

## **Informacja**

**z kontroli problemowej przeprowadzonej w dniu 28 stycznia 2014 roku  
w sali nr 211 Urzędu Miasta Hajnówka w godzinach 10.00 – 12.20  
w sprawie skargi na działalność Dyrektora Zakładu Gospodarki  
Mieszkaniowej w Hajnówce.**

### **Komisję Rewizyjną Rady Miasta Hajnówka w składzie:**

Przewodniczący - Ireneusz Kiendyś,  
Członek - Leonard Kulwanowski,  
Członek - Jerzy Charytoniuk,  
Członek - Ewa Rygorowicz,  
Członek - Krystyna Koško,  
Członek - Jan Giermanowicz

### **A.Dane ogólne:**

Skarżący – Maciej Borkowski

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej – Anatol Łapiński

### **W trakcie kontroli wyjaśnień udzielali:**

Skarżący – Maciej Borkowski

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce – Anatol Łapiński

### **Ponadto w posiedzeniu udział wzięli :**

Bogusław Szczepan Łabędzki – radny Rady Miasta Hajnówka

Włodzimierz Sacharczuk –inspektor nadzoru

## **B.Ustalenia kontroli:**

### **1.Kontroli dokonano w oparciu o:**

I.Uchwałę Nr XXXII/246/13 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie zlecenia kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Hajnówka .

II.Pisemną skargę z dnia 23 grudnia 2013 r. Pana Macieja Borkowskiego.

III.Materiały , które dołączył skarżący :

1. Kopia aneksu Nr 1 z dnia 15.10.2013 r. do Umowy Nr 02/2013 z dnia 12.08.2013 r.

2. Kopia zawiadomienia o zwróceniu się z prośbą o wydanie dokumentów związanych z remontem budynku przy ulicy A. Krajowej .

3. Kopia uchwały Nr 6/2010 z dnia 23.03.2010 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości Nr 42 przy ul. A. Krajowej w Hajnówce w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej .

4. Kopia umowy Nr 02/2013 zawartej w dniu 12.08.2013 r. w Hajnówce pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. A. Krajowej 42 w Hajnówce a firmą „TERMO FASADA” Sp. z. o. o.

5. Kopia przedmiaru robót termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Hajnówce przy ul. Armii Krajowej 42

6. Kopia kosztorysu

IV.Odpowiedź Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce na podniesione zarzuty w skardze.

V.Materiały , które dostarczył Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej jak niżej :

1. Kopia umowy nr 02/2013 z dnia 12.08.2013 r.

2. Kopia protokołu przekazania terenu budowy z dnia 13.08.2013 r.

3. Kopia protokołu konieczności wykonania robót dodatkowych z dnia 07.10.2013 r.

4. Kopia kosztorysu robót dodatkowych

5. Kopia aneksu Nr 2 z dnia 15.10.2013 r. do Umowy nr 02/2013 r.

6. Kopia protokołu końcowego odbioru robót z dnia 20.11.2013 r. -

a) kopia zgłoszenia zakończenia robót z dnia 14.11.2013 r.,

- b) kopia zaproszenia do udziału w komisji odbioru dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej
  - c) kopia protokołu odbioru wraz z:
    - kopią załącznika Nr 1 do protokołu odbioru – wykaz usterek
    - kopią załącznika Nr 2 do protokołu odbioru zestawienie materiałów wbudowanych podczas remontu elewacji, dachu na budynku mieszkalnym przy ul. A. Krajowej 42 w Hajnówce
7. Kopia protokołu odbioru usterek z dnia 05.12.2013 r.
- a) kopia zgłoszenia usunięcia usterek z dnia 02.12.2013 r.
  - b) kopia zaproszenia do udziału w komisji odbioru dla członków WM
  - c) kopia protokołu odbioru wraz z:
    - kopią z załącznikami Nr 1 do protokołu odbioru – wykaz usterek
8. Kopia protokołu odbioru usterek z dnia 03.01.2014 r.
- a) kopia zgłoszenia do usunięcia usterek z dnia 23.12.2013 r.
  - b) kopia zaproszenia do udziału w komisji odbioru dla członków WM
  - c) kopia protokołu odbioru wraz z:
    - kopią załączników Nr 1 do protokołu odbioru – Lista obecności
9. Kopia protokołu odbioru usterek z dnia 16.01.2014 r.
- a) kopia zgłoszenia usunięcia usterek z dnia 16.01.2014 r.
  - b) kopia zaproszenie do udziału w komisji odbioru dla członków WM
  - c) kopia protokołu odbioru wraz z:
    - kopią załączników Nr 1 do protokołu – Lista obecności
10. Kopia protokołu odbioru wykonanych robót (budowlano remontowych)
11. Kopia kosztorysu ofertowego sprawdzony przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
12. Kopia kosztorysu robót dodatkowych sprawdzony przez inspektora nadzoru inwestorskiego wraz kosztorysami powykonawczymi szt. 2 –

