

Protokół**z pozaplanowej kontroli przeprowadzonej w Kotobrzesckim Towarzystwie
Budownictwa Społecznego, spółka z o.o.**

Jednostka kontrolowana: Kotobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Artyleryjska 3, 78-100 Kotobrzeg (w skrócie Spółka).

Temat kontroli: Działania podejmowane przez Spółkę w zakresie zgłaszanych uwag, usterek przez najemców lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym przy ul. kmdr. Zbigniewa Przybyszewskiego 8 (zwanym dalej „budynek mieszkalny”).

Kontrolę przeprowadził: Sławomir Dassow — Kierownik Biura Audytu i Kontroli, na podstawie upoważnienia Nr BRM.0052.66.2026 z dnia 05 lutego 2026 r. wydanego przez Prezydenta Miasta Kotobrzeg.

Termin przeprowadzania czynności kontrolnych. Czynności kontrole przeprowadzono w dniach: 10, 11, 25 lutego oraz 10, 11, 12, 17 marca 2026 r. Ogółem czynności kontrolne trwały 7 dni roboczych.

Kontrolę przeprowadzono w trybie i na zasadach określonych w załączniku Nr 1 do Zarządzenia Wewnętrznego Nr 40/20 Prezydenta Miasta Kotobrzeg z dnia 28 kwietnia 2020 roku w sprawie Regulaminu przeprowadzania kontroli w jednostkach podległych i nadzorowanych przez Prezydenta Miasta, w Urzędzie Miasta Kotobrzeg oraz w spółkach kapitałowych, w których Gmina Miasto Kotobrzeg posiada udziały lub akcje.

Zakres kontroli. Czynnościami sprawdzającymi objęto dokumentację związaną z przedmiotowym zakresem kontroli. W ramach czynności sprawdzających podjęto m.in. następujące działania:

- 1) Dokonano przeglądu teczek lokalowych budynku mieszkalnym – 31 lokali mieszkalnych, w tym w szczególności dokumentacji związanej z odbiorem lokali, zgłaszanymi przez Najemców usterek/uwagami, działaniami podejmowanymi przez Spółkę w zakresie realizacji usterek/uwag.
- 2) Zapoznano się z umową, jaką Spółka zawarła z Wykonawcą na realizację inwestycji polegającej na zaprojektowaniu i wybudowaniu pierwszego etapu osiedla pn. „Komunalne budownictwo mieszkaniowe - osiedle Witkowice Kotobrzeg”. Umowa ta swoim zakresem obejmowała m.in. budynek mieszkalny.
- 3) Zweryfikowano dokumentację związaną z odbiorem końcowym inwestycji, o której mowa w pkt 2 – pod kątem uwag, usterek wniesionych do budynku mieszkalnego.

- 4) Przeprowadzono oględziny 18 lokali mieszkalnych najemców, którzy 04 lutego 2026 r. złożyli do Prezydenta Miasta Kołobrzeg pismo, w którym wskazywali m.in. na usterki/wady pojawiające się w lokalach¹.

I. USTALENIA OGÓLNOORGANIZACYJNE.

1. Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, której jedynym wspólnikiem jest Gmina Miasto Kołobrzeg.
2. Aktualnie funkcję Prezesa Spółki pełni pan Robert Cieciora, który funkcję tę pełnił także w okresie poddanym kontroli.
3. Spółka, w ramach umowy zawartej 23 marca 2021 r. zrealizowała inwestycję polegającą m.in. na zaprojektowaniu i wybudowania Etapu I osiedla pn. „Komunalne budownictwo mieszkaniowe – Osiedle Witkowice Kołobrzeg” na działkach nr 5/1, 5/2, 5/3 w obrębie 17 w Kołobrzegu wraz z uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu. W ramach tego przedsięwzięcia wybudowano m.in. budynek znajdujący się obecnie przy ul. kmdr. Zbigniewa Przybyszewskiego 8, składający się z 31 lokali mieszkalnych.
4. Pomiędzy 15 listopada 2024 r., a 20 lutego 2025 r. odbywały się przekazania zdawczo-odbiorcze Najemcom 31 lokali mieszkalnych². Protokoły zawierają informacje o wadach, usterek stwierdzonych w trakcie czynności odbioru lokalu.
5. Dla każdego lokalu będącego przedmiotem najmu, Spółka prowadzi odrębne teczki lokalowe, które zawierają m.in. korespondencję prowadzoną w sprawie uwag, usterek wynikających z użytkowania lokali mieszkalnych.
6. W dniu 04 lutego 2026 r. do wiadomości Prezydenta Miasta Kołobrzeg wpłynęło pismo od 18 Najemców lokali, w którym wskazują Oni m.in. na usterki/wady pojawiające się w lokalach oraz na brak odpowiedzi (reakcji) ze strony Spółki czy długie oczekiwanie na wykonanie napraw.
7. Wszystkie czynności kontrolne zostały udokumentowane i stanowią akta bieżące kontroli, str. nr 1-101. Przed sporządzeniem niniejszego protokołu, ustalenia kontroli, w tym wnoszone uwagi, stwierdzone nieprawidłowości zostały przekazane Prezesowi Spółki, który złożył niezbędne wyjaśnienia lub zajął stanowisko.

