonanej w tym samym dniu. Rozbieżności takie miały miejsce w ocenie stanu technicznego m.in.:

- instalacji kanalizacji sanitarnej – wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny instalacji był dobry, wg protokołu kontroli rocznej jej stan techniczny był zadowalający,
- kominów - wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny kominów był dobry, wg protokołu kontroli rocznej stan techniczny kominów był zadowalający,
- instalacji gazowej - wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny instalacji gazowej dobry, wg protokołu kontroli rocznej stan techniczny instalacji był zadowalający.

Nadmienić tu należy, iż zarówno w protokołach kontroli rocznej jak i kontroli pięcioletniej osoba przeprowadzająca kontrole w ocenie stanu technicznego posługuje się opisowym określeniem „stan techniczny dobry” więc różna ocena tego samego elementu budynku, dokonana w tym samym dniu, przez tą samą osobę jest co najmniej niezrozumiała.

4. Plac Niepodległości 29, Nowy Tomyśl

Kontrole roczne stanu technicznego budynku przy ul. Kolejowej 35 zostały udokumentowane Protokołami nr 25/2018 z dnia 22 lutego 2018 r., nr 25/2017 z dnia 21 lutego 2017 r., nr 28/2016 z dnia 26 lutego 2016 r oraz Protokołem kontroli pięcioletniej z nr 18/25/2017 r. z dnia 21 lutego 2017 r.

W protokołach z lat 2016, 2017, 2018 r w przypadku poszycia dachowego trzykrotnie stwierdzano, iż poszycie dachowe znajduje się w stanie zadowalającym, nie określono rozmiaru zużycia i nie uszkodzeń i zalecono wymianę pokrycia dachowego. Jeżeli poszycie dachowe było w stanie zadowalającym i nie określono w sposób precyzyjny rozmiaru zużycia i uszkodzeń to zlecenie wymiany poszycia dachowego wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

W protokołach z lat 2016, 2017, 2018 r w przypadku stolarki drzwiowej zewnętrznej trzykrotnie stwierdzano, iż stolarka drzwiowa znajduje się w stanie dobrym, nie określono rozmiaru zużycia i nie stwierdzono uszkodzeń i zalecono pilną wymianę bramy głównej (stolarki drzwiowej zewnętrznej). Jeżeli stolarka drzwiowa zewnętrzna była w stanie dobrym i nie określono w sposób precyzyjny rozmiaru zużycia i uszkodzeń to zlecenie wymiany bramy głównej wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako np. zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

W protokołach z lat 2017 i 2018 brak jest informacji o zakresie niewykonanych robót remontowych zalecanych do realizacji w poprzednich okresach.

W roku 2017 przeprowadzono zarówno kontrolę roczną jak i pięcioletnią. W przypadku, w którym w danym roku prowadzona jest kontrola pięcioletnia brak jest obowiązku prowadzenia kontroli rocznej.

W protokołach kontroli rocznej i pięcioletniej przeprowadzonych w 2017 r, w ocenie stanu technicznego części elementów składowych budynku znajdują się rozbieżności polegające na różnej ocenie stanu technicznego tego samego elementu dokonanej w tym samym dniu. Rozbieżności takie miały miejsce w ocenie stanu technicznego m.in.:

- okryć dachowych – wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny okryć dachowych był dobry, wg protokołu kontroli rocznej ich stan techniczny był zadowalający,
- obróbek blacharskich - wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny obróbek blacharskich był dobry, wg protokołu kontroli rocznej ich stan techniczny był zadowalający,
- instalacji gazowej - wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny instalacji gazowej był dobry, wg protokołu kontroli rocznej stan techniczny instalacji był zadowalający.

Nadmienić tu należy, iż zarówno w protokołach kontroli rocznej jak i kontroli pięcioletniej osoba przeprowadzająca kontrole w ocenie stanu technicznego posługuje się opisowym określeniem „stan techniczny dobry” więc różna ocena tego samego elementu budynku, dokonana w tym samym dniu, przez tą samą osobę jest co najmniej niezrozumiała.

