

**UCHWAŁA NR LXVI/852/24
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE**

z dnia 21 marca 2024 r.

**w sprawie zatwierdzenia protokołu z kontroli Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bierutowie
przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Bierutowie**

Na podstawie art. 18a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz § 56 ust. 1 Statutu Miasta i Gminy Bierutów przyjętego uchwałą Nr XLVIII/423/18 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 11 października 2018r. (Dz.Urz.Woj. Dolnośląskiego, poz. 5204), Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się protokół z kontroli Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bierutowie, przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Bierutowie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bierutowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Bierutowie

Irena Wysocka - Przybyłek



Protokół z dnia 1 lutego 2024 roku
z kontroli Zakładu Gospodarki Komunalnej
w Bierutowie
przeprowadzonej przez
Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Bierutowie

Nazwa jednostki kontrolowanej: Zakład Gospodarki Komunalnej, ul. Zielona 4A, 56-420 Bierutów

Kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej: Zbigniew Konefał

Skład zespołu kontrolnego:

1. Piotr Baranowski
2. Józef Ławniczak
3. Marek Lisowski
4. Jakub Matuszczyk

Przedmiot kontroli: Zarządzanie nieruchomościami komunalnymi, ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego obiektów budowlanych oraz prowadzonej dokumentacji w tym zakresie

Czas trwania kontroli: 30 października 2023 - 30 grudnia 2023 roku

Opis stanu faktycznego, wyjaśnienia osób kontrolowanych oraz stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości:

Kontrola została przeprowadzona przez komisję po uprzednim wysłaniu zawiadomienia o wszczęciu kontroli zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej do Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bierutowie oraz do Burmistrza Bierutowa (załącznik nr 1).

Podczas spotkania Komisji z przedstawicielem Zakładu Gospodarki Komunalnej zostały omówione następujące zagadnienia:

1. Kontrola ksiąg obiektów. Komisja Rewizyjna podczas spotkania wrywkowo przeprowadziła kontrole ksiąg obiektów:
 - a. Obiekt położony przy ulicy Konopnickiej 17 w Bierutowie:
W przeciwieństwie do poprzedniej kontroli - zostały przeprowadzone wszystkie niezbędne przeglądy techniczne.
Duży niepokój Komisji budzi stan techniczny obiektu, gdzie według Protokołu z kontroli okresowej obiektu budowlanego stan zużycia obiektu oceniany jest na 30,91%, a niektóre elementy obiektu są ocenione jako zużyte w 45-50 % (np. komórki gospodarcze, ściany konstrukcyjne), a nawet w 60% jak w przypadku szczelności opaski elewacji.
 - b. Obiekt położony przy ulicy Wrocławskiej 40 w Bierutowie:
W przeciwieństwie do poprzedniej kontroli - zostały przeprowadzone wszystkie niezbędne przeglądy techniczne. Jednakże w Protokole nr B23/600018 z okresowej kontroli przewodów kominowych wykazano wiele nieprawidłowości takich jak m.in.:
 - nieszczelności przewodów kominowych,
 - brak przepisowej wentylacji wywiewnej,
 - brak przepisowej wentylacji nawiewnej.
 - c. Obiekt położony przy ulicy Towarowej 7 w Bierutowie:
W przeciwieństwie do poprzedniej kontroli - zostały przeprowadzone wszystkie niezbędne przeglądy techniczne.

- d. Obiekt położony w Paczkowie 8: Przeglądy techniczne zostały przeprowadzone. Niepokój Komisji Rewizyjnej budzą negatywne wyniki części pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej.
- e. Obiekt położony przy ulicy Mickiewicza 14 w Bierutowie: Przeglądy techniczne zostały przeprowadzone.
- f. Obiekt położony przy ulicy Wrocławskiej 24 w Bierutowie: Przeglądy techniczne zostały przeprowadzone.
- g. Obiekt położony przy ulicy Przyjaciół Żołnierza 14 w Bierutowie: Przeglądy techniczne zostały przeprowadzone.
- h. Obiekt położony przy ulicy Namysłowskiej 9A w Bierutowie: Przeglądy techniczne zostały przeprowadzone.
W Protokole nr B23/600078 z okresowej kontroli przewodów kominowych wykazano wiele nieprawidłowości takich jak:
 - nieszczelności przewodów kominowych,
 - brak przepisowej wentylacji wywiewnej,
 - brak przepisowej wentylacji nawiewnej.Duży niepokój Komisji budzi stan techniczny obiektu, gdzie według Protokołu z kontroli okresowej obiektu budowlanego stan zużycia obiektu oceniany jest na 47,04%, a niektóre elementy obiektu są w bardzo złym stanie (przykłady):
 - ogrodzenie - zużycie w 75%,
 - komórki gospodarcze - zużycie w 50%,
 - stolarka okienna piwnicy - zużycie w 80%,
 - pokrycie dachu - dachówka - zużycie w 50%,
 - ściany konstrukcyjne i stropy - zużycie w 45%.