II. USTALENIA KONTROLI I WNIOSKI KOŃCOWE.

1. Budynek mieszkalny przy ul. kmdr. Zbigniewa Przybyszewskiego 8 wykonany został przez Spółkę w ramach projektu polegającego m.in. na zaprojektowaniu i wybudowania Etapu I osiedla pn. „Komunalne budownictwo mieszkaniowe –

¹ Termin przeprowadzania oględzin ustalany był przez Spółkę, bezpośrednio z najemcami lokali. W oględzinach uczestniczyli (w składzie wymienionym w protokołach z przeglądu): dwóch przedstawicieli Spółki, Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz kontrolujący – Kierownik Biura Audytu i Kontroli Urzędu Miasta Kołobrzeg. Z każdej czynności oględzin sporządzany był protokół.

² Przekazania lokali zostały udokumentowane protokołami, które podpisali Najemcy.

Osiedle Witkowice Kołobrzeg (...). Inwestycja została zakończona w 2024 r. Wykonanie inwestycji podlegało odbiorowi na warunkach określonych w umowie. Czynności odbioru obejmujące stricte budynek Nr 4³ przeprowadzono w okresie od października do grudnia 2024 r., a czynności odbioru poszczególnych lokali przeprowadzono 25 i 28 października 2024 r.

Zgodnie z dokumentacją źródłową w czynnościach odbioru robót brali udział: inspektorzy nadzoru inwestorskiego, przedstawiciele Wykonawcy, przedstawiciel Urzędu Miasta Kołobrzeg⁴. Jako uczestnik odbioru końcowego, w protokołach wskazywany był także przedstawiciel Spółki, **niemniej na żadnym z protokołów nie ma podpisu tej osoby, co wskazywać może, że osoba ta nie uczestniczyła w czynnościach odbioru.** Faktem jest, że w czynnościach odbioru uczestniczyli inspektorzy nadzoru inwestorskiego, będący przedstawicielem inwestora (Spółki), niemniej w ocenie kontrolującego wskazanym jest także, aby w takich czynnościach brał udział pracownik Spółki - właściciela budynku i jego użytkownik odpowiedzialny za kontakty z Najemcami. Stanowisko w tym zakresie przedstawił Prezes Spółki wskazując, że „*W czynnościach odbiorowych robót budynku nr 4 tj. przy ul. kmdr. Z. Przybyszewskiego 8 zaplanowano udział dwóch przedstawicieli Spółki (pracowników), czego potwierdzeniem jest uwzględniony skład komisji odbiorowej wpisany do protokołu. Z powodów zlecenia wykonania innych obowiązków przez jednego z przedstawicieli udział w czynnościach pełnił tylko jeden przedstawiciel Spółki - pracownik Zbigniew Pilipów pełniący również funkcję nadzoru inwestorskiego*”.

2. W trakcie odbioru końcowego robót wykazano uwagi/usterki, które odnosiły się do każdego z 31 lokali mieszkalnych. Protokoły odbioru nie zawierają zapisów, które wskazywałyby, że usterki te miały charakter usterek istotnych, uniemożliwiających zamieszkanie (użytkowanie) lokali.

