

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DEPARTAMENT ŚRODOWISKA, ROLNICTWA
I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KSR-4101-02-00/2010

Nr ewid. 174/2010/P10109/KSR

Informacja
o wynikach kontroli
prawidłowości utrzymania
i użytkowania obiektów budowlanych

Warszawa maj 2011 r.

Misją *Najwyższej Izby Kontroli jest dbałość o gospodarność i skuteczność w służbie publicznej dla Rzeczypospolitej Polskiej*

Wizją *Najwyższej Izby Kontroli jest cieszący się powszechnym autorytetem najwyższy organ kontroli państwowej, którego raporty będą oczekiwanym i poszukiwanym źródłem informacji dla organów władzy i społeczeństwa*

**Informacja o wynikach kontroli
prawidłowości utrzymania i użytkowania
obiektów budowlanych**

Dyrektor Departamentu Środowiska, Rolnictwa
i Zagospodarowania Przestrzennego

Tadeusz Bachleda-Curuś

Akceptuję:

Marek Zająkała

Wiceprezes
Najwyższej Izby Kontroli

Zatwierdzam:

Jacek Jezierski

Prezes
Najwyższej Izby Kontroli

Warszawa, dnia 4 maja 2011 r.

Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57
02-056 Warszawa
tel./fax: 22 444 50 00
www.nik.gov.pl

Spis treści

1. Wprowadzenie	7
2. Podsumowanie wyników kontroli	9
2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności.....	9
2.2. Synteza wyników kontroli.....	10
2.3. Uwagi końcowe i wnioski.....	14
3. Ważniejsze wyniki kontroli	15
3.1. Gminny zasób nieruchomości budynkowych.....	15
3.2. Nadzór właścicielski	19
3.3. Utrzymanie budynków	25
3.4. Książki obiektu budowlanego.....	43
3.5. Remonty budynków	45
3.6. Użytkowanie obiektów budowlanych.....	51
3.7. Inne kontrole obiektów budowlanych	53
4. Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli.....	64
4.1. Przygotowanie kontroli.....	64
4.2. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli.....	64
5. Załączniki	66
Załącznik nr 1. Wykaz skontrolowanych podmiotów oraz jednostek organizacyjnych NIK, które przeprowadziły w nich kontrole	66
Załącznik nr 2. Analiza prawna kontrolowanego obszaru	69
Załącznik nr 3. Informacje o sytuacji mieszkaniowej w Polsce	77
Załącznik nr 4. Wykaz aktów prawnych	79
Załącznik nr 5. Wykaz organów, którym przekazano informację o wynikach kontroli.....	80

Najczęściej stosowane skróty i oznaczenia

gzn	— gminny zasób nieruchomości
PSP	— Państwowa Straż Pożarna
ustawa – Prawo budowlane	— ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.
ustawa o gospodarce nieruchomościami	— ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.
ustawa o ochronie praw lokatorów	— ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.
ustawa o dozorze technicznym	— ustawa z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym – Dz. U. Nr 122, poz. 1321 ze zm.
ustawa o ochronie przeciwpożarowej	— ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej – Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.
rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej	— rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów – Dz. U. Nr 80, poz. 563. Od dnia 30 czerwca 2010 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów – Dz. U. Nr 109, poz. 719
rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania	— rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych – Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.
rozporządzenie w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego	— rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego – Dz. U. Nr 193, poz. 1890.
rozporządzenie w sprawie książki obiektu	— rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego – Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

Słowniczek ważniejszych pojęć

Budynek	– Obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
Dokumentacja powykonawcza	– Dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi.
Książka obiektu budowlanego	– Dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego.
Obiekt budowlany	– Budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiekt małej architektury.
Remont	– Należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
Zarządzanie nieruchomościami	– Polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości; zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości; zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego; bieżące administrowanie nieruchomości; utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem; uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
Zarządca nieruchomości	– Osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową, uprawniającą do zarządzania nieruchomością.



Foto 1-7. Budynki objęte kontrolą NIK¹

¹ Źródło: Kontrola NIK

1. Wprowadzenie

Temat kontroli:	Prawidłowość utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych. Kontrola planowa, podjęta z własnej inicjatywy NIK.
Numer kontroli	P/10/109
Cel kontroli	Celem kontroli było dokonanie oceny realizacji przez właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych zadań z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, będących w gminnym zasobie nieruchomości, zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy – Prawo budowlane oraz innych ustaw normujących zasady eksploatacji urządzeń instalowanych w budynkach. W szczególności kontrola dotyczyła: utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, w okresie jego użytkowania; utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym elementów budynku oraz instalacji ² , w które wyposażono obiekt; prawidłowego i rzetelnego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych; przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego budynku; zapewnienia użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem; przeznaczania w budżetach gmin środków finansowych na utrzymanie obiektów budowlanych; sprawowania nadzoru właścicielskiego nad zarządcami obiektów budowlanych.
Charakterystyka kontrolowanego obszaru	W celu utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym i estetycznym, z mocy prawa na właścicieli lub zarządców budynków nałożono obowiązki określone w ustawie – Prawo budowlane. Polegają one głównie na przeprowadzaniu w czasie użytkowania obiektu, okresowych przeglądów i ocen jego stanu technicznego oraz podejmowaniu działań związanych z wykonywaniem niezbędnych robót konserwacyjnych remontowych, zapewniających utrzymanie właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatowanego obiektu budowlanego. Z uwagi na niedobór środków finansowych na remonty i modernizacje, stan techniczny zasobów mieszkaniowych gmin nie uległ zasadniczej poprawie. Corocznie na skutek występowania nieprawidłowości w eksploatacji urządzeń grzewczych oraz niesprawności instalacji spalinowej i wentylacyjnej, dochodzi do wielu wypadków zatrucia tlenkiem węgla. W sezonie zimowym 2007/2008 odnotowano 65 wypadków śmiertelnych, a 113 osób było hospitalizowanych³. Głównymi przyczynami zatruc są zaniedbania w konserwacji urządzeń i instalacji, niewiedza, ignorowanie przepisów, niesprawne instalacje odprowadzania spalin, zbyt nie uszczelnienie mieszkań, wadliwe podłączenia urządzeń grzewczych do komina lub jego wady konstrukcyjne. Przeprowadzona przez Delegaturę NIK w Lublinie kontrola w zakresie utrzymania obiektów oraz przestrzegania bezpieczeństwa i higieny

² Kontrolą objęto przede wszystkim instalacje elektryczne, gazowe, wodociągowe, wentylacyjne, urządzenia przeciwpożarowe, dźwigi osobowe oraz inne instalacje.

³ Źródło: „Czarny Raport” Stowarzyszenia Kominy Polskie za sezon 2007/2008

w publicznych szkołach i placówkach oświatowych⁴, obejmująca okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 marca 2007 r. wykazała nieprawidłowości, które utrudniały działalność dydaktyczną i wychowawczą, zwłaszcza w odniesieniu do dzieci i młodzieży niepełnosprawnej, a także stwarzały zagrożenie dla prawidłowego użytkowania obiektów szkół i placówek oświatowych.

Również przeprowadzona przez Delegaturę NIK w Lublinie kontrola stanu technicznego obiektów użytkowanych przez publiczne zakłady opieki zdrowotnej⁵, obejmująca lata 2006–2008 wykazała m.in., że stan techniczno-użytkowy 43 (90%) z 48 skontrolowanych obiektów użytkowanych był nieodpowiedni i niejednokrotnie stwarzał realne zagrożenie dla bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi.

W Polsce co roku w mieszkaniach i budynkach mieszkalnych powstaje kilkadziesiąt tysięcy pożarów (w 2007 r. – 26.454, w 2008 r. – 27.195)⁶, a statystyki wskazują, że średniorocznie w tego typu pożarach ginie blisko 500 osób (w 2007 r. – 493, w 2008 r. – 475). Zagrożenie w tej grupie obiektów związane jest głównie z niezachowaniem ostrożności w posługiwaniu się otwartym ogniem oraz niewłaściwej eksploatacji urządzeń i instalacji technicznych, w tym elektrycznych, grzewczych i wentylacyjnych.

Główne zagadnienia objęte kontrolą

Zagadnienia objęte kontrolą dotyczyły wypełniania obowiązków właścicielskich gmin w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości budynkowych, sprawowania nadzoru przez gminę nad zarządcami obiektów budowlanych w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, wypełniania obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego budynków oraz instalacji zamontowanych w obiekcie, rzetelności prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz kompletowania i przechowywania dokumentacji obiektów budowlanych.

Podmioty oraz okres objęty kontrolą

Kontrola została przeprowadzona w 36 jednostkach organizacyjnych, tj. w 34 urzędach miast oraz w 2 podmiotach⁷, którym powierzono zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości. Kontrole zostały przeprowadzone na podstawie art. 2 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 2 ustawy o NIK⁸, pod względem rzetelności, gospodarności i legalności. Czynności kontrolne przeprowadzono w okresie od 6 kwietnia do 20 sierpnia 2010 r. i obejmowały lata 2007-2010 (I półrocze).

⁴ Informacja o wynikach kontroli utrzymania obiektów oraz przestrzegania bezpieczeństwa i higieny w publicznych szkołach i placówkach oświatowych – Nr ewid.: 149/2007/P/07/144/LLU z listopada 2007 r.

⁵ Informacja o wynikach kontroli stanu technicznego obiektów użytkowanych przez publiczne zakłady opieki zdrowotnej – Nr ewid.: 167/2009/P/09/147/LLU z grudnia 2009 r.

⁶ Źródło – Stan ochrony przeciwpożarowej obiektów socjalnych w Polsce w świetle wyników czynności kontrolno rozpoznawczych prowadzonych w okresie po zaistnieniu pożaru (13.04.2009 r.) do dnia 15 sierpnia 2009 r. – Komenda Główna Państwowej Straży Pożarnej.

⁷ „Miejski Zakład Budynków Komunalnych” w Lesznie i spółka „Usługi Komunalne” Sp. z o.o. w Środzie Wielkopolskiej.

⁸ Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.).

2. Podsumowanie wyników kontroli

2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia utrzymywanie i użytkowanie obiektów budowlanych, będących w zasobach nieruchomości gmin.

Ocena stanu technicznego budynków W większości gmin nienależycie realizowano zasady prawidłowego utrzymywania obiektów budowlanych. Stwierdzono przypadki utrzymywania obiektów budowlanych w nieodpowiednim stanie technicznym, w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi oraz bezpieczeństwu mienia. Dotyczyło to obiektów budowlanych z wadliwie działającą wentylacją lub jej brakiem, nieremontowanymi elementami konstrukcyjnymi obiektu, a także z niezabezpieczoną instalacją elektryczną lub gazową.

Nieprawidłowo wykonywano obowiązki określone ustawą – Prawo budowlane, w zakresie poddania obiektów kontrolom okresowym. Kontrole roczne i pięcioletnie nie były przeprowadzane w okresach wskazanych w ww. ustawie lub w wymaganym zakresie. Nie dokonywano również sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli. Książki obiektów budowlanych prowadzone były niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, jak również nie posiadano pełnej dokumentacji dotyczącej obiektów budowlanych.

Przyczyny niewłaściwego zarządzania Gminy w ograniczonym zakresie zapewniały należyte utrzymanie stanu technicznego budynków będących w zasobach nieruchomości gmin. Plany remontów obiektów budowlanych nie były dostosowane do potrzeb wynikających z ich stanu technicznego (63,5% budynków z zasobu gmin zakwalifikowano do naprawy głównej lub naprawy bieżącej) i możliwości ich sfinansowania.

Nie sprawowano również kontroli nad zarządcami nieruchomości z tytułu umów zawartych o zarządzanie nieruchomościami. Brak kontroli spowodował, że zarządcy nie zawsze prawidłowo realizowali obowiązki wynikające z przepisów prawa budowlanego, a gminy nie posiadały informacji o stanie technicznym obiektów budowlanych.

Stwierdzono przypadki naruszenia przepisów prawa polegające na niezgłaszaniu właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

Podsumowanie W ocenie NIK niewłaściwa realizacja zasad prawidłowego utrzymywania obiektów budowlanych przez właścicieli lub zarządców prowadzi do powstawania istotnych zagrożeń dla ludzi i mienia, a może również doprowadzić do katastrofy budowlanej.

2.2. Synteza wyników kontroli

Gminne zasoby nieruchomości

W 34 skontrolowanych gminach, na dzień 30 czerwca 2010 r., w skład gminnego zasobu nieruchomości budynkowych wchodziło ogółem 8.787 budynków, w tym 4.446 budynków mieszkalnych. W porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. liczba nieruchomości tworząca gminny zasób nieruchomości budynkowych na koniec I półrocza 2010 r. uległa zmniejszeniu o 1,0%. Z objętych kontrolą 34 gminnych zasobów nieruchomości, do oględzin wybrano 351 budynków, co stanowiło 4,0% zasobu. (str. 15-16 i 25-26)

Monitoring stanu technicznego budynków

1. W 14 gminach, spośród 34 skontrolowanych, nie monitorowano stanu technicznego budynków będących w gminnym zasobie nieruchomości. Nie zbierano i nie poddawano analizie informacji od zarządców nieruchomości o stanie technicznym obiektów budowlanych, co spowodowało, że gminy nie posiadały informacji o stanie rzeczywistym zasobu. Skutkowało to również niewłaściwym planowaniem i wykonywaniem robót remontowych i modernizacyjnych. W latach 2007-2009 największy udział budynków z zasobu zakwalifikowanych do naprawy głównej stwierdzono w Malborku 76,5% i Myszkowie 72,8%, a najmniejszy w Lesznie 0,8% i Szczecinku 1,8%. (str. 17-21)

Kontrole okresowe

2. Nie wykonywano terminowo kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych (co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na 5 lat) lub w pełnym zakresie, stosownie do wymogów określonych w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁹. Niewykonywanie kontroli okresowych stwierdzono w 30 gminach, spośród 34 skontrolowanych. Ponadto w budynkach mieszkalnych w 11 gminnych zasobach nieruchomości nie dokonywano kontroli okresowych w porze wiosennej. Było to niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych¹⁰. (str. 30-34)

Zagrożenie życia i zdrowia ludzi

3. W 14 gminach, w 55 przypadkach w obiektach budowlanych stwierdzono uszkodzenia lub braki w wyposażeniu budynków, m.in. uszkodzone płyty balkonowe i niezabezpieczoną instalację elektryczną lub gazową, które

⁹ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

¹⁰ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

mogły stanowić zagrożenie życia lub zdrowia ludzi¹¹. Ponadto w budynkach będących w zasobach nieruchomości 5 gmin stwierdzono niesprawną wentylację lub brak przewodów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych wyposażonych w urządzenia grzewcze i kuchnie gazowe. (str. 35-40)

**Ochrona
przeciwpożarowa**

4. Stan techniczny budynków w zakresie ochrony przeciwpożarowej w 34 gminach nie spełniał wymogów przepisów prawa. Stwierdzono m.in. niewyposażenie w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu z klatek schodowych i dróg ewakuacyjnych oraz w hydranty wewnętrzne, a także niewykonanie badań wewnętrznej sieci hydrantów. Budynki nie były wyposażone w wyłącznik przeciwpożarowy prądu oraz instrukcję postępowania na wypadek powstania pożaru. Taki stan techniczny budynków był niezgodny z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów¹². Skutkowało to wydaniem przez strażaków właściwych komend Państwowej Straży Pożarnej 66 decyzji administracyjnych, w których obowiązano właścicieli lub zarządców nieruchomości do usunięcia nieprawidłowości w wyznaczonych terminach oraz nałożono mandaty karne. (str. 27-30)

**Wykonywanie
zaleceń po
kontrolach
okresowych**

5. W 40 budynkach, będących w 11 gminnych zasobach nieruchomości, nie wykonywano zaleceń po przeprowadzonych kontrolach okresowych stanu technicznego. W protokołach z kontroli okresowych zalecenia dotyczyły m.in. wykonania wentylacji w pomieszczeniach biurowych, remontu dachu lub elewacji. Właściciele lub zarządcy tych nieruchomości nie podjęli działań dotyczących przeprowadzenia napraw, usunięcia uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia ludzi. Bezczyńność podmiotów zarządzających nieruchomościami świadczy o niedbalstwie i niewłaściwej realizacji obowiązków wynikających z ustawy – Prawo budowlane. (str. 33-34)

¹¹ Kontrole 24 budynków mieszkalnych, przeprowadzone na wniosek NIK przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Miasta Siedlce wykazały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi z powodu braku wentylacji pomieszczeń kuchni i łazienek lub złego stanu technicznego instalacji oraz niektórych elementów budynku.