- 2. Omówienie wysokości czynszów od mieszkańców - temat został uzupełniony zadaniem pytania przez Komisję Rewizyjną do Zakładu Gospodarki Komunalnej - *omówione poniżej*.

Komisja Rewizyjna w piśmie z dnia 11 grudnia 2023 roku (załącznik nr 2) zadała ZGK następujące pytania:

1. Czy obecnie pobierane czynsze (w tym wpłaty na fundusz remontowy) za mieszkania komunalne pokrywają bieżące utrzymanie zamieszkałych budynków (sprzątanie, bieżące naprawy, okresowe kontrole budowlane, remonty itp.)? W jakim stopniu pobierane opłaty pokrywają koszty wykonywania w/w czynności? W jakim stopniu powinna zostać dokonana korekta wielkości czynszu, aby pokrywał on te koszty?
2. Czy po przeprowadzeniu kontroli okresowych (kominiarskie, elektryczne, budowlane) przekazywane są mieszkańcom w formie pisemnej uwagi pokontrolne dotyczące ich budynku czy zajmowanego przez nich lokalu? Czy mieszkańcy są informowani o zagrożeniach wynikających z użytkowania niesprawnych instalacji?
3. W jakim terminie zostaną przeprowadzone wszystkie zaległe okresowe kontrole budynków?

W piśmie z dnia 20 grudnia 2023 Zakład Gospodarki Komunalnej (załącznik nr 3) udzielił odpowiedzi, z których wynika:

1. Obecnie pobierane czynsze za mieszkania komunalne nie pokrywają bieżących kosztów utrzymania budynków - pokrywają tylko 90% podstawowych kosztów. Mieszkańcy lokali komunalnych nie dokonują wpłat na fundusz remontowy, ponieważ

mieszkania i części wspólne nie są ich własnością. W opinii ZGK środki na fundusz remontowy powinny być uzupełnione przez właściciela tj. Gminę Bierutów.

Zakład stoi na stanowisku, że przy obecnych czynszach ZGK może wykonywać jedynie najpilniejsze, a wręcz tylko awaryjne naprawy.

2. Mieszkańcy są informowani o wynikach kontroli okresowych.
3. Kontrole realizowane są na bieżąco. W 2023 roku wykonano kontrole ogólnobudowlane w 35 obiektach. W 2024 roku będą przeprowadzane dalsze kontrole.

Wykaz skontrolowanych dokumentów:

1. Księgi obiektów: Konopnicka 17, Wrocławska 40, Towarowa 7, Paczków 8, Mickiewicza 14, Wrocławska 24, Przyjaciół Żołnierza 14, Namysłowska 9A.
2. Pismo Zakładu Gospodarki Komunalnej z dnia 20 grudnia 2023 roku (ZGK-3475/12/2023).

Stanowisko Komisji Rewizyjnej:

1. Potwierdza się stanowisko Komisji Rewizyjnej z poprzedniej kontroli, że stan techniczny budynków zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej jest w dużej mierze bardzo zły. W opinii Komisji Rewizyjnej powinny zostać podjęte natychmiastowe kroki zmierzające do opracowania planu poprawy stanu technicznego obiektów.
2. Niedopuszczalną praktyką jest brak prowadzenia wymaganych przez prawo budowlane okresowych przeglądów instalacji technicznych w wyznaczonych terminach. Komisja Rewizyjna z zadowoleniem stwierdza, że mimo wielu braków w tej kwestii, doszło do poprawy i znaczna część zaległych kontroli została przeprowadzona.
3. Niepokój budzą liczne zastrzeżenia w protokołach pokontrolnych, które wskazują na wiele mniejszych lub większych nieprawidłowości w instalacjach elektrycznych i kominowych.
4. W opinii Komisji Rewizyjnej kwestią, która wymaga natychmiastowych działań, jest przeprowadzenie remontów, których brak może skutkować katastrofami budowlanymi (np. obiekt przy ul. Konopnickiej 17 oraz Namysłowskiej 9A w Bierutowie). Dokumentacja, do której dotarła Komisja Rewizyjna, jednoznacznie pokazuje, że są obiekty, które wymagają szybkich działań, aby nie doszło do tragedii. Nie można wykluczyć, że takich obiektów jest znacznie więcej, ponieważ Komisja Rewizyjna przeprowadzała jedynie wrywkową kontrolę ksiąg obiektów.
5. Komisja Rewizyjna rekomenduje Burmistrzowi Bierutowa przeprowadzenie audytu Zakładu Gospodarki Komunalnej w celu kontroli sposobu zarządzania nieruchomościami przez ZGK, stan obiektów budowlanych oraz zakres wykonywanych niezbędnych remontów.


Marcin Bonemowski

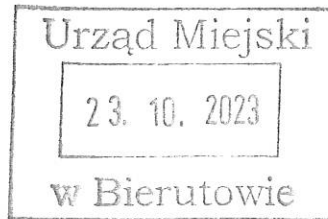

Jarosław

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Zawiadomienie o wszczęciu kontroli ZGK przez Komisja Rewizyjną

Załącznik nr 2 - Pismo Komisji Rewizyjnej z dnia 11 grudnia 2023 roku

Załącznik nr 3 - Pismo z dnia 20 grudnia 2023 Zakładu Gospodarki Komunalnej



Bierutów, 23.10.2023 r.

Komisja Rewizyjna
Rady Miejskiej w Bierutowie

**Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej
w Bierutowie
Pan Zbigniew Konefał**

Zgodnie z planem pracy i kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Bierutowie przyjętym uchwałą Rady Miejskiej nr L/596/22 z dnia 29 grudnia 2022 r., uprzejmie informuję, że w terminie od 30 października do 30 listopada 2023 r., Komisja Rewizyjna planuje przeprowadzić kontrolę Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bierutowie w zakresie zarządzania nieruchomościami komunalnymi, ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego obiektów budowlanych oraz prowadzonej dokumentacji w tym zakresie.

Równocześnie zwracam się z prośbą o przygotowanie, na potrzeby pracy zespołu kontrolnego, niezbędnej dokumentacji do omówienia w/w zagadnień do dnia 30 października 2023 roku. W szczególności proszę o przygotowanie do wglądu ksiąg obiektów budowlanych oraz informacji o przeprowadzonych remontach obiektów zarządzanych przez ZGK w ostatnich 12 miesiącach (wraz z kosztorysami i informacją o rzeczywistym koszcie ich wykonania).

Z poważaniem,

Jakub Matuszyk

Matuszyk
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Do wiadomości:

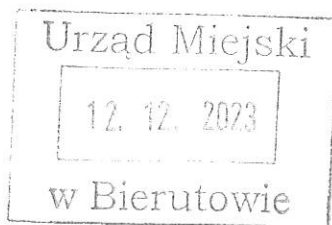
1. Burmistrz Bierutowa Pan Piotr Sawicki,
2. Przewodnicząca Rady Miejskiej w Bierutowie Pani Irena Wysocka-Przybyłek,

Otrzymują:

1. Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bierutowie Pan Zbigniew Konefał,

② a/a.

Komisja Rewizyjna
Rady Miejskiej w Bierutowie



Bierutów, 11.12..2023 r.

**Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej
w Bierutowie
Pan Zbigniew Konefał**

W związku z toczącą się kontrolą Zakładu Gospodarki Komunalnej Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Bierutowie zwraca się z następującymi pytaniami:

1. Czy obecnie pobierane czynsze (w tym wpłaty na fundusz remontowy) za mieszkania komunalne pokrywają bieżące utrzymanie zamieszkałych budynków (sprzątanie, bieżące naprawy, okresowe kontrole budowlane, remonty itp.)? W jakim stopniu pobierane opłaty pokrywają koszty wykonywania w/w czynności? W jakim stopniu powinna zostać dokonana korekta wielkości czynszu, aby pokrywał on te koszty?
2. Czy po przeprowadzeniu kontroli okresowych (kominiarskie, elektryczne, budowlane) przekazywane są mieszkańcom w formie pisemnej uwagi pokontrolne dotyczące ich budynku czy zajmowanego przez nich lokalu? Czy mieszkańcy są informowani o zagrożeniach wynikających z użytkowania niesprawnych instalacji?
3. W jakim terminie zostaną przeprowadzone wszystkie zaległe okresowe kontrole budynków?