5. Ul. Poznańska 5, Nowy Tomyśl

Kontrole roczne stanu technicznego budynku przy ul. Poznańskiej 5 zostały udokumentowane Protokołami nr 57/2018 z dnia 2 marca 2018 r., nr 57/2017 z dnia 2 marca 2017 r., nr 28/2016 z dnia 12 marca 2016 r oraz Protokołem kontroli pięcioletniej nr 18/57/2017 r. z dnia 2 marca 2017 r.

W protokołach z lat 2016, 2017, 2018 r w przypadku ścian zewnętrznych trzykrotnie stwierdzano, iż ściany zewnętrzne znajdują się w stanie ogólnym zadowalającym, po czym w opisie uszkodzeń, zawarto informację o istniejących ubytkach tynków, wyraźnych rysach pionowych na ścianie wymagających kłamrowania. W informacji o stanie technicznym budynku wskazano także konieczność pilnego wykonania remontu polegającego

na uzupełnieniu ubytków i wykonania klamrowania ścian. W przekazanych Audytorowi dokumentach brak jest informacji o wykonaniu remontu w latach 2016 -2017.

W protokołach z lat 2016, 2017, 2018 r w przypadku stolarki okiennej trzykrotnie stwierdzano, iż stolarka okienna znajduje się w stanie zadowalającym, nie określono rozmiaru zużycia i nie opisano uszkodzeń i zalecono pilną wymianę stolarki okiennej. Jeżeli stolarka okienna była w stanie zadowalającym i nie określono w sposób precyzyjny rozmiaru zużycia i uszkodzeń to zlecenie wymiany stolarki wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

W protokołach z lat 2016, 2017, 2018 r w przypadku dachu trzykrotnie stwierdzano, iż dach znajduje się w stanie dobrym, nie określono rozmiaru zużycia i nie opisano uszkodzeń i zalecono pilną wymianę okryć dachowych na blachodachówkę. Jeżeli okrycia dachowe były w stanie dobrym i nie określono w sposób precyzyjny rozmiaru zużycia i uszkodzeń to zlecenie wymiany okryć dachowych wydaje się być nieuzasadnione. Tym bardziej, że stan techniczny innych elementów budynku określono jako zadowalający i nie zalecono ich wymiany czy remontu.

W protokołach z lat 2017 i 2018 brak jest informacji o zakresie niewykonanych robót remontowych zalecanych do realizacji w poprzednich okresach.

W roku 2017 przeprowadzono zarówno kontrolę roczną jak i pięcioletnią. W przypadku, w którym w danym roku prowadzona jest kontrola pięcioletnia brak jest obowiązku prowadzenia kontroli rocznej.

W protokołach kontroli rocznej i pięcioletniej przeprowadzonych w 2017 r, w ocenie stanu technicznego części elementów składowych budynku znajdują się rozbieżności polegające na różnej ocenie stanu technicznego tego samego elementu dokonanej w tym samym dniu. Rozbieżności takie miały miejsce w ocenie stanu technicznego m.in.:

- okryć dachowych – wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny okryć dachowych był dostateczny, wg protokołu kontroli rocznej ich stan techniczny był dobry,
- rynien i rur spustowych - wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny rynien i rur spustowych był dostateczny, wg protokołu kontroli rocznej ich stan techniczny był dobry,
- instalacja wodociągowa - wg protokołu kontroli 5 letniej stan techniczny instalacji wodociągowej dobry, wg protokołu kontroli rocznej stan techniczny instalacji był zadowalający.

Nadmienić tu należy, iż zarówno w protokołach kontroli rocznej jak i kontroli pięcioletniej osoba przeprowadzająca kontrole w ocenie stanu technicznego posługuje się opisowym określeniem „stan techniczny dobry” więc różna ocena tego samego elementu budynku, dokonana w tym samym dniu, przez tą samą osobę jest co najmniej niezrozumiała.