Stwierdzono m.in.:

- brak wentylacji lub niesprawną wentylację we wszystkich 24 budynkach (w 122 mieszkaniach spośród 146 skontrolowanych). Wentylacji nie było lub była niesprawna w pomieszczeniach wyposażonych w kuchnie węglowe i gazowe oraz w łazienkach i pomieszczeniach wyposażonych w paleniska węglowe;
- zły stan techniczny instalacji elektrycznych stwierdzono w 21 budynkach. W 3 przypadkach stwarzało to zagrożenie życia;
- w 18 budynkach w trakcie kontroli okresowych stwierdzono zły stan techniczny elementów, takich jak: pokrycia dachowe, kominy, elewacja, klatka schodowa. (str. 39-41)

¹² Dz. U. Nr 109, poz. 719.

**Osoby
przeprowadzające
kontrolę**

6. W 4 gminach stwierdzono przypadki przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych przez osoby niespełniające wymogów określonych w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane. Osoby przeprowadzające kontrole okresowe nie posiadały uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub nie były członkami właściwych izb samorządu zawodowego. Dopuszczenie do czynności kontrolnych osób bez wymaganych specjalności narusza zasady bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych. (str. 41-42)

**Książki obiektu
budowlanego**

7. W 5 gminach stwierdzono przypadki nieprowadzenia ksiąg obiektu budowlanego. Dotyczyło to obiektu Ośrodka Pomocy Społecznej w Legionowie, 2 obiektów budowlanych w Lesznie, 7 budynków w Pleszewie, obiektów szkolnych w Łukowie i obiektu sportowego (sali gimnastycznej) w Pruszkowie. Nieprowadzenie ksiąg obiektu budowlanego stanowiło naruszenie art. 64 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Ustalono również, że spośród zbadanych 402 ksiąg obiektu budowlanego:
- nie dokonano wpisu obejmującego plan sytuacyjny obiektu - w 66 ksiągkach,
 - nie wpisywano zakresów robót remontowych określonych w protokole kontroli okresowych oraz dat wykonania kontroli – w 146 ksiągkach,
 - nie dołączono dokumentacji technicznej obiektu budowlanego do 163 ksiąg obiektu budowlanego. (str. 43-45)

**Użytkowanie
obiektów
budowlanych**

8. W 5 gminach stwierdzono przypadki zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, bez spełnienia wymogów określonych w art. 71 ust. 2 i 4 ustawy – Prawo budowlane. Zarządcy obiektów budowlanych nie dokonali zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu do organu administracji architektoniczno-budowlanej. Dotyczyło to: Piotrkowa Trybunalskiego, Szczecinka, Leszna, Zduńskiej Woli i Myszkowa. (str. 51-53)

**Wieloletnie
programy
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem gminy**

9. W 4 gminach, tj.: Gdyni, Pleszewie, Środzie Wielkopolskiej i Żywcu, spośród 34 skontrolowanych, wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie zawierały wszystkich elementów programu określonych w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹³. W programach nie określono m.in. prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

¹³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.

w poszczególnych latach, analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. W Urzędzie Miasta Myszków w 2009 r. nie posiadano wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy; wieloletni program na lata 2004-2008 wygasł, a nowy wieloletni program uchwalono dopiero w marcu 2010 r. (str. 23-25)

**Plany robót
remontowych**

10. W skontrolowanych gminach stopień realizacji planów robót remontowych był zróżnicowany i wyniósł od 48,8% w Gdyni do 144,7% w Wałczu. Spowodowane to było przeznaczaniem w budżetach gmin ograniczonych środków finansowych na remonty i modernizacje obiektów budowlanych. Niedobór środków finansowych na ten cel skutkował niewprowadzeniem zadań z kontroli okresowych do planu robót remontowych. W 26 gminach roczne plany rzeczowo-finansowe, z powodu niedoboru środków finansowych, objęły swoim zakresem tylko najpilniejsze prace. (str. 45-51)

**Nadzór
właścicielski**

11. Gminy nie sprawowały właściwej kontroli nad zarządcami nieruchomości z tytułu zawartych umów o zarządzanie. W 29 gminach, tj. 85,3% skontrolowanych nie przeprowadzano kontroli zarządców nieruchomości w zakresie realizacji obowiązków wynikających z ustawy – Prawo budowlane.

W 8 gminach nie dostosowano umów zawartych o zarządzanie nieruchomościami do wymogów wynikających z art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁴. Stwierdzono 8 takich przypadków na 29 zawartych umów. W umowach nie wskazano zarządców nieruchomości odpowiedzialnych za wykonanie umów oraz numerów licencji zawodowej zarządców. Nie zamieszczono także oświadczeń o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami. (str. 19-23)

¹⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

2.3. Uwagi końcowe i wnioski

Realizacja zasad utrzymywania i użytkowania obiektów budowlanych wynikających z przepisów prawa budowlanego nie jest prawidłowa.

Obowiązki właścicieli lub zarządców nieruchomości dotyczące dbania o stan techniczny obiektów budowlanych często przez te podmioty są ignorowane. W większości obiekty budowlane stanowiące gminny zasób nieruchomości nie były utrzymywane w należyтым stanie technicznym. Kontrole okresowe tych obiektów w celu sprawdzenia stanu technicznego były wykonywane nieterminowo, a zaleceń pokontrolnych faktycznie nie realizowano. Doraźne działania właścicieli lub zarządców nieruchomości nie zapewniają utrzymywania obiektów budowlanych w odpowiednim stanie technicznym.

Środki finansowe przeznaczone w gminach na eksploatację budynków nie były wystarczające dla zapewnienia podstawowych wymagań dotyczących użytkowania obiektów budowlanych, w tym dla zachowania bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Niewykonywanie remontów i napraw obiektów budowlanych prowadzi do dekapitalizacji budynków, które z kolei mogą zagrażać życiu i zdrowiu ludzi lub środowisku.

W celu zahamowania procesu pogarszania się stanu technicznego obiektów budowlanych, będących w gminnych zasobach nieruchomości, a także doprowadzenia do właściwego utrzymywania tych nieruchomości, NIK uważa za konieczne podjęcie działań przez:

1. Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w zakresie:

- spowodowania, w ramach kontroli sprawowanej nad działaniami powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego, zwiększenia liczby kontroli dotyczących utrzymywania i użytkowania obiektów budowlanych.

2. Prezydentów i burmistrzów miast w zakresie:

- doprowadzenia do poprawy stanu technicznego obiektów budowlanych będących w gminnych zasobach nieruchomości w zakresie wymagań określonych w art. 5 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane,
- bieżącego monitorowania stanu technicznego nieruchomości,
- określenia w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy prognoz dotyczących wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego wraz z ustaleniem wysokości wydatków na bieżącą eksploatację, remonty i modernizację budynków, w przypadkach braku takich opracowań,
- zwiększenia kontroli nad zarządcami nieruchomości z tytułu wywiązywania się z obowiązków nałożonych przepisami prawa budowlanego.

3. Ważniejsze wyniki kontroli

3.1. Gminny zasób nieruchomości budynkowych

Zgodnie z art. 20 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami organy gminy zobowiązane są do tworzenia i prowadzenia zasobu nieruchomości. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy (art. 24 ust. 1 ww. ustawy). W ramach gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza plan wykorzystania zasobu.

Ustalenia

Spśród 34 skontrolowanych gmin liczba nieruchomości budynkowych wchodząca w skład gminnych zasobów nieruchomości na dzień 30 czerwca 2010 r., wyniosła ogółem 8.787¹⁵ budynków, w tym 4.446 budynków mieszkalnych. W porównaniu do stanu z dnia 31 grudnia 2007 r. liczba nieruchomości tworząca gminny zasób nieruchomości budynkowych uległa zmniejszeniu o 1,0%.

Na koniec pierwszego półrocza 2010 r., podmioty komunalne zarządzały 66,8% zasobem w 31 gminach, inne jednostki zarządzały 20,1% zasobem w 25 gminach, organy gminy zarządzały bezpośrednio 12,1% zasobem w 32 gminach, a osoby fizyczne zarządzały 1,1% zasobem w 13 gminach.

Podmioty komunalne zarządzały budynkami mieszkalnymi w 25 gminach, a w pozostałych 9 gminach funkcję tą wykonywały inne jednostki.

Zarządzanie budynkami niemieszkalnymi przekazano, m.in. w formie decyzji administracyjnej lub pełnomocnictwa kierownikom tych jednostek, np. dyrektorom szkół, przedszkoli lub placówek kultury oraz sportu.

W 34 skontrolowanych gminach, na dzień 30 czerwca 2010 r., udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1945 r. w mieszkaniowym zasobie gminy wynosił 61,0%.

Informacje o wielkości 34 skontrolowanych zasobów gmin oraz o przyjętych formach zarządzania nieruchomościami w kontrolowanym okresie przedstawiono w tabeli.

¹⁵ Dla gmin Puławy i Mińsk Mazowiecki stan zasobu został określony na dzień 31 maja 2010 r., dla Łukowa na dzień 30 kwietnia 2010 r., a dla Szczecinka i Wałcza na dzień 31 marca 2010 r.

Skutki i zagrożenia

Brak aktualnych informacji o poszczególnych składnikach majątkowych zasobu może utrudniać podejmowanie trafnych decyzji w procesie gospodarowania zasobem, w tym sporządzanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości oraz zbywanie i nabywanie nieruchomości.

Wnioski NIK

1. Podjęcie działań mających na celu prowadzenie w gminie **Środa Wielkopolska** ewidencji gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Zaprowadzenie w gminie **Świnoujście** ewidencji gruntów i budynków spełniającej wymagania § 10 i § 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa.

Wdrażanie wniosków NIK

Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska w nadesłanej odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne stwierdził, że w związku ze zmianami w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego dokonano również zmian w zakresie czynności pracownika odpowiedzialnego za prowadzenie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Prezydent Miasta Świnoujście poinformował, że w lipcu 2010 r. zostały zakończone prace związane z założeniem ewidencji gruntów i budynków.

Stan techniczny zasobu nieruchomości budynkowych

Zgodnie z art. 61 ustawy – Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego obowiązany jest utrzymywać i użytkować obiekt w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym¹⁸, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7 ww. ustawy.

Realizacji ww. obowiązków służą m.in. okresowe kontrole stanu technicznego obiektów (art. 62 ustawy – Prawo budowlane), a w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, organ nadzoru budowlanego nakazuje usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w określonym terminie. (art. 66 ustawy – Prawo budowlane).

W latach 2007-2009 średni procentowy odsetek budynków, będących w gminnym zasobie nieruchomości, zakwalifikowanych do naprawy głównej wyniósł 16,0%, a do naprawy bieżącej 47,5%.

¹⁸ Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2002 r. SA/Rz77/02 (niepublikowanym) wyjaśnił, że przez należyty stan estetyczny obiektu budowlanego należy rozumieć utrzymanie w dobrym stanie elewacji i wyglądu obiektu oraz innych jego elementów, jak też zapewnienie harmonii pomiędzy wyglądem obiektu, a otoczeniem naturalnym stworzonym przez człowieka.

Odsetek procentowy budynków zakwalifikowanych do rozbiórki lub sprzedaży w latach 2007-2009 nie przekraczał rocznie 2%.

W okresie od 2007 r. do końca I półrocza 2010 r. dokonano łącznie 278 rozbiórek budynków będących w gminnym zasobie nieruchomości, co stanowiło 3,1% gminnego zasobu nieruchomości.

Potrzeby remontowe dla budynków będących w zasobie nieruchomości 34 skontrolowanych gmin przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Rok	Liczba oraz % budynków z zasobu zakwalifikowanych do:				
		naprawy bieżącej*	naprawy głównej**	wyburzenia	sprzedaży	innego wykorzystania
1	2	3	4	5	6	7
1.	2007	4 094	1 310	160	111	45
		48,4	15,5	1,9	1,3	0,5
2.	2008	3 958	1 381	137	118	39
		46,9	16,4	1,6	1,4	0,5
3.	2009	3 966	1 355	140	131	63
		47,2	16,1	1,7	1,6	0,8
4.	Średnio w latach 2007-2009	47,5	16,0	1,7	1,4	0,6

* naprawa bieżąca - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.

** naprawa główna - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.

Stan techniczny budynków będących w 34 gminnych zasobach nieruchomości przedstawiono na przykładzie 3 miast. I tak:

- Budynki stanowiące zasób nieruchomości gminy **Malbork** są w złym stanie technicznym. Według stanu na 30 czerwca 2010 r. naprawy głównej wymagało 168 obiektów (74,7% zasobu), a napraw bieżących 52 budynki (23,1% zasobu).
- Udział budynków zakwalifikowanych do naprawy głównej będących w zasobie gminy **Zduńska Wola** wzrósł z 20,5% w 2007 r. do 22,6% w 2009 r., a zakwalifikowanych do naprawy bieżącej odpowiednio z 75,0% do 77,4%. Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy gminy posiadały nieszczelne pokrycia dachowe, uszkodzone kominy i tynki, zużyte i zniszczone schody na klatkach schodowych, wybite szyby i niesprawne instalacje elektryczne.
- W „Programie gospodarowania zasobami lokalowymi i mieszkaniowym zasobem gminy **Pruszków** na lata 2010-2020” podano, że 55% budynków mieszkalnych jest w stanie technicznym dostatecznym. Dla 13% budynków z zasobu, stan techniczny określono jako dobry, dla 14% jako średni, a 15% budynków było w złym stanie technicznym. Do rozbiórki przeznaczono 3% budynków.

W latach 2007 – 2009, największy udział budynków, będących w gminnych zasobach nieruchomości zakwalifikowanych do naprawy głównej stwierdzono w następujących miastach:

- **Malbork:** w 2007 r. – 195 budynków, tj. 81,3% gminnego zasobu nieruchomości (gzn), w 2008 r. – 176 budynków, tj. 75,9% gzn i w 2009 r. – 165 budynków, tj. 74,3% gzn,
- **Myszków:** w 2007 r. – 70 budynków, tj. 69,3% gzn, w 2008 r. – 70 budynków, tj. 69,3% gzn i w 2009 r. – 79 budynków, tj. 78,2% gzn,
- **Chełmno:** w 2007 r. – 34 budynki, tj. 41,0% gzn, w 2008 r. – 42 budynki, tj. 51,0% gzn i w 2009 r. – 36 budynków, tj. 43,0% gzn.