Prosimy o dostarczenie odpowiedzi na powyższe pytania do dnia 20 grudnia 2023 roku.

Z poważaniem,

Jakub Matuszczyk

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Do wiadomości:

1. Burmistrz Bierutowa Pan Piotr Sawicki,
2. Przewodnicząca Rady Miejskiej w Bierutowie Pani Irena Wysocka-Przybyłek,

Otrzymują:

1. Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bierutowie Pan Zbigniew Konefał,
- ② a/a.



OR.
T

Bierutów, dnia 20.12.2023 r.

ZGK-DZ/...3415.../12/2023



Pan Jakub Matuszczyk

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Rady Miejskiej w Bierutowie**

W odpowiedzi na pismo z dnia 11.12.2023 r. poniżej udzielamy odpowiedzi na postawione pytania.

Ad 1 Obecnie pobierane czynsze za mieszkania komunalne nie pokrywają bieżących kosztów utrzymania budynków.

Przychody za okres od stycznia do listopada 2023 wynoszą 1.481.662,13 zł

Koszty za okres od stycznia do listopada 2023 wynoszą 1.545.633,56 zł

- 63.971,43 zł

Na chwilę obecną pobierane czynsze-przychody pokrywają koszty w 90 % , jednak mając na uwadze wzrost cen towarów i usług w 2024 roku powinna zostać zastosowana korekta czynszu o ok. 20 % .

Mieszkańcy lokali komunalnych nie dokonują wpłat na fundusz remontowy ponieważ mieszkania i części wspólne nie są ich własnością. Środki na fundusz remontowy powinny być uzupełnione przez właściciela czyli Gminę zgodnie z podjętą Uchwałą Rady Miejskiej nr z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2021-2025.

Podkreślić należy, że obowiązki w zakresie utrzymania nieruchomości realizowane są przez zakład w bardzo minimalnym zakresie, o czym świadczą wykazane wyżej koszty. W ramach takich możliwości finansowych wykonujemy jedynie najpilniejsze i wręcz awaryjne naprawy, w większości własną ekipą, aktualnie zredukowaną do czterech osób. Ze strony Miasta i Gminy nie otrzymaliśmy żadnego dofinansowania do utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Ad 2 W przypadkach, gdy z protokołów z okresowych kontroli wynika, że w danym obiekcie budowlanym występuje bezpośrednie zagrożenie konkretnego lokalu, to o takich sytuacjach informowani są mieszkańcy. Jeśli stwierdzone nieprawidłowości obciążają właściciela lokalu, to ma on również obowiązek ich usunięcia w wyznaczonym terminie. W przypadku lokatorów, działania z tym związane podejmuje wynajmujący lokal, czyli ZGK. W niektórych sytuacjach, np. w przypadku rozszczelnienia przewodu kominowego, do czasu wykonania

remontu przewodu kominowego, informujemy również o zakazie użytkowania urządzenia grzewczego.

Ad 3 Odnosnie kontroli informujemy, że przeglądy kominiarskie, gazowe i elektryczne realizowane są na bieżąco, natomiast w 2023 r. wykonaliśmy kontrole ogólnobudowlane w 35 obiektach. W I kw. przyszłego roku zostanie wykonanych 30 budynków, w II i III kw. po ok. 40, a z kolei w IV kw. 2024 r. przeprowadzone zostaną kontrole ogólnobudowlane roczne obiektów, które były objęte kontrolą pięcioletnią w ub. roku.

Z poważaniem

Dyrektor

inż. Zdzisław Koncfał

Do wiadomości:

1. Burmistrz Bierutowa Pan Piotr Sawicki
2. Przewodnicząca Rady Miejskiej w Bierutowie Pani Irena Wysocka-Przybyłek

Sporządził:
Grzegorz Małecki
tel. 713146511 w.14