Odnosnie do powyższego kontrolujący wniósł uwagę. Mianowicie w treści protokołów wskazano „jakość robót, ewentualne wady oraz koszty i terminy usunięcia tych wad”. **W żadnym przypadku nie wskazano kosztów, a przede wszystkim terminów na usunięcie usterek, co narusza § 16 ust. 13 umowy dot. realizacji inwestycji.** Stanowisko w tym zakresie przedstawił Prezes Spółki wskazując, że „*W odniesieniu do powyższego wyjaśniamy, iż nie wskazano kosztów usunięcia usterek, ponieważ nie było takiej konieczności, gdyż GW deklarował, że usterki będą usuwane na bieżąco. Potwierdzeniem tego faktu jest pisemne zgłoszenie GW o gotowości do dokonania odbioru stwierdzonych usterek (dowód kserokopia pisma GW z dnia 15.11.2024 r.)*”.

3. W dniach od 5 do 30 grudnia 2024 r. komisyjnie dokonano weryfikacji usunięcia usterek, jakie stwierdzono podczas odbioru końcowego, co udokumentowano

³ Znajdujący się przy ul. kmdr. Zbigniewa Przybyszewskiego 8.

⁴ Uczestniczył w odbiorze przeprowadzonym 25 października 2024 r.

protokołami odbioru. W jednym przypadku (I weryfikacje przeprowadzono po terminie przekazania lokalu Najemcy⁵. Za jednym wyjątkiem czynności weryfikacyjne wykazały, że usterki zostały usunięte⁶.

W tym zakresie kontrolujący także wnosi uwagę związaną ze składem komisji, która przeprowadzała weryfikację usunięcia usterek. Mianowicie, w protokołach wskazywano, że czynności powyższe przeprowadzali inspektorzy nadzoru inwestorskiego (3 osoby), przedstawiciel Spółki oraz przedstawiciel Wykonawcy, **niemniej protokoły podpisane są tylko przez dwie osoby, tj. inspektorów nadzoru inwestorskiego. Postawić można wniosek, że w czynnościach tych nie uczestniczył trzeci inspektor nadzoru oraz przedstawiciel Spółki i przedstawiciel Wykonawcy. Szczególną uwagę należy zwrócić na brak przedstawiciela Spółki (administratora lokali) oraz Wykonawcy inwestycji.** Stanowisko w tym zakresie przedstawił Prezes Spółki wskazując, że „*Protokoły podpisane są przez 3 inspektorów. Niemniej jednak brakuje jednej pieczęci. Ponadto w tym przypadku również inspektor nadzoru inwestorskiego będący jednocześnie pracownikiem Spółki pełnił funkcję przedstawiciela*”.

4. W okresie pomiędzy 15 listopada 2024 r., a 20 lutego 2025 r. odbywały się przekazania zdawczo-odbiorcze Najemcom, 31 lokali mieszkalnych. W 26 przypadkach protokoły zawierają informacje o wadach, usterek i w zależności od lokalu było ich od 1 do kilku (maksymalnie 7). Najczęściej występującymi usterekami/uwagami były np. akrylowanie/sylikonowanie listew przypodłogowych, regulacja drzwi, regulacja okien, problemy z panelami podłogowymi, drobne prace malarskie, szpachlerskie. Nie były to usterki, które uniemożliwiały użytkowanie lokali (takich informacji nie było w protokołach) i w ocenie kontrolującego zaliczyć je można do grupy usterek drobnych. Wskazać należy, że poza pojedynczymi przypadkami, wśród uwag/usterek jakie wykazano podczas przejmowania lokali nie pojawiają się usterki, które były wykazywane podczas odbioru końcowego, co świadczy, że zostały one faktycznie usunięte.

Odnosnie do powyższego kontrolujący wnosi uwagę. **Mianowicie w żadnym z protokołów odbioru lokali, w którym wykazano usterki/uwagi, nie podano terminu na ich usunięcie.** Stanowisko w tym zakresie przedstawił Prezes Spółki wskazując, że „*Usterki były usuwane na bieżąco przez GW. Terminy ich usuwania były uzależnione od najemców udostępniających lokale*”.

5. Spółka dla każdego lokalu mieszkalnego prowadzi odrębne teczki, w których gromadzona jest dokumentacja, w tym dokumentacja zgłoszonych usterek i ich

⁵ Lokal przekazano 15 listopada 2024 r., a weryfikację usunięcia usterek przeprowadzono 14 grudnia 2024 r.