W latach 2007 – 2009, najmniejszy udział budynków, będących w gminnych zasobach nieruchomości zakwalifikowanych do naprawy głównej stwierdzono w następujących miastach:

- **Mińsk Mazowiecki:** w 2007 r. – 1 budynek, tj. 1,1 % gminnego zasobu nieruchomości (gzn), w 2008 r. – 4 budynki, tj. 4,3% gzn i w 2009 r. – 1 budynek, tj. 1,1% gzn,
- **Szczecinek:** w 2007 r. – 2 budynki, tj. 1,7% gzn, w 2008 r. – 2 budynki, tj. 1,8% gzn i w 2009 r. – 2 budynki, tj. 1,9% gzn,
- **Leszno:** w 2007 r. – 1 budynek, tj. 0,2% gzn, w 2008 r. – 8 budynków, tj. 1,9% gzn i w 2009 r. – 3 budynki, tj. 0,7% gzn.

3.2. Nadzór właścicielski

Monitoring stanu technicznego budynków

Zgodnie z art. 61 ustawy - Prawo budowlane na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego spoczywają obowiązki właściwego utrzymania i użytkowania obiektu. Kierownicy gminnych jednostek organizacyjnych, zarządy spółek komunalnych oraz inne podmioty, którym powierzono wykonywanie funkcji zarządcy nieruchomości ponoszą odpowiedzialność za prawidłowe utrzymanie i użytkowanie obiektów budowlanych.

Ustalenia

W 14 gminach (41,2%), spośród 34 skontrolowanych nie monitorowano stanu technicznego budynków będących w gminnym zasobie nieruchomości. Brak wiedzy o aktualnym stanie technicznym budynków oraz o prowadzonych działaniach przez zarządców może utrudniać gospodarowanie zasobem nieruchomości, w tym planowanie prac remontowych związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków. I tak np.:

- *W gminie **Zduńska Wola** nie monitorowano na bieżąco stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w tym głównie pod kątem stopnia jego dewastacji i ewentualnych działań naprawczych, nie podejmowano również kontroli obejmujących wywiązywanie się zarządców z obowiązków nałożonych przepisami prawa oraz zawartymi porozumieniami, w tym w zakresie spełnienia podstawowych wymagań dotyczących*

bezpieczeństwa: konstrukcji, pożarowego i użytkowania budynków, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska.

- *W gminie **Środa Wielkopolska** nie zbierano i nie analizowano danych dotyczących stanu technicznego obiektów budowlanych administrowanych przez jednostki, którym gmina powierzyła zarządzanie obiektami budowlanymi.*
- *W gminie **Mińsk Mazowiecki** od 2006 r. nie monitorowano na bieżąco stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w tym głównie pod kątem stopnia jego dewastacji i podejmowania ewentualnych działań naprawczych, podczas gdy zasób ten w 48,8% stanowią budynki wybudowane przed 1945 r.*

Spośród 34 skontrolowanych urzędów gmin w 23 urzędach, tj. 67,6% skontrolowanych, stwierdzono niewłaściwy nadzór gmin nad wiązaniem się zarządców nieruchomości z obowiązków związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Polegało to m.in. na nieokreśleniu w żadnej z komórek organizacyjnych urzędu miasta obowiązków związanych z nadzorem nad jednostkami organizacyjnymi gminy i spółkami komunalnymi, którym powierzono zarządzanie obiektami budowlanymi. Ponadto w kontrolowanym okresie pracownicy 29 urzędów, tj. 85,3% skontrolowanych, nie przeprowadzili kontroli u zarządców nieruchomości w zakresie realizacji obowiązków związanych z prawidłowym utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych. I tak np.:

- *W gminie **Zduńska Wola** nie wprowadzono rozwiązań organizacyjnych, pozwalających na właściwy nadzór właścicielski nad utrzymaniem obiektów budowlanych. Żadnej z komórek organizacyjnych Urzędu nie określano zadań w zakresie nadzoru nad utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, zarządzanych przez jednostki organizacyjne i spółki komunalne. Nie zadbano także o zapewnienie szkoleń pracowników i zarządców nieruchomości w zakresie obowiązujących przepisów dotyczących zarządzania i gospodarowania nieruchomościami oraz ustawy - Prawo budowlane.*
- *W gminie **Gliwice** w latach 2007-2010 (I półrocze) nie korzystano z prawa do kontroli wykonywania przez te podmioty powierzonych im obowiązków i zadań. Nadzór nad zarządcami, polegał głównie na udziale w zespołach oceniających zasadność składanych zapotrzebowań na środki finansowe niezbędne do prowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych. Jedynie w przypadku zasobu mieszkaniowego (obejmującego w 2010 r. łącznie 730 budynków), sprawujący nad nim nadzór Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w tym okresie przeprowadził, głównie po interwencji najemców lokali, 120 wizji lokalnych, w wyniku których, na 3 zarządców obiektów nałożono kary umowne za nieterminowe lub nienależyte wykonanie remontów oraz za niewłaściwe wydatkowanie środków finansowych przeznaczonych na remont lokali.*
- *W gminie **Mińsk Mazowiecki** stwierdzono brak nadzoru nad wywiązywaniem się zarządców obiektów użyteczności publicznej (będących w zasobach Miasta Mińsk Mazowiecki) z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznej sprawności budynków, określonych w art. 62 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane.*

Skutki i zagrożenia

Niezbieranie informacji od zarządców nieruchomości o stanie techniczno-użytkowym obiektów budowlanych i niepoddawanie ich analizie, utrudniało tworzenie planów remontowych, w tym podejmowanie decyzji o kolejności wykonania robót budowlanych, a tym samym efektywne wydatkowanie środków finansowych na remonty budynków.

Nienależyte wykonywanie obowiązków przez zarządców nieruchomości w zakresie utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego może skutkować pogorszeniem stanu technicznego oraz bezpieczeństwa jego utrzymania.

Wnioski NIK

1. Wprowadzenie rozwiązań organizacyjnych, zapewniających skuteczne egzekwowanie przez gminę **Zduńska Wola** przestrzegania przepisów Prawa budowlanego.
2. Wzmoczenie nadzoru właścicielskiego nad wypełnianiem powierzonych obowiązków przez zarządców i administratorów obiektów budowlanych będących własnością gminy **Gliwice**.
3. Zwiększenie nadzoru na zarządcami użytkującymi obiekty budowlane będące w zasobach gminy **Mińsk Mazowiecki** w zakresie wywiązywania się ich z obowiązków wynikających z art. 62 ustawy - Prawo budowlane.

Wdrażanie wniosków NIK

Prezydent Miasta Zduńska Wola stwierdził, że niezwłocznie zostanie wprowadzona zmiana do Regulaminu Organizacyjnego Urzędu uwzględniająca przypisanie wybranym komórkom organizacyjnym zadań związanych z nadzorem nad utrzymaniem i użytkowaniem przez zarządców gminnych obiektów budowlanych, tak aby zapewnić skuteczne egzekwowanie przez Miasto przestrzegania przepisów Prawa budowlanego.

Prezydent Miasta Gliwice poinformował, że do dnia 31 grudnia 2010 r. zostanie opracowany i wdrożony harmonogram przeprowadzania kontroli nieruchomości gminnych zabudowanych i oddanych w dzierżawę. Przedmiotowe kontrole będą obejmowały zarówno przestrzeganie obowiązków dokonywania przeglądów technicznych budynków, prowadzenia książki obiektu budowlanego, jak i wykonywania bieżących napraw i konserwacji zalecanych w protokołach przeglądów technicznych budynków. Corocznie w ostatnim kwartale, będzie opracowany nowy harmonogram kontroli na nowy rok. Planowane jest również zatrudnienie w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej od 2011 r. pracownika posiadającego uprawnienia budowlane celem wzmocnienia kontroli zarządców budynków.

W udzielonej odpowiedzi **Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki** poinformował o zwiększeniu nadzoru nad zarządcami obiektów budowlanych w zakresie wywiązywania się z obowiązków wynikających z art. 62 ustawy - Prawo budowlane oraz o tym, że w większym stopniu będzie egzekwował od zarządcy nieruchomości pełne i rzetelne dokumentowanie wyników przeglądów technicznych budynków.

Umowy o zarządzanie nieruchomościami

Zgodnie z art. 184 ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości, którzy posiadają licencję zawodową.

Zarządzanie nieruchomością zgodnie z art. 185 ww. ustawy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości i gospodarki energetycznej, bieżącego administrowania nieruchomością, utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomość. Z mocy art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, umowa o zarządzanie nieruchomością wymaga formy pisemnej i wskazuje się w niej w szczególności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością.

Ustalenia

Prezydenci i burmistrzowie 8 miast nie dostosowali umów zawartych z zarządcami nieruchomości do wymogów wynikających z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W umowach nie wskazano licencjonowanego zarządcy nieruchomości oraz numeru jego licencji i oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością. Przypadki takie stwierdzono w 8 umowach (27,6%) na 29 zawartych z zarządcami nieruchomości. I tak np.:

- *Postanowienia umowy zawartej w 1995 r. z Miejskim Przedsiębiorstwem Zieleni w Pruszkowie¹⁹ o administrowanie budynkami komunalnymi i prywatnymi będącymi w zasobie nieruchomości gminy **Pruszków**, nie zostały dostosowane do wymogów wynikających z art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W umowie nie wskazano zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego za jej wykonanie oraz numeru jego licencji zawodowej. Nie zamieszczono także oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami. W Towarzystwie Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. zatrudnione były 2 osoby posiadające licencję zawodową.*
- *W umowie zawartej w dniu 7 listopada 2007 r. pomiędzy gminą **Siedlce**, a Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych Sp. z o.o., której przedmiotem było powierzenie PUK Sp. z o.o. zarządu lokalami mieszkalnymi i budynkami komunalnymi, nie wskazano numeru licencji zawodowej zarządcy. Było to niezgodne z wymogiem wynikającym z art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.*
- *W umowach z dnia 10 października 2005 r. i 30 września 2008 r. o zarządzanie budynkami mieszkalnymi, zawartych pomiędzy gminą **Środa Wielkopolska**, a spółką Usługi Komunalne nie zamieszczono informacji wymaganych przepisem art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie podano numeru*

¹⁹ Uchwałą Rady Miejskiej w Pruszkowie z sierpnia 1997 r. powołano Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. jako jednoosobową spółkę gminy powstałą w wyniku przekształcenia Miejskiego Przedsiębiorstwa Zieleni w Pruszkowie.

licencji zawodowej zarządcy oraz nie załączono oświadczeń o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

Skutki i zagrożenia

Osoba bez licencji zawodowej prowadząca działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami może swoimi działaniami przyczynić się do pogorszenia sprawności techniczno-użytkowej obiektu budowlanego, co w konsekwencji może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa życia lub zdrowia ludzi oraz mienia. Powierzenie zarządzania nieruchomościami bez sprawdzenia kwalifikacji zarządcy może skutkować niewłaściwym zarządzaniem tymi nieruchomościami, a nawet doprowadzić do powstania szkody w mieniu.

Wnioski NIK

1. Dostosowanie postanowień umowy z 1995 r. do wymogów wynikających z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (**Prezydent Miasta Pruszkowa**).
2. Dostosowanie postanowień umowy z dnia 7 listopada 2007 r. do wymogów wynikających z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (**Prezydent Miasta Siedlce**).
3. Doprowadzenie do zgodności z obowiązującymi przepisami treści umowy o zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy, zawartej ze spółką Usługi Komunalne (**Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska**).

Wdrażanie wniosków NIK

Prezydent Miasta Pruszkowa, Prezydent Miasta Siedlce i Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska poinformowali o dostosowaniu postanowień umowy z zarządcami nieruchomości do wymogów wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Zgodnie z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Jednym z elementów programu jest prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach oraz analiza potrzeb wraz z planem remontów uwzględniającym stan techniczny budynków.

Program ten jest pomocny do podejmowania decyzji w zakresie kierunków rozwoju gospodarki mieszkaniowej gminy. Służy on także jako wskaźnik przy planowaniu wydatków publicznych w ramach prac nad projektami budżetu gminy w okresie obowiązywania programu.

Ustalenia

Spośród 34 skontrolowanych gmin, w 4 (w **Gdyni, Pleszewie, Środzie Wielkopolskiej i Żywcu**) uchwalone wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie zawierały wszystkich elementów programu określonych w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Dotyczyło to m.in. braku prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, analizy potrzeb oraz planu remontów

i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. I tak np.:

- W gminie **Pleszew** wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym nie zawierał wszystkich elementów programu wymienionych w art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 6 i 7 ww. ustawy. Dotyczyło to m. in.: prognozy wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokości wydatków w kolejnych latach.
- W uchwalonym „Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy **Żywiec** na lata 2008 - 2012” nie było, wymaganej przepisami art. 21 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, a ujęta w nim prognoza dotycząca wielkości tego zasobu przedstawiona była bez rozdzielenia na poszczególne lata obowiązywania programu.
- „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta **Gdyni** w latach 2007-2011” nie zawierał wszystkich elementów określonych w art. 21 ust. 2 ww. ustawy, tj. prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Z kontroli wynika, że wygaśnięcie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy **Myszków** na lata 2004-2008 i uchwalenie nowego wieloletniego programu dopiero w marcu 2010 r. spowodowało, że w 2009 r. nie posiadano żadnego programu. Stanowiło to naruszenie art. 21 ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Skutki i zagrożenia

Nieplanowanie remontów i modernizacji w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tj. elementów określonych w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów może utrudniać podejmowanie decyzji w zakresie prawidłowego funkcjonowania mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności może przyczynić się do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych budynków. Nieokreślanie wysokości wydatków na ten cel w wieloletnim programie świadczy o tym że gminy nie planowały systematycznie wydatków na remonty obiektów budowlanych, co z kolei skutkować będzie pogarszaniem właściwości użytkowych i technicznych budynków.

Wnioski NIK

1. Sporządzenie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy **Pleszew** w sposób określony przepisami.

2. Podjęcie działań w celu doprowadzenia uchwalonego na lata 2008 – 2012 wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy **Żywiec** do zgodności z obowiązującymi wymogami.

Wdrażanie wniosków NIK

Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew poinformował o przygotowaniu projektu uchwały Rady Miejskiej zmieniającej wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Burmistrz Miasta Żywca w udzielonej odpowiedzi stwierdził, że wieloletni program gospodarowania zasobem gminy Żywiec zostanie uszczegółowiony poprzez rozbiecie na poszczególne lata prowadzonej gospodarki mieszkaniowej.

Utrzymanie i użytkowanie obiektów budowlanych w świetle działań rady miasta

W okresie kontrolowanym w 17 spośród 34 gmin objętych kontrolą, rady miast i ich komisje nie występowały z wnioskiem do prezydentów i burmistrzów miast o przeprowadzenie kontroli w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych będących w gminnym zasobie nieruchomości. W pozostałych gminach występowano o przeprowadzenie takich kontroli.