## **2.Stan faktyczny i wnioski :**

W dniu 23 grudnia 2013 r. do Urzędu Miasta Hajnówka na ręce Przewodniczącego Rady Miasta wpłynęła skarga Pana Macieja Borkowskiego mieszkańca miasta Hajnówka . Skarżący pisze cyt.: „Na podstawie art. 227 KPA składam skargę na urzędników Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Skarga dotyczy: opieszalności, zatajanie informacji, oszustwa związanego z remontem budynku przy ul. Armii Krajowej 42. Jak wynika z umowy remont budynku o którym mowa po wygranym przetargu przez firmę „TERMO-FASADA” (firma ta zaoferowała najniższą cenę) rozpoczął się 13.08.2013 r. a zakończył 15.11.2013 r. przez cały czas trwania remontu nikt nie informował mieszkańców wspólnoty, ani tym bardziej członków zarządu o nieoczekiwanym wzroście ceny jaka była ustalona w przetargu, o wzroście ceny za remont dowiedziałem się w trakcie weryfikowania dokumentów związanych z remontem. Gdy zapytałem wykonawcę skąd wziął się wzrost ceny, udzieli mi on wymijającej odpowiedzi iż użył materiałów lepszej jakości niż pierwotnie zakładano (chodziło o styropian) jak i że nie zgadzał się przedmiar robót. Zwróciłem się z tym samym pytaniem do ZGM-u, a konkretnie do kierowniczkii działu remontowego Pani Basi, która stwierdziła, że przedmiar robót, z którym stawali do przetargu był źle obliczony. Na pytanie dlaczego nikt nie informował wspólnoty o wzroście ceny jak i konkretnie czego dotyczył zły przedmiar i skąd się ta kwota wzięła nie usłyszałem rzeczowej odpowiedzi. W piątek 13.12.2013 r. poprosiłem Panią Basię o wydanie aneksu do umowy na wzrost ceny, Pani Basia z niechęcią ale mi go wydała. Jednakże brakowało w nim kosztorysu robót dodatkowych na podstawie którego ten aneks był robiony. Prosiłem o wydanie tego dokumentu. Nadmieniam, iż przy tej sytuacji znajdował się również Pan Dyrektor Łapiński. Gdy poprosiłem o kosztorys do aneksu Pan Dyrektor jak i Pani kierownik w moim odczuciu stali się zaniepokojeni i poddenerwowani. Pani Basia powiedziała iż zaraz ten dokument dostanę tylko musi go znaleźć. Oczekiwanie na ten kosztorys zajęło dłuższą chwilę, bo Pani Basia cały czas go szukała, gdy zapytałem czy ten dokument posiada z wypiekami na twarzy stwierdziła iż NIE. Zapytałem więc na podstawie czego została naliczona kwota dodatkowa wynikająca z aneksu (9294,06) odpowiedzi na te pytanie nie usłyszałem, po czym stwierdziłem kierując słowa do Dyrektora Łapińskiego, że w wyniku tak licznych nieprawidłowości udaję się z tą sprawą do Pana Burmistrza. Dnia 16.12.2013 r. przed umówioną wizytą u Pana Burmistrza poszedłem jeszcze raz do ZGM-u po ksera odbioru robót. Pani Kierownik działu remontowego stanowczo stwierdziła, iż żadnych dokumentów mi nie wyda ponieważ zabronił tego Pan Dyrektor. Do tej pory Pani Kierownik jako dla członka zarządu wspólnoty wydała mi bez żadnych problemów następujące dokumenty: umowę , kosztorys robót ,przedmiar robót ,obmiar ,aneks do umowy . W momencie gdy zacząłem pochylać się głębiej nad tematem remontu i dostrzegać nieprawidłowości z nim związanych ZGM zablokował mi dostęp do