Podczas realizacji zadania audytowego dokonano sprawdzenia kontroli stanu technicznego 20 budynków wchodzących w skład zasobu nieruchomości (80 protokołów kontroli). We wszystkich protokołach stwierdzono podobne zapisy i stwierdzono podobne uchybienia. Dla celów czytelności Wstępnych ustaleń w niniejszym materiale zawarto opis 5 wybranych przykładowych budynków (20 protokołów kontroli stanu technicznego budynków).

Po przeprowadzonym zadaniu audytowym Audytor wewnętrzny przekazał Prezesowi PU Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu sp. z o.o. „Wstępne ustalenia” z przeprowadzonego zadania w celu zapoznania się z przez kierownika audytowanej jednostki z ustaleniami audytu i ewentualnego wniesienia uwag i zastrzeżeń do poczynionych ustaleń.

Prezes PU ZGM w Nowym Tomyślu po zapoznaniu się z „Wstępnymi ustaleniami” przekazał Audytorowi wewnętrznemu następujące uwagi:

„Po zapoznaniu się z treścią wstępnych ustaleń z zadania audytowego „Kontrole roczne i pięcioletnie stanu technicznego budynku” zarząd Przedsiębiorstwa składa następujące wyjaśnienia.

Zapisy w protokołach odnośnie stanu technicznego elementów budynku określające je jako zadowalające przy jednoczesnym wskazywaniu o konieczności remontu lub wymiany danego elementu dotyczą przypadków, gdy część robót już została zrealizowana na przykład: wymieniono stolarkę okienną, a w obiekcie pozostaje do wymiany pozostała część stolarki.

Również dotyczy to sytuacji kiedy dopuszcza się do użytkowania obiekt w istniejącym stanie technicznym, jednakże wskazuje się, że należy ująć w planach remontowych poprawę funkcjonalności i estetyki w formie zalecenia ale nie nakazu. Sposób realizacji uzależniony jest od akceptacji wszystkich współwłaścicieli i ich możliwości finansowych. Między innymi punkt pierwszy ul. Kościuszki 4 w Nowym Tomyślu – stan techniczny klatki schodowej uznaje się jako dobry. Jednakże zauważono wymianę liczników gazowych nie przeprowadzając remontowych prac malarskich w obrębie tego miejsca. Zalecenie malowania klatki schodowej dotyczy tego fragmentu klatki. Współwłaściciele nieruchomości zaplanowali odnowienie klatki schodowej i przystąpili do gromadzenia odpowiednich środków finansowych.

Odniesienia do wskazanych zaleceń:

- W następnych okresach kontrole obiektów będą przeprowadzane w okresie wiosennym.*

- Kontrole roczne i pięcioletnie będą dokumentowane protokołami o wzorze zgodnym z rozporządzeniem. Jednak proszę o wskazanie konkretnego wzoru, ponieważ w posiadanej licencji występują liczne wzory o tej samej nazwie.*

Protokół zastosowany dobrany został do specyfiki kontrolowanych obiektów.

• W naszej ocenie niejednoznaczny jest brak konieczności przeprowadzanej kontroli rocznej w przypadku przeprowadzanej w tym samym okresie kontroli pięcioletniej. Bardzo proszę o wskazanie jednoznacznej podstawy prawnej”.

Następnie przeprowadzono rozmowę czasie której wyjaśniono wszelkie wątpliwości przedstawione zarówno przez Prezesa PU ZGM w Nowym Tomysłu sp. z o.o. jak i Audytora.

W związku z faktem, iż przedstawione uwagi nie noszą znamion zastrzeżeń do „Wstępnych ustaleń” w Sprawozdaniu z przeprowadzonego zadania audytowego zamieszczono je wyłącznie w celach informacyjnych.