Ustalono, że w 2 gminach (**Puławy i Skierniewice**) rady miast i komisje nie zajmowały się sprawami utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych będących w gminnych zasobach nieruchomości. I tak:

- *Na podstawie uchwał, protokołów z posiedzeń oraz wydanych opinii przez **Radę Miasta Skierniewice**, w tym komisje rady miasta, ustalono, że w okresie 2007- 2010 r. (do 7 maja 2010 r.), Rada Miasta nie zajmowała się problematyką utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych (budynków), wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Rada Miasta również nie zwracała się do Prezydenta Miasta Skierniewice o przeprowadzenie kontroli w powyższym zakresie.*
- ***Rada Miasta Puławy** i komisje rady w okresie kontrolowanym nie zajmowały się problematyką utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych i nie występowały do Prezydenta Miasta Puławy o przeprowadzenie takich kontroli.*

3.3. Utrzymanie budynków

Kontrola 351 budynków²⁰ wykazała występowanie nieprawidłowości lub uchybień. Stwierdzono m.in. brak dbałości o stan techniczny i estetyczny budynków – dopuszczono do występowania ubytków w elewacji, tynkach i powłokach malarskich, uszkodzeń rynien i rur

²⁰ Z gminnego zasobu nieruchomości wybrano metodą niestatystyczną co najmniej 10 budynków, w tym 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 5 innych obiektów (np. szkoły, domy dziecka, domy pomocy społecznej, obiekty służby zdrowia oraz siedziby urzędów gmin). Kontrola 351 obiektów budowlanych przeprowadzona została wspólnie z pracownikami właściwej miejscowo Komendy Państwowej Straży Pożarnej, przedstawicielami właściciela zasobu nieruchomości (gminy) oraz w obecności zarządcy nieruchomości.

spustowych, niesprawnej instalacji elektrycznej oraz nieszczelności w pokryciu dachowym. I tak np.:

- W 10 budynkach placówek oświatowo-wychowawczych wchodzących w skład zasobu nieruchomości gminy **Leszno** wykazały m.in., że: siedem budynków miało uszkodzone elewacje, sześć uszkodzone urządzenia do odprowadzania wody, a w ośmiu budynkach wymagana była naprawa pokrycia dachowego.
- W gminie **Zduńska Wola** blok mieszkalny z 1986 r., będący w zasobie nieruchomości uległ znacznemu zniszczeniu przez użytkowników. Klatki schodowe pozbawione zostały oświetlenia, piwnica zamieniona w wysypisko śmieci, liczniki energii elektrycznej - wyprowadzone przez zakład energetyczny z mieszkań na zewnątrz budynku - umieszczone w skrzynkach niezabezpieczonych przed opadami atmosferycznymi i dostępem osób trzecich, stanowiły zagrożenie porażenia prądem. Na skutek kontroli NIK, Prezydent zwrócił się do zakładu energetycznego o zabezpieczenie urządzeń elektrycznych przed dostępem osób postronnych.
- W gminie **Sopot** w 10 budynkach (5 mieszkalnych i 5 użyteczności publicznej), stwierdzono m.in.: miejscowe przecieki na stykach połączeń rynien, miejscowe ubytki tynku, miejscowe zawilgocenia ścian fundamentowych, spękanie wykładziny podłogowej, nieszczelną stolarkę okienną (w budynku szkoły podstawowej), nieszczelności stolarki okiennej, otwory i ubytki w ceglach licowych elewacji (budynek LO), porost mchu w rynnach (budynek Domu Dziecka „Na Wzgórzu”), ubytki tynku w elewacji, zmurszały tynk, złuszczoną farbę drewnianych belek muru pruskiego, wysoki stopień zużycia stolarki okiennej-drewnianej (budynek przedszkola).

Foto 8. Pruszków ul. Daszyńskiego 20



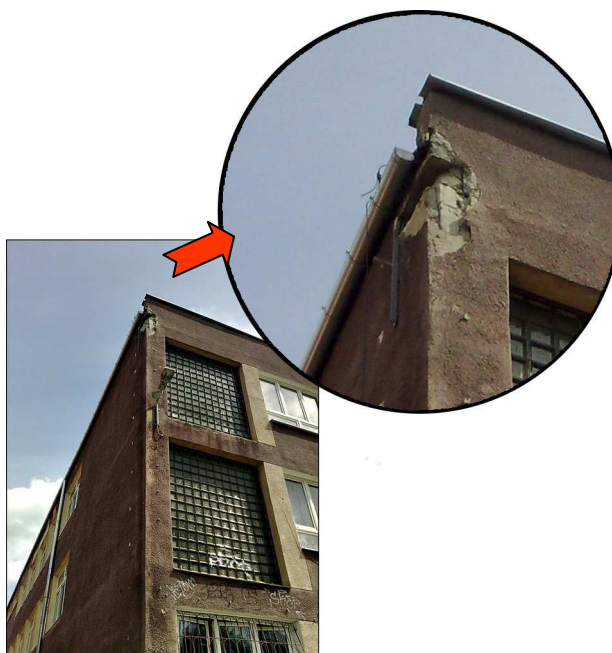
Źródło: Kontrola NIK

Foto 9. Pleszew ul. Ogrodowa 7



Źródło: Kontrola NIK

Foto 10. Pruszków ul. Hubala 4



Źródło: Kontrola NIK

Stan ochrony przeciwpożarowej budynków

Kontrola 351 obiektów budowlanych wykazała nieprzestrzeganie przepisów ochrony przeciwpożarowej, szczególnie w zakresie: niewydzielenia pożarowego klatek schodowych, niewyposażenia klatek schodowych i dróg ewakuacyjnych w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu, instalacji elektrycznych, hydrantów wewnętrznych lub niewykonanych badań wewnętrznej sieci hydrantów, nieposiadania wyłącznika przeciwpożarowego prądu oraz instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru oraz zastosowania palnych okładzin ściennych i sufitowych.

W 19 budynkach spośród 351 skontrolowanych stwierdzono, że klatki schodowe i drogi ewakuacyjne nie były wyposażone w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu, które są wymagane postanowieniami § 245 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie²¹. Ponadto w budynkach nie zapewniono awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego, wymaganego na podstawie § 181 ust. 3 pkt 2c ww. rozporządzenia. I tak np.:

- W 2 przedszkolach i budynku **Urzędu Miasta Malborka** brak było urządzeń zapobiegających zadymieniu lub służących do usuwania dymu, a ponadto w obu przedszkolach brakowało awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego.

²¹ Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

- W 3 przedszkolach w **Łukowie** nie zapewniono awaryjnego oświetlenia dróg ewakuacyjnych i nie wyposażono klatek schodowych w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu.
- W budynku **Urzędu Miasta Gdyni** oraz w Przedszkolu Samorządowym nr 8 i Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 9 na klatkach schodowych brak było urządzeń zapobiegających zadymieniu lub służących do usuwania dymu.

W 22 budynkach stwierdzono brak hydrantów wewnętrznych lub wykonanych badań wewnętrznej sieci hydrantów, wymaganych na podstawie § 3 ust. 2-4 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków²². I tak np.:

- W 2 przedszkolach „Lotnisko” i „Mniszek” w **Grudziądzu** stwierdzono niewywiązywanie się zarządców z obowiązku poddawania urządzeń przeciwpożarowych – wewnętrznej sieci hydrantowej (min. raz w roku) przeglądowi technicznemu i konserwacji oraz prób ciśnieniowych węży na maksymalne ciśnienie robocze (min. raz na 5 lat).
- W przedszkolu w **Malborku** brak było hydrantów wewnętrznych, a węże 2 hydrantów wewnętrznych w budynku Urzędu Miasta Malborka nie miały odpowiedniego zasięgu. W Urzędzie nie posiadano także potwierdzenia przeprowadzenia prób ciśnieniowych węży hydrantowych oraz przeglądu technicznego i konserwacyjnego jednego z hydrantów w 2009 r.
- W budynku Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej przy ul Monte Cassino 8 w **Świnoujściu** stwierdzono zły stan techniczny hydrantu wewnętrznego spowodowany brakiem przeglądów i konserwacji.

W 8 budynkach użytkowano instalacje elektryczne niesprawne technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem, bądź warunkami określonymi przez producenta. Przewody elektryczne nie były zamocowane do ścian, uszkodzone oprawy oświetleniowe i wyłączniki, brak było osłon na żarowych punktach świetlnych, wykonane były prowizoryczne podłączenia elektryczne. Powyższy stan naruszał § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków. I tak np.:

- W **Pruszkowie** w 4 budynkach przewody elektryczne nie były zamocowane do ścian, uszkodzone były oprawy oświetleniowe i wyłączniki, brak było osłon na żarowych punktach świetlnych oraz wykonane były prowizoryczne podłączenia elektryczne.
- W **Siedlcach** w 4 budynkach użytkowano instalacje i urządzenia w sposób niezgodny z przeznaczeniem (w korytarzach znajdowały się prowizoryczne podłączenia elektryczne).

W 15 budynkach nie oznakowano znakami zgodnymi z Polskimi Normami, dróg ewakuacyjnych, a w 23 nie oznakowano głównego zaworu gazowego, co było niezgodne z § 4 ust. 2 pkt 4a i 4d ww. rozporządzenia. I tak np.:

²² Dz. U. z 2006 r. Nr 80, poz. 563. Od dnia 30 czerwca 2010 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów - Dz. U. Nr 109, poz. 719.

- W **Pruszkowie** w 3 budynkach nie oznakowano znakami zgodnymi z Polskimi Normami, dróg ewakuacyjnych, a w jednym obiekcie nie oznakowano głównego zaworu gazowego.
- W **Krotoszynie** w 5 budynkach mieszkalnych brakowało oznakowania szafki głównego wyłącznika gazu.
- W **Lesznie** w 4 budynkach mieszkalnych szafki z zaworami instalacji gazowej nie były oznakowane.

W 14 budynkach umieszczano przedmioty, tj. meble, sprzęt sportowy, sprzęt AGD, na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji, w sposób zmniejszający ich szerokość. Stanowiło to naruszenie przepisów § 4 ust. 1 pkt 11 ww. rozporządzenia. I tak np.:

- W **Pruszkowie** w 3 budynkach umieszczano przedmioty (sprzęt sportowy, sprzęt AGD) na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji, w sposób zmniejszający ich szerokość.
- W przedszkolu i budynku **Urzędu Miasta Malborka** ograniczono dostęp do 3 wyjść ewakuacyjnych. Wyjścia zastawiono wieszakiem, doniczką z kwiatem, drewnianymi skrzyniami, kartonami i workami ziemniaków.
- W **Krotoszynie** w 5 budynkach mieszkalnych ciągi komunikacyjne były częściowo zastawione przedmiotami należącymi do mieszkańców, np.: rowerami, szafkami.

W 35 budynkach stwierdzono składowanie materiałów palnych (meble, odzież) na nieużytkowanych poddaszach, piwnicach oraz na drogach komunikacji ogólnej, co było niezgodne z § 4 ust. 1 pkt 12 i ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia. I tak np.:

- W **Pruszkowie** w 3 budynkach mieszkalnych stwierdzono składowanie materiałów palnych (meble, odzież) na nieużytkowanych poddaszach oraz na drogach komunikacji ogólnej, a w jednym obiekcie częściowo zdemontowano samozamykacze drzwi przeciwpożarowych, zlokalizowanych w granicach stref pożarowych.
- W **Chełmnie** w 5 budynkach (ratusz, hala sportowa, gimnazjum oraz 2 budynki mieszkalne) na strychach i w piwnicach składowano materiały łatwopalne.
- W **Policach** w 2 budynkach mieszkalnych w korytarzach piwnic i na strychach zgromadzono materiały palne, np.: kartony, drewno, meble i ich części oraz płyty pilśniowe.

W wyniku stwierdzonych nieprawidłowości Państwowa Straż Pożarna podjęła dodatkowe czynności kontrolne w obiektach budowlanych, które były przedmiotem wspólnych kontroli. Stwierdzone w toku kontroli naruszenia przepisów o ochronie przeciwpożarowej obiektów budowlanych skutkowały wydaniem 66 decyzji administracyjnych i nałożeniem 3 mandatów karnych. W wydanych decyzjach obowiązano zarządców nieruchomości do usunięcia nieprawidłowości w wyznaczonych terminach. I tak np.:

- W **Lesznie** wydano 2 decyzje administracyjne po kontroli szkoły podstawowej oraz Zespołu Szkół Ekonomicznych. Dyrektora ZSE zobowiązano m.in. do usunięcia palnych okładzin na ścianach i suficie, przeprowadzenia praktycznego sprawdzenia warunków i organizacji ewakuacji oraz do wyposażenia pracowni technicznej w gaśnicę przenośną

do gaszenia tłuszczów i olejów. Dyrektora Szkoły Podstawowej zobowiązano m.in. do opracowania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.

- W **Grudziądzu** wydano 7 decyzji administracyjnych po kontroli 2 przedszkoli, budynku Urzędu Miejskiego oraz 2 budynków mieszkalnych. W kontrolowanych obiektach stwierdzono nieprawidłowości zagrażające osobom w nich przebywającym i dotyczące m.in.: zmniejszenia szerokości przejścia, dojścia lub wyjścia ewakuacyjnego o ponad jedną trzecią od określonej w przepisach techniczno-budowlanych, braku potwierdzenia przeglądów, konserwacji urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic oraz poddawania węży hydrantów próbom ciśnieniowym, nieprzeprowadzania praktycznego sprawdzenia organizacji i warunków ewakuacji minimum raz na dwa lata oraz niewywieszenia w widocznych miejscach na klatkach schodowych instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych.
- W **Legionowie** w wyniku kontroli budynku przedszkola, szkoły podstawowej i 3 budynków mieszkalnych wydano 7 decyzji administracyjnych nakazujących m.in.: wyposażenie budynku w awaryjne oświetlenie ewakuacyjne, przeprowadzenie praktycznego sprawdzenia organizacji i warunków ewakuacji, a także oznakowanie znakami zgodnymi z Polskimi Normami przycisków sterujących pompami przeciwpożarowymi, zapewnienie właściwej szerokości użytkowej spoczników oraz schodów na ewakuacyjnej klatce schodowej.
- W **Środzie Wielkopolskiej** w budynku administracyjno-biurowym stwierdzono 12 nieprawidłowości, w tym jedną skutkującą wystąpieniem zagrożenia życia ludzi. W postępowaniu pokontrolnym wydano 2 decyzje administracyjne nakazujące usunięcie nieprawidłowości. Budynek nie posiadał wydzielonych klatek schodowych, które stanowiłyby drogę ewakuacyjną z poszczególnych kondygnacji oraz nie został wyposażony w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu. Ponadto zobowiązano zarządcę do wymiany istniejących hydrantów wewnętrznych oraz zainstalowania awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego na drogach ewakuacyjnych oraz przeciwpożarowego wyłącznika prądu.