dokumentów związanych z remontem. Po wizycie u Pana Burmistrza i przedstawieniu wszystkich nieprawidłowości związanych z tą sprawą wróciłem do ZGM-u wierząc iż owe dokumenty zostaną mi skserowane. Zaproszono Mnie wówczas do gabinetu Dyrektora, aby porozmawiać po raz kolejny na temat tego remontu. Ta rozmowa nie trwała zbyt długo gdyż w trakcie jej trwania moje nerwy sięgnęły zenitu po stwierdzeniu przez Pana Dyrektora Łapińskiego jak i Panią Kierownik Basię że kosztorys robót dodatkowych do aneksu jest i był od samego początku, a to że ja go nie dostałem razem z aneksem, bo po prostu nie prosiłem co było kłamstwem. W tym momencie wyszedłem udając się jeszcze raz do Pana Burmistrza aby poinformować go o tej bulwersującej informacji. W trakcie trwania remontu dachu zgłosiłem do pana Dyrektora Łapińskiego problem źle położonej blachy na dachu. Jednak Pan Dyrektor moją uwagę zignorował. Poszedłem poprosić o pomoc Powiatowego Inspektora Budowlanego Pana Kalinowskiego przedstawiając mu sytuację. Pan Kalinowski w mojej obecności wykonał telefon do Pana Dyrektora Łapińskiego po krótkiej rozmowie stwierdził iż Pan Dyrektor zajmie się tematem, nadmienię iż rolę inspektora przy tym remoncie pełnił Pan Sacharczuk, którego nigdy nie mogłem zastać przy wykonywanych pracach. Po godzinie u mnie w mieszkaniu pojawili się pracownicy ZGM-u wraz z Panem Inspektorem Sacharczukiem pytając o moje zastrzeżenia. Gdy pokazałem im palcem gdzie leży problem Pan Sacharczuk zawołał człowieka pracującego na dachu i zapytał dlaczego tak wyszło. Pracownik stwierdził iż taką miał blachę i nie wie czemu. Pan Inspektor nakazał zdjęcie wadliwej blachy (trapez na trapez nie zachodził) i położenie nowej. Nikt wadliwej blachy nie zdjął, jak później stwierdzono została tylko niedokręcona. Rzeczywiście dziur na złączach nie było widać ale jak na moje oko to zasługa młotka, gdyż w niektórych miejscach została ona zaklepana. Przy pierwszym odbiorze zgłoszonym przez wykonawcę Pan Sacharczuk jak i pracownicy ZGM-u nie mieli zastrzeżeń do wykonania dachu. Wszelkie usterki i niedociągnięcia pokazywałem ja. Gdy odbiór się zakończył wykonawca dostał termin 14 dni na usunięcie usterek. W tym czasie część usterek wytkniętych przy pierwszym odbiorze ku memu wielkiemu zaskoczeniu poprawiali pracownicy ZGM-u co zajęło im minimum jeden dzień, czy dłużej nie wiem bo nie byłem w stanie zaobserwować (nie były to prace drobne chodziło o podkopywanie rur spustowych). Pan wykonawca zgłosił drugi odbiór na dzień 05.12.2013 r. Do odbioru remontu zjawiłem się ja Pani Kierownik Działu Remontowego oraz wykonawca, bez inspektora. Na tym odbiorze dostrzegłem iż usterki wymienione w pierwszym odbiorze nie zostały usunięte, nikt się do tego odbioru nie przygotował. Pani Basia nie miała ze sobą nawet latarki, pokazując błędy i usterki przyświecałem im telefonem komórkowym, gdy mówiłem o nieprawidłowościach przy okienku na dachu jak i obróbki kominów państwo nie specjalnie chcieli to zobaczyć, gdyż nie mieli możliwości bo nie wzięli nawet ze sobą drabiny. Nikt wcześniej oprócz mnie tam nie zajrzał i nie zauważył tych usterek oraz co najgorsze że zalega tam azbest. (do dnia