⁶ W I nie usunięto usterki związanej z sterownikiem pieca ogrzewania gazowego, co potwierdzono także podczas odbioru lokalu w dniu 23 stycznia 2025 r. Ostatecznie usterka ta została usunięta.

usunięcia. Nadmienić należy, że realizacją usterek nie zawsze zajmował się Wykonawca inwestycji. Występowały przypadki, gdzie Spółka zmuszona była zlecać prace wykonawcy zastępczemu, co wynikało z tego, że Wykonawca inwestycji nie reagował na zgłaszane mu uwagi. Powyższe miało wpływ m.in. na terminowość usunięcia niektórych usterek. W ramach czynności kontrolnych zapoznano się z aktami wszystkich lokali w budynku mieszkalnym. W kilkunastu przypadkach zawierają one informacje (przede wszystkim korespondencja mailowa) o terminach i zakresie usunięcia usterek. W wielu przypadkach takich dokumentów nie było w teczkach lokalu. Wyjaśnienie w tym zakresie przedstawił Prezes Spółki, który wskazał, że „potwierdzeniem usunięcia usterek było oświadczenie kierownika robót (...) zgłoszone telefonicznie lub osobiście inspektorowi nadzoru na placu budowy, a także fakt, że najemca nie zgłaszał tych usterek w późniejszym terminie”.

Kontrolujący potwierdza, że dokumenty jakie znajdują się w teczkach lokali nie wskazują, aby w okresie użytkowania lokali Najemcy ponawiali te same usterki czy też informowali, że usterki wykazywane w protokołach odbioru nie były usunięte, niemniej w ocenie kontrolującego na zgłaszane w sposób formalny usterki konieczna jest reakcja, a jej wyniki powinny być udokumentowane (np. poprzez sporządzenie notatki przez administratora). Stanowisko w tym zakresie przedstawił Prezes Spółki wskazując, że *„Spółka przyjmuje uwagę konieczności sporządzania stosownych dokumentów na ww. okoliczność. W kwestii dotyczącej eksploatacji stolarki okiennej i drzwiowej wyjaśniamy, iż zgodnie z przekazaną najemcom instrukcją użytkowania i eksploatacji lokalu, obowiązkiem najemców jest wykonywanie przez nich bieżącej konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej. Część zgłoszeń najemców związanych z wykazanymi problemami ze stolarką dotyczyła bieżącego utrzymania i nie wchodziła w zakres usterek gwarancyjnych”.*

6. Teczki lokalowe zawierają także informacje o usterkach, jakie Najemcy zgłaszali już po protokolarnym odebraniu lokali. Występowało to w 17 przypadkach. Zgłoszenia dotyczyły różnych uwag, w tym m.in. problemów z oknami, drzwiami, hałasem wywołanym wentylacją, listwami przypodłogowymi, drobne pęknięcia na sufitach, ścianach, zacieki itp. Spółka w ramach udzielonej gwarancji zgłasza te usterki na bieżąco do Wykonawcy inwestycji. Niestety nie wszystkie usterki były realizowane przez Wykonawcę, co wymuszało ich usuwanie we własnym zakresie Spółki (poprzez zlecenia wykonawcy zastępczemu). Taka sytuacja powodowała, że termin usunięcia usterek się wydłużał (korespondencja z Wykonawcą i oczekiwanie na realizację; konieczność zlecenia prac wykonawcy zastępczemu).
7. W ramach czynności kontrolnych, w dniach 10, 11, 12 i 17 marca br. 4-osobowa komisja dokonała przeglądu 18 lokali mieszkalnych, których najemcy, 4 lutego br. złożyli m.in. do Prezydenta Miasta Kołobrzeg pismo informujące o problemach związanych z użytkowaniem lokali oraz reakcją Spółki na te problemy.

W 7 przypadkach, Najemcy podczas oględzin nie zgłosili jakichkolwiek uwag. W pozostałych przypadkach Najemcy zgłaszali uwagi, które wiązały się m.in. z: regulacją okien, akrylowaniem listew przypodłogowych, złym mocowaniem rozety w łazience (odprowadzającej spaliny), szczeliny na łączeniach paneli podłogowych, wyłącznie się pieca gazowego, przeciekający zawór doprowadzający wodę, drobne pęknięcia oraz zacieki na sufitach, ścianach. Każda uwaga/usterka została zaprotokołowana, a Najemcy zostali poinformowani przez administratora budynku o tym, że uzgodniony zostanie z nimi termin usunięcia usterek. Na bieżąco, podczas oględzin przedstawiciel Spółki dokonywał regulacji okien. Wskazać należy, że podczas oględzin część z Najemców informowała o dyskomforcie, jaki wywołują nawiewy zamontowane na oknach. Jest to szczególnie odczuwalne w dniach z niską temperaturą oraz mocno wiejącym wietrze. W kilku przypadkach nawiewy te były zaklejone. Przedstawiciele Spółki informowali Najemców, że zastosowana w lokalach wentylacja wynika z rozwiązań projektowych i nie wolno tych nawiewów zaklejać. Przekazywali jednocześnie, że w sytuacji, gdy problemy z tym związane będą się nasilać – należy informować Spółkę, która zleci przegląd i regulację zamontowanej wentylacji.