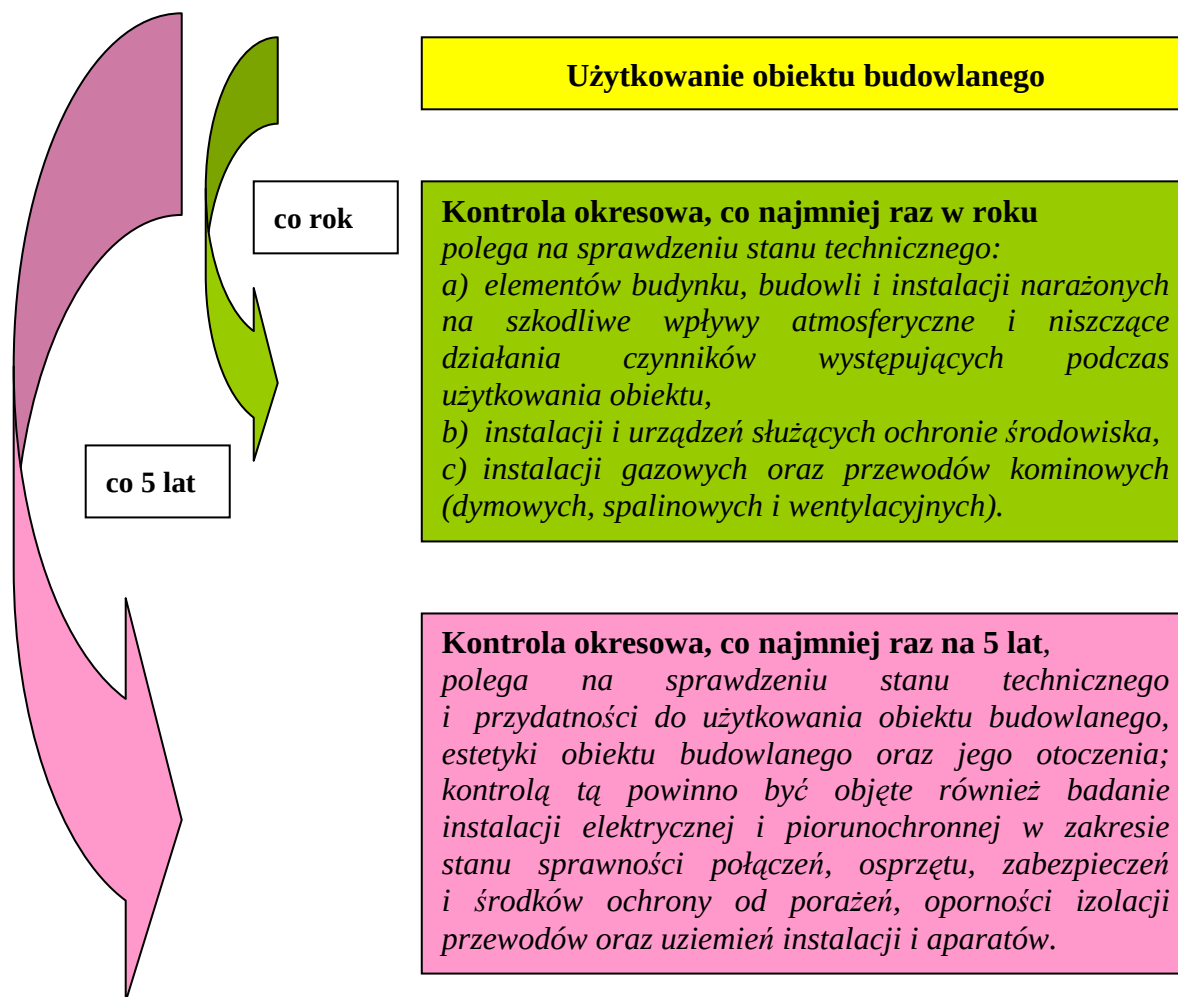
Kontrole okresowe

Przepisy ustawy – Prawo budowlane obowiązują właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego do jego utrzymania i użytkowania zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, tj. utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Realizacji tego celu służą okresowe kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych.

Informacje wynikające z protokołów kontroli okresowych dotyczące stanu technicznego skontrolowanych nieruchomości, powinny stanowić podstawę do podjęcia działań dotyczących wykonania zaleceń pokontrolnych, a także eliminować negatywne zjawiska w zakresie m.in. bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego i bezpieczeństwa użytkowania.

Do podstawowych obowiązków właściciela obiektu budowlanego lub jego zarządcy należy wykonywanie kontroli okresowych stanu technicznego obiektu. Częstotliwości kontroli oraz ich rodzaje zostały przedstawione na poniższym schemacie.

Rodzaje kontroli okresowych obiektu budowlanego



Ustalenia

Pośród 34 skontrolowanych gminnych zasobów nieruchomości, w 30²³ nie były wykonywane systematycznie (co najmniej raz w roku i co najmniej raz na 5 lat) lub w pełnym zakresie, wymagane kontrole okresowe wynikające z art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Przyczyną nieprzeprowadzenia kontroli okresowych były zaniedbania właścicieli i zarządców nieruchomości w realizacji obowiązkowych kontroli okresowych. I tak np.:

- W 10 budynkach będących w zasobie nieruchomości gminy **Krotoszyn** kontroli okresowej rocznej budynków, wymaganej na mocy art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy – Prawo budowlane, nie przeprowadzono: w 2007 r. w dziewięciu przypadkach (kontrolę taką

²³ Badania były przeprowadzone na próbie 10 budynków, w każdym kontrolowanym gminnym zasobie nieruchomości.

przeprowadzono jedynie w budynku ratusza), w 2008 r. w czterech budynkach użyteczności publicznej (kontrolę taką przeprowadzono jedynie w budynku ratusza); w 2009 r. w trzech budynkach użyteczności publicznej (Krotoszyński Ośrodek Kultury, kino „Przedwiośnie” i Muzeum Regionalne); kontroli pięcioletnich stanu technicznego budynków mieszkalnych, wymaganych na mocy art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, nie przeprowadzano (do końca czerwca 2010 r.).

- *W latach 2007-2010 (I półrocze) nie były przeprowadzane kontrole okresowe budynków, wymagane co najmniej raz w roku dla obiektów budowlanych będących w zasobie nieruchomości gminy **Leszno**. Takimi kontrolami nie objęto 4 z 10 budynków użyteczności publicznej, a mianowicie: budynku warsztatowo-garażowego i salki rekreacyjno-sportowej Zespołu Szkół Ekonomicznych oraz dwóch budynków Centrum Kształcenia Praktycznego.*
- *W latach 2007–I połowa 2010 budynek siedziby **Urzędu Miasta Garwolin** nie był poddawany kontroli instalacji gazowej oraz kontrolom instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.*

Skutki i zagrożenia

Nieprzeprowadzanie kontroli okresowych stanu technicznego budynków, przez właścicieli lub zarządców nieruchomości powoduje, że nie posiadają oni informacji o stanie technicznym budynków, a w tym także o potrzebie wykonania pilnych remontów. Brak danych w tym zakresie prowadzi do pogarszania się właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektów. W skrajnych przypadkach niewykonanie zaleceń z kontroli okresowych może skutkować zagrożeniem życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.

Wnioski NIK

1. Przeprowadzanie wszystkich i w sposób rzetelny kontroli okresowych budynków oraz prawidłowe dokumentowanie tych kontroli dla obiektów budowlanych będących w zasobie nieruchomości gminy **Krotoszyn**.
2. Przeprowadzanie kontroli okresowych wymaganych przepisami ustawy – Prawo budowlane dla obiektów budowlanych będących w zasobie nieruchomości gminy **Leszno**.
3. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych zarządzanych przez **Urząd Miasta Garwolin** w zakresie określonym przepisach.

Wdrażanie wniosków NIK

Prezydent Miasta Leszna poinformował o zgłoszeniu do Powiatowego Inspektora Nadzoru budowlanego naruszenia przepisów z art. 93 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane, celem podjęcia stosownych działań.

Burmistrz Krotoszyna poinformował, że zobowiąże odpowiednich pracowników Urzędu Miejskiego do przeprowadzania wszystkich kontroli okresowych budynków w sposób rzetelny oraz ich prawidłowego dokumentowania.

Burmistrz Garwolina poinformował, że w siedzibie Urzędu Miasta przeprowadzono przegląd instalacji gazowej.

Nierealizowanie zaleceń z kontroli okresowych

Zgodnie z art. 62 ust. 1a ustawy – Prawo budowlane w trakcie każdej kontroli okresowej należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej.

W 11 gminnych zasobach nieruchomości, w 40 budynkach poddanych kontroli stwierdzono niewykonywanie zaleceń z przeprowadzonych kontroli okresowych. Nie wykonano m.in. wentylacji pomieszczeń biurowych, remontu dachu i elewacji budynku. Realizacja zaleceń pokontrolnych należy do obowiązków właściciela, zarządcy lub użytkownika obiektu budowlanego - art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Usunięcia uszkodzeń, przeprowadzenia napraw oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, należy dokonać w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli okresowej.

Powodem niewywiązywania się z obowiązków nałożonych przepisami ustawy - Prawo budowlane była niska znajomość przepisów prawa przez zarządców obiektów budowlanych, jak również nieprzeznaczanie wystarczających środków finansowych na pełną realizację prac zalecanych do wykonania po przeprowadzonych kontrolach okresowych. I tak np.:

- *Zalecenie z kontroli okresowych - wykonania w pomieszczeniach biurowych budynków **Urzędu Miasta Zduńska Wola** wentylacji z wykorzystaniem przewodów kominowych po zlikwidowanych piecach grzewczych - powtarzane jest corocznie w protokołach z przeglądów okresowych przewodów kominowych, od 1998 r. i nie zostało wykonane do dnia zakończenia kontroli NIK. Nie wykonano 3 spośród 13 (23%), zaleceń wydanych po przeglądzie technicznym budynków Urzędu przeprowadzonym w 2007 r. oraz 17 spośród 27 (63%), zaleceń wydanych po przeglądzie z 2009 r. Zwłokę w realizacji zaleceń uzasadniono brakiem środków finansowych. Tymczasem wykonanie planowanych remontów budynków, zarządzanych przez Biuro Organizacyjno-Administracyjne Urzędu, wyniosło 37,9% w 2007 r. (plan 184 tys. zł, wykonanie 69,7 tys. zł), 27,3% w 2008 r. (183 tys. zł i 50,0 tys. zł), 87,1% w 2009 r. (102 tys. zł i 88,8 tys. zł), 6,2% w I półroczu 2010 r. (82,1 tys. zł i 5,1 tys. zł).*
- *W dwóch budynkach będących w zasobie nieruchomości gminy **Sopot** stwierdzono bardzo niski stan realizacji zaleceń wydanych po przeprowadzonych kontrolach okresowych. W protokole kontroli okresowej 5-letniej (z listopada 2009 r.), przeprowadzonej w SP ZOZ, odnotowano brak wykonania 63 różnorodnych zaleceń, w tym 48 z lat 2007-2008. W drugim budynku (Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi) w protokole kontroli okresowej z dnia 20 maja 2010 r., stwierdzono, że istniejący stan techniczny budynku nie zmienił się w stosunku do roku poprzedniego, a zalecenia wydane po przeprowadzeniu przeglądu w 2009 r. nie zostały wykonane.*
- *W **Malborku** stwierdzono niski stan realizacji zaleceń wydanych po przeprowadzonych kontrolach okresowych, co prowadzi do systematycznego pogarszania stanu technicznego budynków. Kontrola dokumentacji dotyczącej 9 budynków wykazała, że po przeprowadzonych przeglądach okresowych sformułowano 104 zalecenia, z których w całości zrealizowano 13 (12,5%) a częściowo 11 (10,6%). Pozostałych 80 zaleceń nie*

zrealizowano do dnia zakończenia kontroli NIK, pomimo że zostały one sformułowane jeszcze w latach: 2007 (7 zaleceń), 2008 (42 zalecenia) i 2009 (31 zaleceń). Najwięcej zaleceń (24) nie wykonano w budynku Urzędu, Przedszkolu nr 5 (15), Przedszkolu Nr 2 (12), Szkole Podstawowej Nr 2 (10). W 5 budynkach mieszkalnych nie wykonano łącznie 16 zaleceń. Niewykonanie większości zaleceń sformułowanych po kontrolach okresowych, gmina uzasadniała niedoborem środków finansowych.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia, właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Stwierdzono również przypadek niewykonywania obowiązków wynikających z decyzji wydanej przez Komendanta PSP z powodu, jak podano w gminie, braku środków finansowych.

- *Z powodu ograniczenia środków finansowych nie zostały wykonane m.in. zalecenia pokontrolne objęte postępowaniem administracyjnym wszczętym w czerwcu 2009 r. przez Komendanta PSP, wobec dyrektora Szkoły Podstawowej nr 13 w **Zduńskiej Woli**. Za zgodą PSP termin wykonania obowiązkowego przeglądu instalacji odgromowej, wymiany niewłaściwego wyposażenia wewnętrznych hydrantów, wykonania instalacji wentylacji w budynku szkoły, przedłużony został o jeden rok, do końca sierpnia 2010 r. Także Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zduńskiej Woli kilkakrotnie, w badanym okresie, zmieniał swoją decyzję w zakresie terminu wykonania obowiązków nałożonych na Gimnazjum Nr 5, po kontroli przeprowadzonej w 2001 r., w zakresie doprowadzenia części sal lekcyjnych i holu w budynkach szkoły do właściwego stanu sanitarnego.*

Nieprzeprowadzanie w budynkach mieszkalnych kontroli okresowych w porze wiosennej²⁴

W 11 gminnych zasobach nieruchomości, spośród 34 skontrolowanych stwierdzono przypadki nieprzeprowadzania kontroli okresowych budynków mieszkalnych w okresie wiosennym. I tak np.:

- *Kontrole okresowe stanu technicznego 4 budynków mieszkalnych będących w zasobie nieruchomości gminy **Sopot** przeprowadzono poza porą wiosenną.*
- *W 4 budynkach mieszkalnych będących w zasobie nieruchomości gminy **Grudziądz** w 2007, w 3 budynkach mieszkalnych w 2008 r. i w 2009 r. w jednym, kontrole okresowe były przeprowadzone w porze innej niż wiosenna.*
- *Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. zarządzające mieszkaniowym zasobem gminy **Pruszków** nie przeprowadziło w okresie wiosennym kontroli okresowych stanu technicznego dla 5 skontrolowanych budynków mieszkalnych.*

²⁴ Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, kontrole okresowe powinny być przeprowadzane w porze wiosennej.

Stan techniczny budynków zagrażający życiu i zdrowiu ludzi

Utrzymanie budynku w należytym stanie technicznym i estetycznym wymaga dokonywania okresowych kontroli jego stanu technicznego i wykonywania bieżących robót konserwacyjnych oraz remontów lub napraw głównych. W przypadkach naruszenia wymagań art. 5 ust. 2 oraz art. 61 ustawy – Prawo budowlane, organ nadzoru budowlanego może nakazać na podstawie art. 66-69 ww. ustawy usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym i estetycznym obiektu budowlanego, zabezpieczenie doraźne i zlikwidowanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, bądź środowiska, a w razie konieczności wyłączenie go z użytkowania i dokonanie rozbiórki.

W 14 gminnych zasobach nieruchomości, w 55 przypadkach, stwierdzono zagrożenie życia i zdrowia ludzi spowodowane uszkodzeniami lub brakami w wyposażeniu budynków (uszkodzone płyty balkonowe, niezabezpieczona instalacja elektryczna i gazowa). Niewłaściwy stan techniczny obiektów budowlanych lub elementów konstrukcyjnych budynku mógłby spowodować pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, a w ostateczności także katastrofę budowlaną. I tak np.:

- W 4 budynkach będących w zasobie nieruchomości gminy **Pruszków** stwierdzono niewłaściwy stan techniczny płyt balkonowych (w 3 budynkach mieszkalnych oraz w jednym obiekcie administracji publicznej). W trakcie kontroli NIK zawiadomiła o nieprawidłowościach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie, który wydał 4 decyzje, w tym w 2 decyzjach nakazał niezwłoczne zabezpieczenie spodu płyt balkonowych i wykonanie ich remontu. W 2 decyzjach organ nakazał remonty płyt balkonowych oraz wykonanie niezwłocznej naprawy instalacji odgromowej.
- W 3 budynkach będących w zasobie nieruchomości gminy **Krotoszyn**, stwierdzono zagrożenie życia i zdrowia. Na balkonie budynku mieszkalnego przy ul. Rynek stwierdzono tynki grożące odpadnięciem na chodnik oraz brak wzdłuż schodów do części piwnicznej tego obiektu balustrady zabezpieczającej. Było to sprzeczne z § 296 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na płycie nośnej tarasu znajdującego się nad wejściem do budynku mieszkalnego przy ul. Koźminkiej stwierdzono głębokie rysy, pęknięcia i ubytki. Na podestach klatki schodowej budynku mieszkalnego przy ul. Mickiewicza, usytuowanego w podwórzu, umieszczono dwu- i trzydrzwiowe szafy oraz inne meble i przedmioty obciążające te elementy budynku oraz ograniczające komunikację; drewniane balustrady tej klatki schodowej były niestabilne oszklona drewniana konstrukcja dobudówki do budynku usytuowanego od strony ulicy Mickiewicza była popękana, a powłoka malarska tej konstrukcji była zmurszała. Poinformowany o nieprawidłowościach Burmistrz podjął działania polegające na odkuciu tynków grożących odpadnięciem oraz wykonaniu ekspertyzy stanu technicznego balkonów i konstrukcji drewnianej budynków. Wykonane w toku kontroli NIK ekspertyzy techniczne wykazały konieczność wykonania niezbędnych prac w celu usunięcia zagrożeń.
- W budynku Przedszkola Samorządowego nr 8 w **Gdyni** stwierdzono zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, w związku z brakiem zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich do głównego zaworu instalacji gazowej, uszkodzenia narożnika gzymsu budynku, w wyniku

czego następowało odspajanie cegieł oraz niezabezpieczenie przewodów elektrycznych po usuniętej instalacji. O nieprawidłowościach poinformowano Prezydenta Miasta jeszcze w trakcie kontroli(art. 51 ust. 1 ustawy o NIK). Zagrożenia zostały usunięte (informacja od dyrektora przedszkola).