dzisiejszego mimo iż informowałem o tym fakcie Panią Basię). Wykonawca zadeklarował się, że usterki wymienione przeze mnie poprawi, osobiście tego dopilnowując. Po kilku dniach udałem się do ZGM-u z zapytaniem, dlaczego z dachem nic się nie dzieje, że nikt nie poprawia usterek. Wówczas Pani Basia zaproponowała Mi abym podpisał odbiór, a wykonawca wiosną wszystkie usterki poprawi. Stanowczo odmówiłem po czym poproszono mnie o przejście do gabinetu Dyrektora, tam Pani Basia jak i Dyrektor Łapiński nakłaniali mnie abym podpisał odbiór remontu, że jest gwarancja na te roboty i że wykonawca wiosną wszystkie te usterki usunie. Po krótkiej rozmowie stanowczo odmówiłem i wyszedłem. Po kilku dniach wróciłem do ZGM-u zapytać co z tematem i propozycją aby przelać wykonawcy 70000 zł na materiały i naciskać na poprawę dachu, a gdy to wszystko poprawi przelać całą kwotę czyli 135000 zł. Pani Barbara jak i Pan Łapiński naciskali jednak abym podpisał całą kwotę, że jest wadium tego Pana w postaci 5000 zł że na wiosnę wszystko poprawi. Dach na tamtą chwilę już przeciekał. Nie zgodziłem się na ich propozycję. Dopiero po mojej wizycie u Pana Burmistrza zaczęto usuwać usterki na dachu, czyli 18.12.2013 r. a odbiór odbył się 05.12.2013 r. przez okres 13 dni nic się nie działo. Nadmienię również iż w kosztorysie robót można znaleźć pozycje nie występujące na naszym budynku. Warunki umowy nie były przestrzegane w czasie wykonywania prac remontowych, chodzi dokładnie o paragraf 6 umowy. Odnoszę wrażenie iż pracownicy ZGM-u jak i Pan Inspektor Sacharczuk, który na budowie był tylko gościnnie przymykali oczy na rażące błędy przy tym remoncie działając tym samym na szkodę naszej wspólnoty, a sposób ich zachowania wskazują jakby mieli w tej sprawie swój własny interes. Proszę o niezwłoczną interwencję i zweryfikowanie całej tej sprawy oraz wyciągnięcie konsekwencji co do osób odpowiedzialnych za zaistniałą sytuację.”

Przewodnicząca Rady Miasta pismem oznaczonym BRM.0004.17.2013 r . z dnia 27 grudnia 2013 r. wystąpiła do skarżącego o wyrażenie zgody na przetwarzanie jego danych osobowych przez Radę Miasta oraz przekazała według właściwości Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej skargę w części dot. pracownika . O tym fakcie został poinformowany skarżący .

W dniu 27 grudnia skarżący do skargi dołączył załączniki : kopię aneksu Nr 1 z dnia 15.10.2013 r. do Umowy Nr 02/2013 z dnia 12.08.2013 r., kopię zawiadomienia o zwróceniu się z prośbą o wydanie dokumentów związanych z remontem budynku przy ulicy A. Krajowej ,kopię uchwały Nr 6/2010 z dnia 23.03.2010 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości Nr 42 przy ul. A. Krajowej w Hajnówce w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej , kopię umowy Nr 02/2013 zawartej w dniu 12.08.2013 r. w Hajnówce pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. A. Krajowej 42 w Hajnówce a firmą „TERMO FASADA” Sp. z. o. o., kopię przedmiaru robót

termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Hajnówce przy ul. Armii Krajowej 42 , kopię kosztorysu .

W dniu 31.12.2013 r. skarżący w oświadczeniu wyraził zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych .

Rada Miasta Hajnówka na podstawie art. 18 a ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, poz.645, poz.1318 ) oraz art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013 r. poz. 267 ) zleciła Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Hajnówka przeprowadzenie kontroli w sprawie skargi mieszkańca miasta Hajnówka z dnia 23 grudnia 2013 roku na działalność Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce w przedmiocie remontu budynku przy ul. Armii Krajowej 42. Wyznaczyła termin przeprowadzenia kontroli do 31 stycznia 2014 r. oraz zobowiązała Przewodniczącą Rady Miasta Hajnówka do przekazania uchwały Skarżącemu.- Uchwała Nr XXXII/246/13 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie zlecenia kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Hajnówka. Ponadto działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, poz.645, poz.1318) oraz art. 36 § 1w związku z art. 229 pkt. 3 i art. 237 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013 r. poz. 267) Rada Miasta Hajnówka podjęła decyzję , że przedmiotowa skarga nie zostanie załatwiona w ciągu miesiąca ze względu na skomplikowany stan prawny, wymagający przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta Hajnówka. Zakończenie postępowania i załatwienie skargi wyznaczyła do dnia 21 luty 2014 roku oraz zobowiązała Przewodniczącą Rady Miasta Hajnówka do przekazania uchwały Skarżącemu -Uchwała Nr XXXII/247/13 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie zawiadomienia o niezałatwieniu skargi w terminie.

Przewodnicząca Rady Miasta Hajnówka realizując uchwały Rady Miasta pismem oznaczonym BRM.0004.17.2013 r. z dnia 31 grudnia 2013 r. poinformowała skarżącego o decyzji rady i przekazała przedmiotowe uchwały.

13 stycznia 2014 r. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej działając na podstawie uchwały nr XXXII/246/13 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie zlecenia kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Hajnówka pismem oznaczonym BRM.0004.17.2014 . zwrócił się z prośbą do Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce o przygotowanie dokumentów dot. podniesionych zarzutów w skardze i ustosunkowanie się do nich . Przewodniczący ponadto wyznaczył termin realizacji tego zadania do dnia 17 stycznia 2014 r.

W dniu 17 stycznia 2014 r. Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce udzielił odpowiedzi na wcześniejsze pismo Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej : - „W odpowiedzi na pismo Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Hajnówka Nr BRM.0004.17.2014 r. z dnia 13.01.2014 r. skierowanego na podstawie uchwały Nr XXXII/246/13 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie zlecenia kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Hajnówka, oraz ustosunkowując się do złożonej skargi przez Pana Macieja Borkowskiego na pracowników Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce, w zakresie opieszałości, zatajenia informacji i oszustwa związanego z remontem budynku przy ulicy Armii Krajowej 42 w Hajnówce, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, uprzejmie wyjaśnia:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce jest zarządcą budynku na podstawie zawartej umowy cywilno-prawnej z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Armii Krajowej 42 w Hajnówce, którego jednym z właścicieli jest skarżący.

Powyższe wynika z n/w aktów prawnych tj.

1. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości Nr 42 przy ul. A. Krajowej w Hajnówce Uchwałą Nr 6/2010 w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej powołała Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w składzie: Borkowski Maciej i Kot Michał.
2. Powołany Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej na mocy w/w uchwały zawarł w dniu 21.06.2010 r. Umowę o zarządzanie/administrowanie nieruchomością, z ZGM w Hajnówce jako zarządcą – Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 6/2010, która to określiła prawa i obowiązki obu stron oraz pełnomocnictwo – Załącznik Nr 1 do Umowy o zarządzanie/administrowanie nieruchomością, które obejmowało podjęcie i przeprowadzenie czynności mających na celu sformalizowanie działalności Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Jednocześnie powołany Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej udzielił pełnomocnictwo Zarządcy tj. Dyrektorowi ZGM stanowiące Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 6/2010, obejmujące wykonywanie wszelkich czynności prawnych i faktycznych związanych z bieżącym funkcjonowaniem nieruchomości.
4. ZGM jako zarządca na mocy posiadanych pełnomocnictw dokonał rejestracji Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Armii Krajowej 42 w Hajnówce w GUS celem nadania numeru identyfikacyjnego REGON, oraz dokonał zgłoszenia rejestracyjnego w Urzędzie Skarbowym celem nadania Numeru Identyfikacji Podatkowej NIP, oraz zarejestrował wspólnotę jako podatnika czynnego w podatku od towarów i usług.