8. 4 lutego br. do wiadomości Prezydenta Miasta Kołobrzeg wpłynęło pismo od 18 lokatorów budynku mieszkalnego mieszczącego się przy ul. kmdr. Zbigniewa Przybyszewskiego 8. W treści pisma, lokatorzy wskazywali m.in. na:

8.1. *„Dokonano przekazania w/w lokali i sporządzono dla nas protokoły zdawczo-odbiorcze, który stanowią załączniki do umów najmu. W protokołach stwierdzane były braki i wady uniemożliwiające rozpoczęcie użytkowania przedmiotowych lokalu.*

8.2. *Najczęściej pojawiającą się uwagę było poprawienie pionowe łączenia listew przypodłogowych, regulacja drzwi, regulacja okien. Nie wpisano daty usunięcia tych wad. Po roku mieszkania większość z nas skarży się na niepoprawne działanie okien. Powoduje to, że część mieszkańców nie ma możliwości uchylenia okna, otworzenia go na określoną szerokość a przede wszystkim nieszczelność tych okien, przez co uchodzi ciepłe powietrze. Otrzymujemy znacznie wyższe kwoty za zużyty gaz. Po telefonie do zarządcy w TBS usłyszeliśmy, że pod koniec marca będzie przegląd mieszkań. A kto nam dopłaci do podwyższonych rachunków za gaz, za ciepło uciekające przez nieszczelne okna.*

8.3. *Usterki, które najczęściej występują w mieszkaniach: rozchodzące się panele na tyle mocno, że tworzą się szczeliny; przy łączeniu paneli i listew przypodłogowych tworzą się szpary; pękają tynki (ściany) w narożnikach a także w łazience; niepoprawnie działające wywietrzniki w oknach (zamknięte czy otwarte jednakowo wieje z nich zimne powietrze); okna balkonowe ciężko się domykają; okna wychodzące na taras są opadające i bardzo nieszczelne;*



głośno działające wyciągi; problem z wentylacją w kuchni; wytłaczające się bez powodu piece grzewcze.

- 8.4. *Otrzymaliśmy mieszkania, które mają wiele wad. Podkreślam, wiele osób zgłasza te uwagi do zarządcy budynku (...), które pozostają bez odpowiedzi lub po długim czasie oczekiwania sporządzane są protokoły przez inspektora nadzoru, a na naprawę oczekujemy przez wiele tygodni. Zgłaszane uwagi telefonicznie pozostają bez reakcji ze strony (...), mówi, że należy wszystkie uwagi zgłaszać na e-maila. Oficjalnie złożone usterki na piśmie zostały usunięte po blisko 2 miesiącach. Czy mamy czekać, aż pękające ściany spowodują, że spadną nam tynki jak w budynku nr 2 i 4? Jesteśmy przekonani, że budynek jest jeszcze na gwarancji i zarządca budynku - Prezes KTBS i (...) lub inspektorzy nadzoru — powinni przypilnować naprawienia zgłaszanych usterek. Naszym zdaniem jest to niedopuszczalne, żeby po zaledwie roku użytkowania nowych mieszkań, były one w takim słabym stanie (...)*".

Biorąc pod uwagę ustalenia niniejszej kontroli, w tym przeprowadzone oględziny lokali mieszkalnych, kontrolujący przedstawia poniżej stanowisko odnoszące się do treści ww. pisma:

- 1) potwierdza się występowanie wykazywanych w ww. piśmie uwag, usterek oraz to, że najczęściej występującymi były te związane z: listwami przypodłogowymi (szczeliny), regulacją drzwi balkonowych, okien. Pojawiały się one zarówno na etapie odbioru końcowego budynku, odbioru poszczególnych lokali od Najemców, jak również podczas użytkowania lokali. Część z tych uwag zgłaszana była także w trakcie przeprowadzanych oględzin. Wniosek jaki płynie z tych czynności to konieczność przeprowadzenia przez Spółkę działań zmierzających do likwidacji szczelin powstających na listwach przypodłogowych. Była to najczęściej pojawiająca się usterka, która nadal występuje w kilku lokalach. Kolejną uwagą (często się pojawiającą) były problemy z oknami oraz drzwiami balkonowymi. Tutaj również konieczny jest przegląd i wykonanie ich regulacji. Już podczas oględzin, w kilku przypadkach przedstawiciel Spółki taką regulację wykonał i problemy z tym związane zostały wyeliminowane. Lokatorzy w swoim piśmie wskazywali także na groźnie brzmiące usterki, jak: „rozchodzące się panele na tyle mocno, że tworzą się szczeliny; pękają tynki (ściany) w narożnikach a także w łazience”. Przeprowadzone oględziny wykazały (w dwóch przypadkach) ww. usterki niemniej zaznaczyć należy, że były to drobne, słabo zauważalne szczeliny w panelach oraz rysy na ścianach lub sufitach. Zbyt wyolbrzymionym jest w ocenie kontrolującego określenie „pękają tynki (ściany) (...)”.
- 2) potwierdza się, że protokoły odbioru lokali nie zawierały wskazanych terminów na usunięcie stwierdzonych usterek, pomimo, że każdy z protokołów zawierał miejsce do wpisania takiej adnotacji;

- 3) kontrolujący nie podziela stanowiska, iż wykazywane braki i wady uniemożliwiły rozpoczęcie użytkowania lokali. Usterki te miały charakter drobnych uwag, które nie uniemożliwiły eksploatacji lokali;
- 4) kontrolujący nie podziela stanowiska, że lokatorzy otrzymali mieszkania, które mają wiele wad. Niezaprzeczalnym jest to, że lokale zawierały usterki, które nie powinny mieć miejsca, niemniej w zdecydowanej większości były to usterki pojedyncze⁷. W tym przypadku, w ocenie kontrolującego użycie sformułowania, że lokatorzy otrzymali mieszkania, które mają wiele wad jest także określeniem zbyt wyolbrzymionym;
- 5) lokatorzy wskazują na „(...) wiele osób zgłasza te uwagi do zarządcy budynku (...), które pozostają bez odpowiedzi lub po długim czasie oczekiwania sporządzane są protokoły przez inspektora nadzoru, a na naprawę oczekujemy przez wiele tygodni. Zgłaszane uwagi telefonicznie pozostają bez reakcji ze strony (...), mówi, że należy wszystkie uwagi zgłaszać na e-maila. Oficjalnie złożone usterki na piśmie zostały usunięte po blisko 2 miesiącach. Czy mamy czekać, aż pękające ściany spowodują, że spadną nam tynki jak w budynku nr 2 i 4? Jesteśmy przekonani, że budynek jest jeszcze na gwarancji i zarządca budynku - Prezes KTBS i (...) lub inspektorzy nadzoru — powinni przypilnować naprawienia zgłaszanych usterek. Naszym zdaniem jest to niedopuszczalne, żeby po zaledwie roku użytkowania nowych mieszkań, były one w takim słabym stanie (...)”.

Przeprowadzone czynności sprawdzające wykazały przypadki, gdzie czas jaki upływał od zgłoszenia usterki do jej usunięcia był dość długi (kilka miesięcy). Niemniej miało to miejsce w dwóch przypadkach (na kilkadziesiąt usterek wykazanych w 31 lokalach mieszkalnych) i wynikało z tego, że charakter tych usterek wymuszał w pierwszej kolejności kontakt z Wykonawcą inwestycji, który zobowiązany jest do ich usunięcia w ramach udzielonej gwarancji. Udostępniona kontrolującemu dokumentacja wykazała, że „współpraca” z Wykonawcą w tym zakresie jest mocno utrudniona - często nie reagował na zgłoszenia Spółki lub reagował ze znacznym opóźnieniem. Spółka widząc opieszałość ze strony Wykonawcy niejednokrotnie zlecała usunięcie usterek wykonawcy zastępczemu, stąd też czasami tak długie okresy oczekiwania na realizację. Kontrolujący nie potwierdził usterki, która byłaby bez odpowiedzi ze strony Spółki, aczkolwiek lokatorzy w swoim piśmie wskazują, że część usterek/uwag była zgłaszana telefonicznie (nie było to dokumentowane). Kontrolujący podziela stanowisko pracownika Spółki przekazywane lokatorom, że właściwszą formą zgłaszania usterek/uwag jest forma elektroniczna (email). Nadmienić należy, że podczas oględzin pracownicy Spółki także informowali lokatorów, aby o każdej niedogodności w użytkowaniu lokali informowali administratora budynku w drodze maila, który stanowi potwierdzenie zgłoszenia uwagi.