Niesprawna wentylacja lub jej brak w lokalach mieszkalnych

Zgodnie z § 50 i § 51 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie²⁵, budynek i pomieszczenia, w których są zainstalowane paleniska na paliwo stałe lub komory spalania z paleniskami na paliwo płynne lub gazowe, powinny mieć przewody kominowe do odprowadzania dymu i spalin oraz powinny mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację, stosownie do ich przeznaczenia.

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych²⁶ w § 22 i § 23 stanowi, że instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie. Ponadto w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym sprawność i niezawodność ich funkcjonowania. W okresie użytkowania instalacji oraz urządzeń należy zapewnić:

- pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń,
- utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratek wentylacyjnych,
- realizację wymaganych robót konserwacyjnych i remontowych,
- realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- w razie uzasadnionej potrzeby - kontrolę stanu technicznego instalacji i urządzeń wentylacyjnych.

Ustalenia

W budynkach mieszkalnych będących w 5 gminnych zasobach nieruchomości miast (**Malbork, Mińsk Mazowiecki, Myszków, Siedlce i Zduńska Wola**) stwierdzono przypadki niesprawnej wentylacji lub brak wystarczającej liczby przewodów wentylacyjnych w kuchniach, łazienkach lub pokojach. W pomieszczeniach tych użytkownicy eksploatowali urządzenia grzewcze lub kuchnie gazowe. Przeprowadzone kontrole okresowe wykazały, że urządzenia te są eksploatowane w pomieszczeniach, które nie posiadają wentylacji lub wentylacja jest niesprawna. Powyższy stan może stanowić zagrożenie życia lub zdrowia ludzi. Stwierdzone zagrożenia nie zostały usunięte przez zarządców nieruchomości. I tak. np.:

- *W 5 budynkach mieszkalnych będących w zasobie nieruchomości gminy **Myszków** stwierdzono, że od 2009 r., eksploatowane były 2 piece centralnego ogrzewania oraz 26*

²⁵ Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

²⁶ Dz. U. Nr 75, poz. 836 ze zm.

kuchni gazowych zasilanych z butli propan–butan w nieodpowiednich warunkach technicznych oraz przy braku odpowiednich instalacji wentylacyjnych. Pomimo, że powyższa nieprawidłowość stwarzała zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, dotychczasowe działania zarządcy ograniczały się do przeprowadzenia wizji lokalnej w dniu 10 kwietnia 2009 r. w lokalach posiadających piece c.o. oraz wydania 29 marca 2010 r. lokatorom pisemnego zakazu eksploatacji kuchni gazowych. W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami poinformowano Burmistrza o istniejącym w 7 obiektach bezpośrednim niebezpieczeństwie dla życia lub zdrowia ludzi. O nieprawidłowym użytkowaniu pieców c.o. i kuchenek gazowych w ww. budynkach, poinformowano również Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Myszkowie, który stwierdził, że z uwagi na nieotrzymanie od wykonawcy okresowych kontroli przewodów kominowych stosownych protokołów, nie miał wiedzy o występujących zagrożeniach.

- Do dnia zakończenia kontroli w **Urzędzie Miasta Mińsk Mazowiecki** nie podjęto działań na rzecz realizacji zaleceń pokontrolnych dotyczących m.in. wykonania wentylacji w pomieszczeniach kuchennych, wbudowania drzwiczek wyciorowych w przewodach dymowych, wydanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i Państwową Straż Pożarną, po kontrolach przeprowadzonych w dniach od 28 kwietnia do 11 maja 2009 r.
- W 2007 r. w wyniku kontroli okresowej przewodów kominowych, przeprowadzonej przez Spółdzielnię Pracy Kominarzy, w 91 budynkach mieszkalnych będących w zasobie nieruchomości gminy **Siedlce** stwierdzono niesprawną wentylację lub brak przewodów kominowych wentylacyjnych w kuchniach i pokojach, w których znajdowały się piece węglowe. Pomimo prac remontowych i modernizacyjnych – wykonanych w 3 budynkach zlokalizowanych w Siedlcach – m.in. wykonania instalacji c.o., kontrola okresowa przewodów kominowych, przeprowadzona w 2009 r. przez Spółdzielnię Pracy Kominarzy, ponownie wykazała niesprawną wentylację w lokalach mieszkalnych, w których znajdowały się piece węglowe oraz kuchenki zasilane gazem propan-butan.

Skutki i zagrożenia

Nieprzestrzeganie przepisów prawa przez zarządców może doprowadzić do utraty zdrowia lub życia lokatorów zamieszkujących budynki bez właściwego wyposażenia i w złym stanie technicznym. Brak wentylacji lub zmniejszona wymiana powietrza w pomieszczeniach pokoi, łazienek i kuchni wyposażonych w piece węglowe, piece kąpielowe, kotły grzewcze lub kuchenki gazowe stanowi znaczne zagrożenie zatruciem tlenkiem węgla, co może doprowadzić do trwałego uszczerbku na zdrowiu, a nawet śmierci. Niewłaściwe wentylowanie lokali ma również wpływ na niszczenie substancji całego budynku. Wnikająca w głąb ścian wilgoć powoduje stopniową ich destrukcję (zmniejszając przewidywany okres eksploatacji nieruchomości), zagrzybienie ścian oraz może mieć wpływ na utratę zdrowia użytkowników.

Na poniższych schematach przedstawiono przykłady złej oraz prawidłowej wentylacji pomieszczeń²⁷.



Legenda:

- 1.szczelne okno
- 2.szczelne drzwi
- 3.drzwi samoczynnie zamykane
- 4.niesprawna wentylacja
- 5.odprowadzenie spalin



Legenda:

- 1.okno z mikrowentylacją
- 2.drzwi uchylne
- 3.drzwi z kratką nawiewną
- 4.odprowadzenie spalin
- 5.sprawna wentylacja grawitacyjna

Wnioski NIK

1. Zapewnienie pełnej realizacji podjętych w toku kontroli działań ukierunkowanych na wyeliminowanie zagrożeń dla życia i zdrowia ludzi w budynkach mieszkalnych będących w zasobie nieruchomości gminy **Myszków**.

²⁷ Źródło Internet: http://www.miedzychod.psp.wlkp.pl/czad_cichy_zabojca.html

2. Niezwłoczną realizację zaleceń wydanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i Państwową Straż Pożarną po kontroli budynków będących w zasobie nieruchomości gminy **Mińsk Mazowiecki** przeprowadzonej przez ww. organy w 2009 r.
3. Podjęcie działań na rzecz doprowadzenia do użytkowania obiektów budowlanych, spełniających wymagania bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi (**Prezydent Miasta Siedlce**).

Wdrażanie wniosków NIK

W udzielonej odpowiedzi **Burmistrz Myszkowa** poinformował o wysłaniu pism do użytkowników kuchni gazowych o zakazie ich używania. Ponadto podczas przeglądów kominiarskich mieszkańcy zostali poinformowani o zakazie używania kuchni gazowych, co potwierdzili własnoręcznym podpisem w protokole. Poczynione zostaną także starania odnośnie pozyskania środków w 2011 r. w celu dobudowania brakujących przewodów kominowych.

Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki poinformował, że zalecenia dotyczące wykonania robót budowlanych wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i Państwową Straż Pożarną zostaną wykonane w 2011 r., po uprzednim opracowaniu dokumentacji projektowej.

Prezydent Miasta Siedlce w udzielonej odpowiedzi stwierdził, że w pierwszej kolejności planuje się zlecenie wykonania kompleksowej wentylacji grawitacyjnej w systemie „zaprojektuj i wybuduj” w 10 budynkach mieszkalnych.

Najwyższa Izba Kontroli po przeprowadzonej kontroli w **Urzędzie Miasta Siedlce** wystosowała wystąpienie pokontrolne do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Miasta Siedlce, który w IV kwartale 2010 r. dokonał sprawdzenia dokumentów związanych z utrzymaniem 86 budynków mieszkalnych, będących w zasobie nieruchomości miasta Siedlce (zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Siedlcach).

Kontrola wykazała, że dla wszystkich skontrolowanych budynków prowadzone są książki obiektów budowlanych i dokonywane okresowe kontrole. Z analizy protokołów kontroli okresowych stanu technicznego budynków wynika, że zawierają one szereg zaleceń związanych z usunięciem zagrożeń. Przeprowadzający kontrole wskazali m.in. na:

- zły stan techniczny elementów konstrukcyjnych w 82 budynkach i nieprzeprowadzenie kontroli okresowych w jednym budynku,
- brak wentylacji w pomieszczeniach kuchennych wyposażonych w kuchnie węglowe i gazowe oraz łazienkach i pomieszczeniach wyposażonych w paleniska węglowe w 79 budynkach, a w 5 budynkach nie przeprowadzono kontroli okresowych,
- zły stan techniczny instalacji sanitarnych w 82 budynkach, a w jednym budynku nie przeprowadzono kontroli okresowej,
- zły stan techniczny instalacji elektrycznych w 79 budynkach, a w 3 budynkach nie przeprowadzono kontroli okresowych.

We wszystkich przypadkach w książkach obiektów budowlanych nie ujęto informacji o wykonaniu zaleceń wynikających z protokołów kontroli okresowych.

Po analizie protokołów z kontroli okresowej Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasta Siedlce dokonał w terminie do dnia 12 stycznia 2011 r. kontroli 24

obiektów budowlanych²⁸ w zakresie ich stanu technicznego. Przeprowadzone kontrole m.in. wykazały:

- Brak wentylacji lub niesprawną wentylację we wszystkich 24 budynkach (w 122 mieszkaniach spośród 146 skontrolowanych). Wentylacji nie było lub była niesprawna w pomieszczeniach wyposażonych w kuchnie węglowe i gazowe oraz łazienkach i pomieszczeniach wyposażonych w paleniska węglowe.
- Zły stan techniczny instalacji elektrycznych w 21 budynkach. W 3 przypadkach stwarzało to zagrożenie życia. W jednym budynku nie przeprowadzono kontroli okresowej.
- W 18 budynkach w trakcie kontroli okresowych stwierdzono zły stan techniczny elementów takich jak: pokrycia dachowe, kominy, elewacja, klatka schodowa. W 10 przypadkach wykonane zostały zalecenia z kontroli okresowych dotyczące remontów lub napraw.
- Zły stan techniczny elementów konstrukcyjnych w 6 budynkach, który w 2 przypadkach stwarzał zagrożenie życia.

Na poniższych zdjęciach przedstawiono przykłady niewłaściwego stanu technicznego budynków będących w zasobie nieruchomości gminy Siedlce.

Foto 11. Siedlce ul. Esperanto 8



Źródło: PINB

Foto 12. Siedlce ul. Esperanto 6



Źródło: PINB

²⁸ Przed 1945 r. wybudowano 18 budynków, tj. 75,0% kontrolowanych.

Foto 13. Siedlce ul. Czerwonego Krzyża 10



Źródło: PINB

Foto 14. Siedlce ul. Czerwonego Krzyża 10



Źródło: PINB

Prowadzenie kontroli okresowych przez osoby nieuprawnione

Sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych może wykonywać osoba wykonująca samodzielną funkcję techniczną w budownictwie. Podstawę do wykonywania samodzielnej funkcji, stanowi wpis do centralnego rejestru²⁹ oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności.

Ustalenia

W 4 gminach stwierdzono przypadki przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych przez osoby, niespełniające wymogów określonych w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane. I tak np.:

- *Kontrole okresowe roczne przeprowadzone w 5 budynkach użyteczności publicznej (3 budynkach szkół i 2 przedszkoli) należących do zasobu nieruchomości gminy **Walcz** były prowadzone przez osobę, która posiadała kwalifikacje o których mowa w art. 62 ust. 4-6 ustawy – Prawo budowlane, jednakże nie posiadała zaświadczenia izby samorządu zawodowego uprawniającego według przepisów art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane do wykonywania samodzielnej funkcji w budownictwie, w tym do przeprowadzania przeglądów obiektów budowlanych.*
- *Kontrole okresowe w budynkach mieszkalnych będących w zasobie nieruchomości gminy **Leszno**, przeprowadzane były przez pracowników Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych, którzy posiadali uprawnienia budowlane, ale nie byli członkami właściwej*

²⁹ Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego prowadzi w formie elektronicznej centralny rejestr osób posiadających uprawnienia budowlane.

izby samorządu zawodowego. Było to sprzeczne z postanowieniami art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane.

- *W 5 budynkach zarządzanych przez Administrację Budynków Komunalnych w **Gdyni**, 8 kontroli okresowych przeprowadziły osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, które nie mogły jednak sprawować samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie. Osoby te nie posiadały ważnych w dniach przeprowadzonych kontroli zaświadczeń o wpisie na listę członków okręgowej izby samorządu zawodowego – zgodnie z art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane.*

Skutki i zagrożenia

Dokonywanie kontroli okresowych przez osoby niespełniające wymogów określonych w ustawie – Prawo budowlane może nie gwarantować fachowej oceny zjawisk technicznych, które zaistniały w trakcie użytkowania obiektu budowlanego. Dopuszczenie do wykonywania czynności kontrolnych osób, bez wymaganych specjalności narusza zasady bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych. Niewłaściwa diagnoza stanu technicznego obiektu może nie wskazywać czynników, które stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz mogą wpływać na zachowanie bezpieczeństwa mienia, bądź środowiska. Zgodnie z art. 91 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, kto wykonuje samodzielną funkcję techniczną w budownictwie, nie posiadając odpowiednich uprawnień budowlanych lub prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Wnioski NIK

Podjęcie stosownych działań mających na celu dokonywanie kontroli okresowych budynków będących w zasobie nieruchomości gminy **Walcza i Leszna** przez osoby spełniające wymagania określone w art. 62 ust. 4-6 i posiadające aktualne zaświadczenia izby samorządu zawodowego, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane.

Wdrażanie wniosków NIK

Burmistrz Miasta Walcza poinformował, że kierownicy jednostek organizacyjnych zostali zobowiązani do zastosowania zaleceń zawartych w wystąpieniu pokontrolnym.

Dyrektor Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Lesznie poinformował, że wszyscy pracownicy MZBK w Lesznie dokonujący kontroli okresowych zostali członkami Wielkopolskiej Okręgowej Izby Budownictwa.