5. Następnie na mocy posiadanych pełnomocnictw ZGM jako zarządca podpisał z bankiem Umowę Rachunku Bieżącego do obsługi finansowej tejże Wspólnoty posiadającej jako podmiot gospodarczy nr NIP i REGON.
6. W dalszej kolejności na mocy posiadanych pełnomocnictw ZGM Hajnówka jako zarządca zawarł umowy z dostawcami mediów – Zakład Energetyczny, PWiK Sp. z o.o., PEC Sp. z o.o. , Telewizja Kablowa.

ZGM jako zarządca w oparciu o umowę, posiadane pełnomocnictwa i podejmowane na zebraniach uchwały prowadzi kompleksową obsługę techniczną i finansową budynku Wspólnoty. Wszelkie operacje finansowe dokonywane są poprzez rachunek bankowy, a wszelkie zobowiązania finansowe regulowane są w wymaganych terminach.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości Nr 42 przy ul. A. Krajowej w Hajnówce Uchwałą Nr 4/2010 z dnia 23.03.2010 r. podjęła decyzję o wykonaniu audytu energetycznego budynku. W dniu 15.10.2010 odbyło się spotkanie z zarządem wspólnoty przy współudziale Pana Borkowskiego Macieja i Pana Kot Michała (potwierdzone listą obecności), na którym ustalono, że ZGM podejmie działania zmierzające do wykonania remontu budynku w zakresie remontu dachu i docieplenia budynku. ZGM jako zarządca w oparciu o podjętą uchwałę wykonał dokumentację techniczną i audyt na wykonanie remontu. Ze względu na fakt, że jest to mała wspólnota – wiążącą uchwałę do realizacji musi podpisać 100 % właścicieli. W związku z powyższym w 2011 roku nie udało się podjąć uchwały o wykonaniu remontu ze względu na nieobecność w Polsce jednego z właścicieli. Dzięki podejmowaniu wielu działań przez pracowników ZGM i wymianie korespondencji, wielu e-maili, rozmów telefonicznych z przebywającym za granicą właścicielem udało się podjąć stosowną uchwałę Nr 3/12 z dnia 03.04.2012 r. na wykonanie termomodernizacji budynku wraz z remontem dachu.

Umową Nr 02/2013 zawartą w dniu 12.08.2013 roku firma „TERMO FASADA” Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, wyłoniona w drodze przetargu nieograniczonego, przyjęła do wykonania roboty remontowe, polegające na termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Armii Krajowej 42 w Hajnówce, zarządzanego przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce.

Jak przyznaje sam skarżący, wymieniona wyżej firma, rozpoczęła pracę 13.08.2013 roku, a zakończyła 15.11.2013 roku, czyli w terminie określonym w § 2 wyżej wymienionej umowy. A zatem, podnoszony w skardze zarzut „opieszalności”, jest bezpodstawny i nie znajduje miejsca w niniejszej sprawie.

Odnosząc się do zarzutu robót dodatkowych należy dodać, iż bardzo często w zakresie trwania realizacji inwestycji budowlanych występuje konieczność zwiększenia zakresu pierwotnego zamówienia w celu zapewnienia możliwości prawidłowego wykonania umowy. Roboty dodatkowe nie są objęte umową, ale ich wykonanie okazuje się niezbędne w trakcie realizacji umowy. Analogiczna

sytuacja zaistniała w rozważanej przez nas inwestycji, albowiem, bez wykonania tychże robót, brak byłoby możliwości prawidłowego wykonania umowy.