⁷ W niektórych przypadkach występowało kilka usterek (maksymalnie 7).



- 6) w piśmie skierowanym do Prezydenta Miasta Kołobrzeg pojawia się nazwisko jednego z pracowników Spółki – administratora budynku. Przeprowadzone czynności kontrolne nie wykazały, aby do Prezesa Spółki wpływały skargi na tego pracownika, w tym na realizację przez niego obowiązków związanych ze współpracą z najemcami lokali.
9. Umowa na realizację inwestycji, w tym wybudowanie budynku mieszkalnego przy ul. kmdr. Zbigniewa Przybyszewskiego 8 przewiduje przeglądy gwarancyjne (gwarancja jest udzielona na okres 84 miesiące od dnia odbioru końcowego). Z informacji uzyskanych od Prezesa Spółki wynika, że przegląd taki (obejmujący m.in. lokale mieszkalne) planowany jest na kwiecień 2026 r. **Będzie to okazja do ponownego zapoznania się z uwagami, usterkami związanymi z eksploatacją lokali wraz ze wskazaniem terminów na ich usunięcie.**

Na tym protokół zakończono.

Pouczenie:

1. Zgodnie z § 15 ust. 8 Załącznika do Zarządzenia Wewnętrznego Nr 40/20 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 28 kwietnia 2020 roku w sprawie Regulaminu przeprowadzania kontroli w jednostkach podległych i nadzorowanych przez Prezydenta Miasta, w Urzędzie Miasta Kołobrzeg oraz w spółkach kapitałowych, w których Gmina Miasto Kołobrzeg posiada udziały lub akcje, protokół podpisują kontrolujący i kierownik jednostki kontrolowanej lub upoważnione osoby.
2. Zgodnie z § 15 ust. 9 cyt. Załącznika, w przypadku odmowy podpisania protokołu przez kierownika jednostki kontrolowanej, kontrolujący zamieszcza o tym wzmiankę w protokole. Kierownik jednostki kontrolowanej jest zobowiązany do podania na piśmie przyczyn odmowy podpisania protokołu w ciągu 3 dni od przekazania protokołu.
3. Zgodnie z § 15 ust. 10 cyt. załącznika, kontrolujący przekazuje jeden egzemplarz protokołu kierownikowi jednostki kontrolowanej, który w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu lub od dnia złożenia na piśmie przyczyn odmowy jego podpisania, może wnieść pisemne wyjaśnienia, uwagi lub umotywowane zastrzeżenia w przedmiocie zawartych w protokole ustaleń.
4. Zgodnie z § 15 ust. 11 cyt. Załącznika, w przypadku kontroli przeprowadzanych w jednostkach organizacyjnych, jeden egzemplarz protokołu otrzymuje Naczelnik wydziału merytorycznego nadzorującego funkcjonowanie jednostki, który również może złożyć w przeciągu 7 dni od daty otrzymania protokołu, wyjaśnienia do protokołu z kontroli. Mając na uwadze przedmiotowy zakres kontroli prawo złożenia wyjaśnień przysługuje Pełnomocnikowi ds. Nadzoru Właścicielskiego i Udziału Miasta w Związkach i Stowarzyszeniach.

5. Protokół sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymał Prezes Spółki, drugi egzemplarz Pełnomocnik ds. Nadzoru Właścicielskiego i Udziału Miasta w Związkach i Stowarzyszeniach, czwarty egzemplarz Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej, a czwarty egzemplarz ad acta. Dokumentacja stanowiąca akta kontroli sporządzona została w jednym egzemplarzu i przechowywana jest wraz z protokołem w Biurze Audytu i Kontroli. Kierownikowi jednostki przysługuje prawo wglądu do wszystkich tych dokumentów jak również prawo sporządzania z nich kserokopii.

Kotobrzeg, dnia 20.03.2016.....

Kierownik
Biura Audytu i Kontroli
20.03.2016
[Signature]
Sienochir Dębowi
(data, podpis)

Kontrolowany
RZĄDU
KOŁOBRZESKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO sp. z o.o.
20.03.2016
[Signature]
mgr inż. Robert Cieciora
(data, podpis)

[Signature]