4 Uchybienia

1. Kontrole stanu technicznego budynków przeprowadzane były w okresie zimowym (stanowi to naruszenie §4 pkt 2 Rozporządzenia).
2. W protokołach kontroli nie wskazywano rozmiarów użycia lub uszkodzenia elementów budynku (stanowi to naruszenie §4 pkt 4 Rozporządzenia).
3. W protokołach kontroli nie wskazywano kolejności prowadzenia robót remontowych (stanowi to naruszenie §4 pkt 4 Rozporządzenia).
4. W protokołach kontroli stanu technicznego budynków nie ujmowano zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych (stanowi to naruszenie §4 pkt 4 Rozporządzenia).
5. W protokołach kontroli rocznej brak jest informacji o sprawdzeniu stanu technicznego niektórych elementów ścian zewnętrznych, balustrad, loggi, balkonów (stanowi to naruszenie §5 pkt 2 Rozporządzenia).
6. W protokołach kontroli rocznej brak jest informacji o sprawdzeniu stanu technicznego urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynków (stanowi to naruszenie §5 pkt 2 Rozporządzenia).
7. W protokołach kontroli rocznej brak jest informacji o sprawdzeniu stanu technicznego elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku (stanowi to naruszenie §5 pkt 2 Rozporządzenia).
8. W protokołach kontroli rocznej brak jest informacji o sprawdzeniu stanu technicznego przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku (stanowi to naruszenie §5 pkt 2 Rozporządzenia).
9. W części przypadków informacje o stanie technicznym budynku są w protokołach kontroli podane w sposób tak ogólny i nieprecyzyjny, iż nie mogą stanowić rzeczywistej podstawy do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku (stanowi to naruszenie §7 pkt 1 Rozporządzenia).

5 Zalecenia

1. Kontrole stanu technicznego budynków przeprowadzać w okresie wiosennym.
2. Opracować i wdrożyć do stosowania zgodne z przepisami Rozporządzenia wzory protokołów rocznej i 5-o letniej kontroli stanu technicznego budynków.
3. W protokołach kontroli stanu technicznego budynku zawierać kompletne informacje o stanie technicznym wskazanych w Rozporządzeniu elementów budynku.
4. W protokołach kontroli stanu technicznego budynku zawierać informacje o rozmiarach zużycia lub uszkodzenia elementów składowych budynku.
5. W protokołach kontroli stanu technicznego budynku zawierać zalecenia dotyczące zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania.
6. W protokołach kontroli stanu technicznego budynku zawierać informacje zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.
7. W protokołach kontroli stanu technicznego budynku informacje o stanie technicznym budynku zawierać w formie i w sposób pozwalający na sporządzenie przez zarządcę nieruchomości zestawienia robót remontowych budynku.

Pouczenie: 1. Kierownik komórki audytu wewnętrznego przekazuje sprawozdanie audytowanemu i kierownikowi jednostki. 2. Audytowany, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia otrzymania sprawozdania, ustala sposób i termin realizacji zaleceń oraz wyznacza osoby odpowiedzialne za realizację zaleceń, powiadamiając o tym na piśmie kierownika komórki audytu wewnętrznego i kierownika jednostki. 3. W przypadku odmowy realizacji zaleceń audytowany przedstawia, w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia otrzymania sprawozdania, pisemne stanowisko kierownikowi jednostki i audytorowi wewnętrznemu. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, kierownik jednostki podejmuje decyzję dotyczącą realizacji zaleceń, informując o tym audytowanego i kierownika komórki audytu wewnętrznego.

10.08.2018 r.

.....
data sporządzenia sprawozdania

AUDYTOR WEWNĘTRZNY
CIA nr 120833, CGAP nr 1619

Tomasz Dąbrowny

.....
Tomasz Dąbrowny.....

podpis Audytora Wewnętrznego

Otrzymują

1. Burmistrz Nowego Tomyśla
2. Prezes PU ZGM sp. z o.o. w Nowym Tomyślu
3. Audytor wewnętrzny a/a