Prawidłowa była również procedura ich ustalenia i przyjęcia przez strony. Sporządzony w dniu 07.10.2013 roku, przy udziale stron i inspektora protokół konieczności wykonania robót dodatkowych, które nie zostały ujęte w przedmiarze robót, szczegółowo określił ich zakres. Ponadto, ustalenie wynagrodzenia za roboty dodatkowe nastąpiło na podstawie dodatkowego kosztorysu, co było podstawą określenia wartości robót w aneksie do umowy. Powyższe działania były dobrze znane skarżącemu, bowiem był on w posiadaniu dokumentów (umowa, aneks do umowy, kosztorys sporządzony przez wykonawcę określający całkowity koszt robót wraz z robotami dodatkowymi, projekt techniczny), które były mu udostępnione bez zbędnej zwłoki. Stąd też zarzut, iż „ZGM zablokował mi dostęp do dokumentów związanych z remontem” nie znajduje odzwierciedlenia w rzeczywistości, lecz jest jedynie nutką żalu z uwagi na fakt, iż pracownica Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej poprosiła grzecznie skarżącego, o pisemne wyszczególnienie żądanych kopii dokumentów, mimo iż udostępniła je skarżącemu do wglądu. Działanie to nie nosiło znamion złośliwości ani też zatajenia prawdy, lecz miało na celu, usprawnienie pracy obu stron, zważywszy na fakt, iż skarżący nieustannie żądał innego dokumentu, a w dodatku zapobiega to stwarzaniu się sytuacji niejasnych i wątpliwych przy wydaniu i otrzymaniu dokumentów. Owszem, przepis art. 27 ustawy o własności lokali stanowi, że każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Niewątpliwie prawo kontroli zostało sformułowane w ustawie bardzo szeroko i bezspornie obejmuje swoim zakresem wszelkie działania i czynności zarządcy. Ustawodawca nie przewidział jednak szczególnych regulacji w ustawie, toteż za dopuszczalne należy uznać wprowadzenie określonych rozwiązań organizacyjnych związanych z technicznymi aspektami realizacji uprawnień kontrolnych, w związku z koniecznością przygotowania określonych dokumentów oraz wykonania odpisów lub kserokopii, a także kosztów powstałych z tego tytułu.

Zdaniem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, jako zarządcy co najmniej dziwny jest zarzut w zakresie podkreślania zasług w kwestii sygnalizowania usterek, wygląda to bardziej na licytację zasług bądź przechwałek w zakresie udziału w wytknięciu ewentualnych błędów. Nadzór nad robotami termomodernizacyjnymi pełnił inspektor nadzoru, który powinien korygować wszelkie widoczne niedociągnięcia i jemu były zgłaszane wszelkie zastrzeżenia. Trudno oczekiwać od Dyrektora Zakładu jako zarządcy pełnienia dyżuru przed budynkiem objętym remontem. Ale przyznaję, że każda uwaga członka zarządu jest pełna uznania, ale tego typu zasługa, nie powinna być przedmiotem rozważania radnych. Natomiast roztrząsanie – kto komu powiedział i kiedy, o zauważonym, nierówno położonym arkuszu blachy na dachu, zwłaszcza przy

dowodach, słowo przeciw słowu, nie leży w interesie żadnej ze stron. Istotą w sprawie jest to, że prace remontowe na dachu zostały ostatecznie wykonane prawidłowo.

Pomówieniem ewentualnie niewiedzą jest twierdzenie skarżącego, iż część usterek poprawiali pracownicy ZGM. Istotnie, jak przyznaje sam skarżący nie był on w stanie zaobserwować jaką robotę wykonywali. Otóż informuję, iż pracownicy ZGM wykonywali roboty instalacyjne polegające na podłączeniu rur spustowych do sieci kanalizacji deszczowej, co nie było przedmiotem umowy z wykonawcą.

Rozważając problematykę odbioru robót i usunięcia usterek należy podnieść, iż umowa o roboty budowlane zobowiązuje wykonawcę do oddania przewidzianych w umowie robót zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. W świetle prawa umowy wykonawca robót jest dłużnikiem, który w stosunku zobowiązaniowym wynikającym z umowy ma zaspokoić interes wierzyciela – inwestora. W przypadku, gdy rezultat robót odbiega od treści umowy i celu gospodarczego, wówczas ponosi odpowiedzialność.

W niniejszej sprawie, ostateczny termin usunięcia usterek ustalono na dzień 14.01.2014 r.

W dniu 10.01.2014 r. wykonawca zgłosił zakończenie usunięcia usterek, a ZGM jako zarządca po uzgodnieniu z Zarządem WM wyznaczył odbiór na dzień 16.01.2014 r. na godz. 11.00 odbiór komisyjny.

W dniu 16.01.2014 r. dokonano komisyjnego odbioru robót remontowych. Komisja przyjęła prace remontowe bez zastrzeżeń, a jakość wykonanych robót oceniono jako dobre.