Dźwigi osobowe w budynkach

W 34 skontrolowanych zasobach nieruchomości gmin, 217 budynków zostało wyposażonych w dźwigi osobowe. Ustalono, że wszystkie dźwigi osobowe były poddawane corocznym badaniom technicznym, a także przeglądów konserwacyjnym. Liczbę przeprowadzonych badań kontrolnych dźwigów osobowych, w budynkach stanowiących gminny zasób nieruchomości, w 34 skontrolowanych gminach przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków w roku:			
		2007	2008	2009	2010(Ipółr.)
1	2	3	4	5	6
1.	Liczba corocznych badań okresowych wykonywanych przez UDT	231	220	243	176
	Liczba budynków w gzn wyposażonych w dźwigi osobowe	219	202	218	217
2.	Liczba wykonanych przeglądów konserwacyjnych	2 331	2 396	2 455	1 393
	Liczba budynków w gzn wyposażonych w dźwigi osobowe	219	202	218	217

UDT - Urząd Dozoru Technicznego

Stwierdzono, że w budynku Zespołu Szkół Ekonomicznych w **Lesznie**, nie prowadzono dziennika konserwacji dźwigu, co stanowiło naruszenie § 11 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego³⁰. W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne **Prezydent Miasta Leszna** poinformował o założeniu dziennika konserwacji dźwigu.

3.4. Książki obiektu budowlanego

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku³¹ książkę obiektu budowlanego. Celem prowadzenia książki obiektu budowlanego jest systematyczne dokumentowanie wszystkich decyzji, kontroli, czynności i wykonanych robót budowlanych mających znaczenie dla utrzymania należytego stanu technicznego obiektu budowlanego.

Książka obiektu budowlanego ma charakter dokumentu urzędowego i dlatego powinna być prowadzona w sposób rzetelny i zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.

Ustalenia

Z objętych kontrolą 34 gminnych zasobów nieruchomości do kontroli wybrano książki obiektu budowlanego 402 budynków.

Stwierdzono, że w 66 książkach obiektu budowlanego nie dokonano wpisu obejmującego plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła. Wymóg ten jest określony w § 5 pkt 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

³⁰ Dz. U. Nr 193, poz. 1890.

³¹ Dotyczy budynków, których projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane.

W 146 książkach obiektu budowlanego zarządcy nieruchomości nie wpisywali do tablicy nr 4 i nr 5 zakresów robót remontowych określonych w protokole kontroli okresowych oraz dat ich wykonania. Brak powyższych wpisów stanowił naruszenie zasad prowadzenia książki określonych w § 5 pkt 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.

Do 163 książek obiektu budowlanego nie dołączono dokumentacji technicznej obiektu budowlanego, co stanowiło naruszenie § 5 pkt 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.

Strony 41 książek obiektu budowlanego nie były zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą. Wymóg zabezpieczenia stron książek obiektów budowlanych jest określony w § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.

Książek obiektu budowlanego nie prowadzono w zasobie nieruchomości: gminy **Legionowo** dla Ośrodka Pomocy Społecznej, gminy **Leszno** dla 2 obiektów budowlanych, gminy **Pleszew** dla 7 budynków, gminy **Łuków** dla obiektów szkolnych i gminy **Pruszków** dla obiektu budowlanego (sala gimnastyczna).

- *Dla 2 obiektów budowlanych należących do Zespołu Szkół Ekonomicznych w **Lesznie** nie prowadzono książek obiektu budowlanego. Książki zostały założone w czerwcu 2010 r., tj. w trakcie kontroli NIK.*
- *Nie założono książek obiektu budowlanego i nie prowadzono wymaganych kontroli okresowych stanu technicznego w dwóch obiektach szkolnych w **Łukowie**, dyrektorzy gimnazjów nie prowadzili książek obiektów budowlanych.*
- *Dla obiektu budowlanego (sala gimnastyczna) przy gimnazjum, będącego w zasobie nieruchomości gminy **Pruszków** nie założono książki obiektu budowlanego. Obiekt budowlany został oddany do użytkowania w sierpniu 2009 r.*

Skutki i zagrożenia

Niesystematyczne dokumentowanie wyników przeprowadzonych kontroli okresowych, wydanych decyzji administracyjnych, bieżących czynności i wykonanych robót remontowych mających znaczenie dla utrzymania należytego stanu technicznego obiektu budowlanego może utrudniać prawidłowe i racjonalne gospodarowanie nieruchomością, a także może mieć wpływ na zachowanie bezpieczeństwa użytkowania. Nieposiadanie dokumentacji m.in. planów sytuacyjnych ma istotne znaczenie dla bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych. W planie tym wskazane są miejsca odcięcia mediów, głównie gazu, energii elektrycznej, wody oraz centralnego ciepła. Brak planów sytuacyjnych może mieć wpływ na szybkość i sprawność prowadzenia akcji ratowniczych oraz poniesione straty w mieniu w przypadku zaistnienia awarii. Odpowiedzialność za nieposiadanie książki obiektu budowlanego lub nieprawidłowy sposób jej prowadzenia ponosi właściciel lub zarządca obiektu budowlanego (upoważnieni pracownicy).

Zgodnie z art. 93 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane, kto nie spełnia obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego podlega karze grzywny.

Wnioski NIK

1. Prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego dla wszystkich budynków będących w zasobie nieruchomości gminy **Leszna**.
2. Zwiększenie nadzoru nad zarządcami budynków będących w zasobach gminy **Legionowo**, w szczególności w zakresie wywiązywania się z obowiązków wynikających z ustawy – Prawo budowlane.
3. Wzmocnienie kontroli nad zarządcami nieruchomości będących w zasobie nieruchomości gminy **Pruszków**, w zakresie obowiązków związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych.

Wdrażanie wniosków NIK

Prezydent Miasta Leszna w udzielonej odpowiedzi podał, że w trakcie kontroli NIK założono książki obiektu budowlanego dla dwóch budynków w Zespole Szkół Ekonomicznych.

Prezydent Miasta Legionowo poinformował o założeniu książki obiektu budowlanego dla Ośrodka Pomocy Społecznej.

Prezydent Miasta Pruszkowa skierował pismo do dyrektorów miejskich jednostek organizacyjnych przypominające o ciążyących na nich obowiązkach związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych. Ponadto stwierdził, że sprawy te będą każdorazowo przedmiotem kontroli wewnętrznej Urzędu Miejskiego. Jednocześnie zamierza przeprowadzić w 2011 r. szkolenie dla zarządców miejskich nieruchomości.

3.5. Remonty budynków

Plany remontowe budynków

Zgodnie z art. 185 ust. 1 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednym z podstawowych obowiązków prawidłowego zarządzania jest utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem. Osiągnięciu tego celu służą kontrole okresowe oraz wykonywanie robót konserwacyjnych i napraw bieżących i głównych.

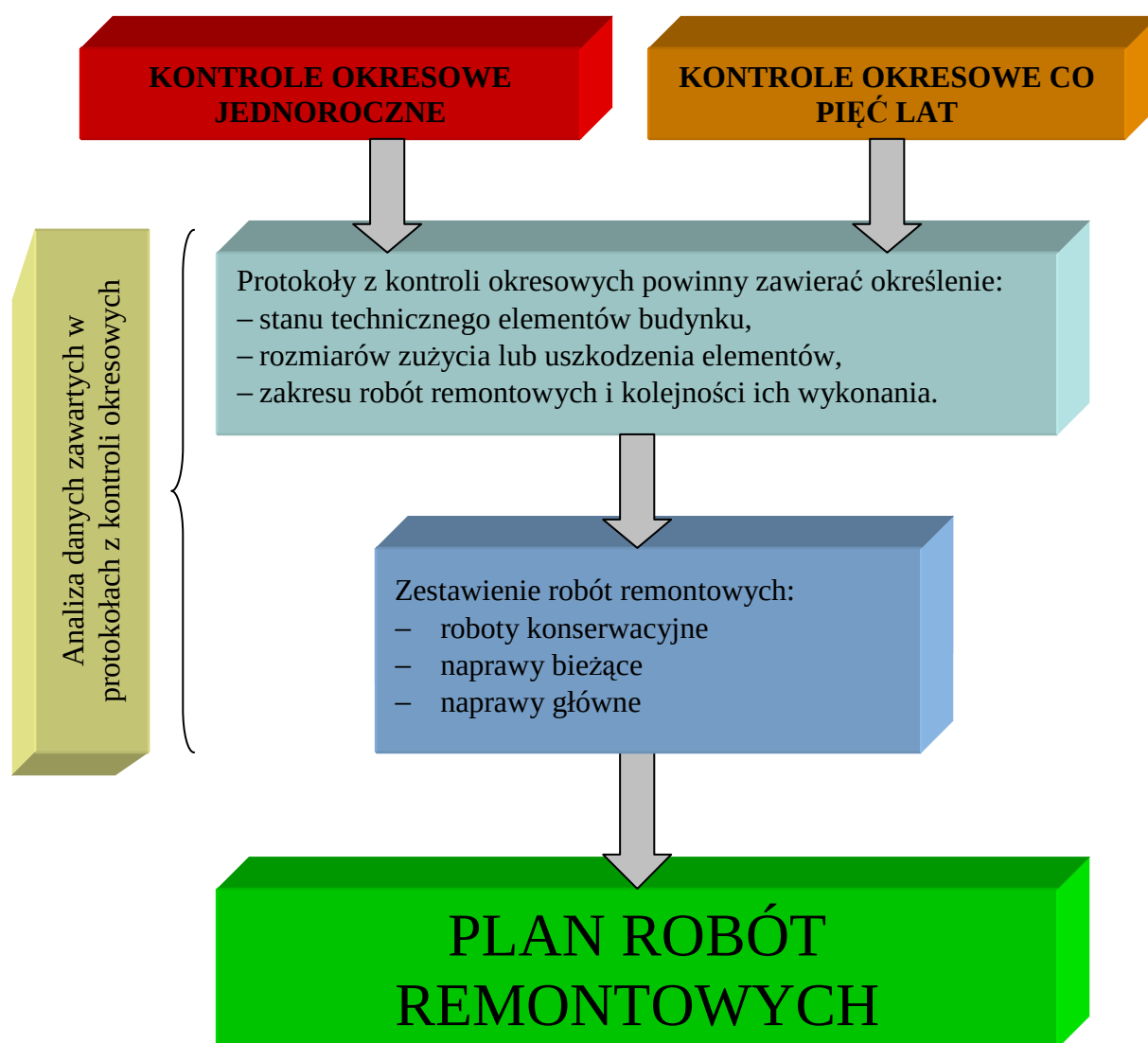
Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych określił w rozdziale 3 „Remont budynku” zasady sporządzania planu robót remontowych. Właściciel lub zarządca nieruchomości na podstawie wyników kontroli okresowych, w których określono m.in. stan techniczny elementów budynku, rozmiary jego zużycia lub uszkodzenia, a także zakresy robót remontowych i kolejność ich wykonania, powinien dokonać analizy stanu istniejącego, a następnie opracować zestawienie robót remontowych budynku. W takim zestawieniu należy zawrzeć roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne. Zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych, w ramach którego należy dochować pierwszeństwa dla robót mających na celu:

- eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- spełnienie wymagań ochrony środowiska,

- zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

Opracowane w ten sposób plany powinny umożliwiać właściwe korzystanie z nieruchomości, zabezpieczać nieruchomość przed utratą wartości, w tym walorów użytkowych i estetycznych oraz zapewniać możliwość uzyskiwania z nieruchomości przewidzianych pożytków.

Sposób tworzenia planów remontowych dla budynków mieszkalnych przedstawiono na poniższym schemacie.



Ustalenia

Stwierdzono, że w 26 gminach roczne plany remontowo-inwestycyjne nie obejmowały wszystkich zaleconych robót budowlanych ujętych w protokołach z kontroli okresowych. Ograniczone środki finansowe w budżetach gmin na remonty i modernizację obiektów budowlanych będących w gminnych zasobach nieruchomości nie zawsze umożliwiały

wykonanie pełnych zakresów planów remontowych, a jedynie pozwalały na wykonanie najpilniejszych prac. I tak np.:

- W gminie **Police** ograniczono kwoty z 25.561,5 tys. zł do 5.702 tys. zł (22,3%) na potrzeby remontowe obiektów budowlanych w 2008 r. Spowodowało to, że plan remontów zasobu mieszkaniowego nie obejmował niezbędnych remontów o wartości 15.856,5 tys. zł zgłoszonych przez Zarząd Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach, w tym m.in. robót dekarских w 83 budynkach, izolacji przeciwwilgociowej w 28 budynkach, wymiany instalacji elektrycznej w 36 budynkach, remontu instalacji c.o. w 6 budynkach, remontu podłóg 120 lokali, wymiany 130 szt. stolarki drzwiowej i malowania 178 klatek schodowych.
- Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy **Leszno** na lata 2008-2012 określał, że potrzeby finansowe na remonty budynków mieszkalnych stanowiących własność gminy określono na kwotę 25.989 tys. zł, a budynków wspólnot mieszkaniowych na kwotę 8.224 tys. zł. Dotacje przyznawane Miejskiemu Zakładowi Budynków Komunalnych³² oraz środki uzyskiwane z opłat czynszowych zabezpieczały ok. 50% potrzeb remontowych substancji mieszkaniowej.
- Na koniec I półrocza 2010 r. zasób nieruchomości budynkowych gminy **Krotoszyn** stanowił 263 obiekty, w tym 150 budynków mieszkalnych, z których 105 (70%) wybudowanych było przed 1945 r. Środki ujęte w planach remontów na lata 2007-2010 na remonty budynków będących w zasobie lokalowym gminy, w kwocie 19.796 tys. zł ogółem na wszystkie budynki, były niewystarczające w porównaniu do zgłaszanych potrzeb w wysokości 38.078 tys. zł. Największy niedobór środków przeznaczonych na remonty dotyczył: budynków mieszkalnych (potrzeby wyniosły 13.861 tys. zł, a przyznano kwotę 3.435 tys. zł, co stanowiło 25%); budynków szkolnych (potrzeby wyniosły 10.627,2 tys. zł, a przyznano środki w wysokości 4.892,2 tys. zł, tj. 46%); budynków oświatowych (potrzeby wyniosły 9.299,6 tys. zł, a przyznano kwotę 4.935,7 tys. zł, czyli 53%).
- W planach remontów budynków będących w zasobie nieruchomości w **Myszkowie** na lata 2007-2010 (I półrocze) nie uwzględniano faktycznych potrzeb remontowych, wynikających m.in. z ich okresowych kontroli stanu technicznego, co w konsekwencji pogorszyło stan techniczny zasobu. Stwierdzono, że planowane na ww. lata wydatki na remonty i modernizacje budynków oraz lokali (w wysokości odpowiednio 1.494,0 tys. zł, 942,4 tys. zł i 1.766,6 tys. zł) stanowiły jedynie odpowiednio 61,4%, 32,2% i 57,0% zgłoszonych potrzeb. Jako przyczynę wskazywano ograniczone możliwości finansowe gminy. W związku z tym liczba budynków wymagających napraw bieżących w latach 2007-2010 wzrosła z 53 do 60 (co stanowiło odpowiednio 52,5% i 59,4% udziału w ogólnej liczbie gminnych budynków), a wymagających napraw głównych z 70 do 75 (co stanowiło 69,3% i 74,2% udziału). W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalonym na lata 2010-2014, stwierdzano, że: „(...) z przeprowadzonej oceny stanu technicznego budynków stanowiących 100% własności gminy wynika, że powstała od lat luka remontowa jest tak wielka, że w niektórych przypadkach całkowite jej usunięcie jest praktycznie niemożliwe”.

³² Podmiot ten zarządzał nieruchomościami m.in. budynkami mieszkalnymi (komunalnymi, socjalnymi i użytkowymi) stanowiącymi własność miasta.