W odbiorze uczestniczył również skarżący i złożył podpis pod protokołem odbioru wykonanych robót bez uwag.

Nie jest zasadny także zarzut pozostawienia przez wykonawcę azbestu, bowiem tak aktywny członek zarządu, jakim jest skarżący, nie zwrócił uwagi na fakt, iż remont dachu był wykonywany w zakresie wymiany pokrycia z blachy ocynkowanej na blachę trapezową powlekaną, a zatem wykonawca nie wykonywał robót związanych z demontażem, usuwaniem i utylizacją azbestu.

W świetle powyższego, zarzuty przedstawione w skardze nie zasługują na uwzględnienie. Do przedmiotowego pisma zostały załączone dokumenty dot. sprawy .”

Pismem z dnia 24 stycznia 2014 r. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poinformował członków komisji , skarżącego oraz Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce , że na dzień 28 stycznia 2014 r. godz. 10.00 zwołuje posiedzenie komisji w celu rozpatrzenia skargi .

Posiedzenie Komisji odbyło się 28 stycznia 2014 r. W posiedzeniu udział brali członkowie Komisji Rewizyjnej ( Pani Krystyna Koško , Pani Ewa Rygorowicz , Pan Jerzy Charytoniuk , Pan Ireneusz Roman Kiendyś , Pan Jan

Giermanowicz , Pan Leonard Kulwanowski ) , Pan Maciej Borkowski , Pan Bogusław Szczepan Łabędzki – radny , Pan Włodzimierz Sacharczuk – inspektor nadzoru, Pan Anatol Łapiński – Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej .

Komisja Rewizyjna po przeprowadzeniu analizy dokumentów dotyczących przebiegu i zakończenia prac remontowych w/w budynku oraz po wysłuchaniu stron sporu stwierdziła , że u podstaw złożenia skargi leżał fakt wykonania robót dodatkowych i wzrostu ceny zaplanowanego remontu . Celowość rozszerzenia zakresu robót wyjaśnił Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w pisemnym wyjaśnieniu . Należy stwierdzić , że w czasie realizowania zadania zabrakło właściwej współpracy między przedstawicielem Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej a zarządcą czyli Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej. Z przedstawionych dokumentów nie można dopatrzeć się w postępowaniu Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej działania na szkodę wspólnoty i lokatorów . Ponadto komisja nie może stwierdzić , że remont został wykonany w sposób niedbały i niezgodny ze sztuką budowlaną. W związku z powyższym Komisja Rewizyjna w sprawie zarzutów przedstawionych w skardze uznała skargę za nieuzasadnioną ( za-4 , przeciw-0 , wstrzymało-2 , w głosowaniu udział wzięło 6 radnych członków komisji). Zwracając uwagę na podniesione zarzuty przez Pana Macieja Borkowskiego dotyczące występowania nieprawidłowości w przepływie informacji pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej a Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej komisja sformułowała wnioski , których realizacja w przyszłości pozwoli doskonalić wzajemną współpracę.

### **Wnioski :**

**1.Zobowiązać Zakład Gospodarki Mieszkaniowej do opracowania regulaminu dostępu do dokumentów związanych ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną.**

**2.Przestrzegać przepisów ustawy o pracownikach samorządowych określonych w art. 24 , który mówi o podstawowych obowiązkach pracownika samorządowego w szczególności takich jak : udzielania informacji organom, instytucjom i osobom fizycznym oraz udostępnianie dokumentów znajdujących się w posiadaniu jednostki, w której pracownik jest zatrudniony, jeżeli prawo tego nie zabrania.**

**3.Skutecznie i sprawnie egzekwować usuwanie usterek w okresie gwarancyjnym .**

**4.Stworzyć procedurę wyczerpującego informowania wspólnot mieszkaniowych dotyczącą podejmowanych decyzji w sprawie zarządu nieruchomości a w szczególności dot. zmiany wartości robót.**

**5.Rozważyć możliwość wprowadzenia praktyki dokumentowania zakończenia robót ulegających zakryciu oraz robot zanikających w postaci protokołu lub roboczego dziennika budowy .**

Przewodniczący - Ireneusz Kiendyś .....