W gminie **Skierniewice** nie przestrzegano zasad przy sporządzeniu planu remontów, które są określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

- *Przedsięwzięcia remontowo modernizacyjne wykonywane przez Wydział Realizacji Inwestycji Urzędu Miasta Skierniewice wprowadzane były do planu na podstawie wniosków kierowników jednostek samorządowych i radnych, które nie były uzasadniane wynikami kontroli okresowych przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, lecz tylko ogólnymi stwierdzeniami o konieczności przeprowadzenia takich remontów.*

Skutki i zagrożenia

Niezrealizowanie zaleceń z kontroli okresowych może przyczynić się do stopniowego pogorszenia stanu technicznego budynków, doprowadzić do ich dekapitalizacji oraz stworzyć możliwości pojawienia się zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia w trakcie użytkowania. Budynki w złym stanie technicznym stanowią niebezpieczeństwo nie tylko dla użytkowników, ale również mogą zagrażać innym budynkom.

Wnioski NIK

Uwzględnianie w planach zadań remontowych obiektów budowlanych, zalecanych robót budowlanych wynikających z ustaleń dokonywanych kontroli okresowych stanu technicznego obiektów (w gminach **Kutno, Piotrków Trybunalski, Skierniewice i Zduńska Wola**).

Wdrażanie wniosków NIK

W gminie **Skierniewice** przy ustalaniu kolejności planowanych remontów budynków będzie brany pod uwagę stan techniczny obiektu wynikający z przeprowadzonej kontroli okresowej stanu technicznego. Na podobnych zasadach ustalone będą plany remontowe w **Kutnie, Piotrkowie Trybunalskim oraz Zduńskiej Woli**.

Wydatkowanie środków finansowych na remonty obiektów budowlanych

W latach 2007-2009 na realizację planu robót remontowych w 34 skontrolowanych gminach wydatkowano łącznie 762.984,3 tys. zł, co stanowiło 84,0% planu. W 2009 r. nastąpił spadek o 11,6% wydatków na remonty w stosunku do wielkości środków wydatkowanych przez gminy w 2008 r.

Roczne plany remontowe z powodu niedoboru środków finansowych, obejmowały tylko najpilniejsze prace do realizacji określone w protokołach z kontroli okresowych stanu technicznego budynków. Przyczynami braku środków na realizację planu były m.in. zadłużenia z tytułu nie wniesionych opłat czynszowych lub niedoszacowanie wysokości czynszów do faktycznych kosztów utrzymania eksploatowanego zasobu mieszkaniowego.

W 34 skontrolowanych urzędach miast łączną wysokość środków finansowych planowanych i wykorzystanych na poprawę stanu technicznego budynków będących w gminnym zasobie nieruchomości przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Rok		Plan remontów	Remonty wykonane	Stopień wykonania planu
1	2		3	4	5
1.	2007	Liczba budynków**	2 981	2 859	95,9%
		wartość robót w tys.zł	326 439,6	260 727,5	79,9%
2.	2008	Liczba budynków**	3 031	2 988	98,6%
		wartość robót w tys. zł.	331 673,8	266 633,0	80,4%
3.	2009	Liczba budynków**	3 034	2 958	97,5%
		wartość robót w tys. zł.	250 083,1	235 623,7	94,2%
4.	2010 (I półrocze)*	Liczba budynków**	2 596	1 088	41,9%
		wartość robót w tys. zł.	186 490,9	15 278,8	8,2%
5.	Razem (w tys. zł)		1 094 687,4	778 263,1	71,1%

* Dla zasobu nieruchomości gminy Puławy według stanu na 31 maja 2010 r.

** Brak liczby budynków w zasobie dla: Zduńskiej Woli, Piotrkowa Trybunalskiego (niepełna liczba budynków i kwot planowanych) i Mińska Mazowieckiego (niepełna liczba budynków w kol. 3.)

Uwaga: nie ujęto części gminnego zasobu nieruchomości w: Siedlcach i Policach.

Ustalenia

Średni stopień realizacji planów robót remontowych w latach 2007-2009 był zróżnicowany i wyniósł od 48,8% w **Gdyni** do 144,7% w **Wałczu**.

Najniższy stopień realizacji planów remontowych, w latach 2007–2009, stwierdzono w:

- **Gdyni:** w 2007 r. plan w wysokości 65.538,0 tys. zł wykonano w kwocie 15.044,0 tys. zł (23,0%); w 2008 r. plan w wysokości 78.253,0 tys. zł wykonano w kwocie 29.226,0 tys. zł (37,3%); w 2009 r., plan w wysokości 16.318,0 tys. zł wykonano w kwocie 14.033,0 tys. zł (86,0% planu),
- **Szczecinku:** w 2007 r. plan w wysokości 789,1 tys. zł wykonanie w kwocie 381,8 tys. zł (48,4%); w 2008 r. plan w wysokości 1.044,1 tys. zł wykonano w kwocie 746,8 tys. zł (71,5%); w 2009 r., plan w wysokości 1.487,7 tys. zł, wykonano w kwocie 975,6 tys. zł (65,6% planu),
- **Malborku:** w 2007 r. plan w wysokości 1.151,3 tys. zł wykonano w kwocie 468,5 tys. zł (40,7%); w 2008 r. plan w wysokości 2.541,1 tys. zł wykonano w kwocie 1.835,9 tys. zł

(72,2%); w 2009 r. plan w wysokości 2.543,2 tys. zł, wykonano w kwocie 2.130,8 tys. zł (83,8% planu).

Najwyższy stopień realizacji planów remontowych, w latach 2007–2009, stwierdzono w:

- **Wałczu:** w 2007 r. plan w wysokości 756,0 tys. zł wykonano w kwocie 910,1 tys. zł (120,4%); w 2008 r. plan w wysokości 834,8 tys. zł wykonano w kwocie 1.077,7 tys. zł (129,1%); w 2009 r. plan w wysokości 1.172,6 tys. zł wykonano w kwocie 2.163,4 tys. zł (184,5% planu),
- **Świnoujściu:** w 2007 r. plan 3.014,7 tys. zł wykonano w wysokości 3.553,6 tys. zł (117,9%); w 2008 r. plan w wysokości 3.749,0 tys. zł wykonano w kwocie 4.394,9 tys. zł (117,2%); w 2009 r. plan w wysokości 3.402,3 tys. zł wykonano w kwocie 4.408,6 tys. zł (129,6% planu),
- **Chełmnie:** w 2007 r. plan w wysokości 413,4 tys. zł wykonano w kwocie 479,5 tys. zł (116,0%); w 2008 r. plan w wysokości 308,3 tys. zł wykonano w kwocie 345,5 tys. zł (112,1%); w 2009 r. plan w wysokości 456,8 tys. zł, wykonano w kwocie 545,1 tys. zł (119,3% planu).

W latach 2007-2009 zaplanowane kwoty na remonty budynków stanowiących gminny zasób nieruchomości zostały zrealizowane w pełnym zakresie w 5 urzędach miast, spośród 34 skontrolowanych, tj. w **Chełmie, Chełmnie, Skierniewicach, Świnoujściu i Wałczu**. W pozostałych miastach planu remontów nie wykonano. Przyczynami niepełnej realizacji planów były m.in. niedobór środków finansowych w stosunku do potrzeb, niskie stawki czynszu niepokrywające kosztów utrzymania zasobu lub obawa przed utratą płynności finansowej gminy. I tak np.:

- W latach 2007-2009 r. wydatki na budynki będące w zasobie nieruchomości **gminy Legionowo** na roboty remontowe i modernizacyjne wyniosły ogółem 9 986,1 tys. zł. Stanowiło to 26,1% potrzeb finansowych zgłoszonych przez poszczególnych zarządców budynków (w 2007 r. zgłoszone potrzeby zrealizowano w 30,6%, w 2008 r. w 37,6%, w 2009 r. w 17%). Najniższy wskaźnik realizacji zgłoszonych potrzeb odnotowano w Komunalnym Zakładzie Budżetowym w Legionowie, który był zarządcą 60,3% budynków Miasta. W 2007 r. w wynosił on 11%, w 2008 r. w 15,2%, a w 2009 r. w 10,2%. Ustalono, również, że na zadania remontowo-modernizacyjne wynikające z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2003-2007 wydatkowano 29,8% zaplanowanej kwoty.
- W gminie **Malbork** wydatkowano na roboty remontowe kwotę 4.435,21 tys. zł. Plan remontów opiewał na kwotę 8.086,65 zł. Nie ujęto w planie i nie wykonano m.in. remontów o łącznej wartości 1.906 tys. zł: elewacji 35 budynków, dachów 7 budynków, elementów konstrukcyjnych 27 budynków, stolarki 21 budynków, kominów 13 budynków, instalacji gazowej 2 budynków i instalacji elektrycznej 5 budynków. Środki budżetu gminy były w latach 2007-2010 (I półrocze), niewystarczające dla zapewnienia utrzymania budynków stanowiących gminny zasób nieruchomości we właściwym stanie technicznym,

a ich niedobór oszacowano na 8 mln zł rocznie (...). Stan ten wynikał z wieloletniego niedofinansowania gminnego zasobu mieszkaniowego jak również relatywnie niskich czynszów nie pokrywających kosztów utrzymania zasobu. (...).

- W gminie **Środa Wielkopolska** stwierdzono, że środki w wysokości 9.916 tys. zł, ujęte w planach remontów budynków będących w zasobie nieruchomości gminy na lata 2007-2009, nie zostały w pełni wykorzystane. Na remonty w tych latach w obiektach zasobu gminy wydano 7.359 tys. zł, a więc 74%. Na realizację remontów składników zasobu nieruchomości gminy zaplanowano w 2007 r. kwotę 3.082 tys. zł, w tym 1.390 tys. zł na remont ratusza i budynku siedziby Urzędu. W trakcie roku na remont budynku ratusza wydano tylko 153,9 tys. zł, ponieważ uzgadnianie dokumentacji, prowadzone m.in. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zakończono w październiku 2007 r. W 2008 r. na remont ww. budynków przeznaczono kwotę 1.290 tys. zł. W wyniku przetargu na realizację dachu na budynku siedziby Urzędu wydano 623,4 tys. zł z planowanej kwoty 1.200 tys. zł, a pozostałe środki przeznaczono na inne cele związane z funkcjonowaniem gminnych jednostek organizacyjnych. W 2009 r. nie zrealizowano także wszystkich planowanych zadań remontowych z uwagi na decyzję Burmistrza (z czerwca 2009 r.) o spowolnieniu ich realizacji m. in. w budynku ratusza, ze względu na obawę utraty płynności finansowej przez gminę.

Skutki i zagrożenia

Niewykonywanie zaplanowanych robót remontowych może powodować pogorszenie właściwości użytkowych lub sprawności technicznej budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz postępującą dekapitalizację techniczną obiektów budowlanych.

Wniosek NIK

Realizacja w pełnym zakresie uchwał **Rady Miasta Legionowo** w sprawie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wdrażanie wniosków NIK

Prezydent Miasta Legionowo poinformował, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest realizowany zgodnie z możliwościami finansowymi miasta. Zwiększony zostanie monitoring.

3.6. Użytkowanie obiektów budowlanych

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej – art. 71 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane. Zgłoszenie tej zmiany powinno zostać dokonane przed planowaną zmianą sposobu użytkowania obiektu. Zmiana ta może nastąpić, jeżeli w ciągu 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wyrazi sprzeciwu. Samowolna zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego jest wykroczeniem i jest zagrożona, na podstawie art. 93 pkt 9b ustawy - Prawo budowlane, karą grzywny.

Ustalenia

W trakcie kontroli obiektu budowlanego stwierdzono 5 przypadków zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego bez spełnienia wymogów określonych w art. 71 ust. 2 i 4 ustawy – Prawo budowlane. Zarządcy obiektów budowlanych nie zgłosili zmiany sposobu użytkowania obiektu do organu administracji architektoniczno-budowlanej. Powyższe nieprawidłowości stwierdzono w **Lesznie, Myszkowie, Piotrkowie Trybunalskim, Szczecinku i Zduńskiej Woli**. I tak np.:

- W obiektach budowlanych będących w zasobie nieruchomości gminy **Zduńska Wola** stwierdzono użytkowanie pomieszczeń piwnicznych przez Samodzielny Publiczny Zakład Podstawowej Opieki Zdrowotnej, (adaptację pomieszczeń wykonano w 2006 r.) na potrzeby administracyjno-biurowe oraz Punktu dla Osób Uzależnionych i ich Rodzin „Progres”. Zarządzający budynkiem SPZPOZ nie dokonał zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego do właściwego organu architektoniczno-budowlanego. Ponadto w wyniku badania dokumentacji budynku Przedszkola nr 7 ustalono wybudowanie przez osobę fizyczną, na gruntach należących do gminy garażu, bez zgody właściciela gruntu i decyzji o pozwoleniu na budowę.
- W 2001 r. w budynku będącym w zasobie nieruchomości gminy **Myszków** dokonano zmiany sposobu użytkowania (obiekt administracyjno - biurowy przebudowano na mieszkalny z mieszkaniami socjalnymi). Zarządca nieruchomości nie posiadał decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, której uzyskanie nakazał Starosta Myszkowski decyzją nr 1/2001 z dnia 15 czerwca 2001 r. W budynku Urzędu Miasta Myszków stwierdzono, również użytkowanie lokalu mieszkalnego o powierzchni 49,82 m², do którego nie posiadano dokumentacji dotyczącej użytkowania tego lokalu.
- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w **Piotrkowie Trybunalskim** przeprowadził kontrolę budynku mieszkalnego należącego do gminnego zasobu nieruchomości i stwierdził zmianę sposobu użytkowania obiektu. Obiekt użytkowany przez Polski Czerwony Krzyż Zarząd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim jest wykorzystany na noclegownię dla osób bezdomnych. PINB postanowieniem z września 2009 r. nałożył na właściciela obowiązek wstrzymania użytkowania budynku i przedłożenia m.in. ekspertyzy technicznej do 30 października 2009 r. Właściciel (gmina) nie wywiązał się z obowiązku nałożonego w postanowieniu i dopiero w toku kontroli NIK, zwrócił się do PINB o przedłużenie terminu sporządzenia ekspertyzy i użytkowania budynku na potrzeby schroniska dla bezdomnych o rok.

Skutki i zagrożenia

Samowolna zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części może doprowadzić do wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia (np. wprowadzenie zmian do wielkości lub układu obciążeń obiektu budowlanego), pogorszenia stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków, bądź pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych. Wprowadzona zmiana może także spowodować zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Wnioski NIK

Podjęcie działań zmierzających do zalegalizowania zmiany przeznaczenia pomieszczeń piwnicznych budynku SPZPOZ wykorzystywanych na potrzeby administracyjno-biurowe oraz podjęcie działań związanych z legalizacją samowoli budowlanej garażu (**Urząd Miasta Zduńska Wola**).

Wdrażanie wniosków NIK

Z informacji nadesłanej od **Prezydenta Miasta Zduńska Wola** wynika, że SPZPOZ wystąpi do organu administracji architektoniczno-budowlanej o zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń piwnicznych. Po wyjaśnieniu okoliczności związanych z wybudowaniem garażu na terenie Przedszkola nr 7, Urząd podejmie działania prawne związane z legalizacją samowoli budowlanej.

Burmistrz Myszkowa poinformował o konieczności przygotowania dokumentacji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla budynku mieszkalnego. Natomiast dla lokalu mieszkalnego nastąpi odtworzenie dokumentacji techniczno-budowlanej.

3.7. Inne kontrole obiektów budowlanych

Kontrole obiektów oświatowych przeprowadzone przez powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK, zleciła Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego przeprowadzenie kontroli doraźnej 34 obiektów szkolnych, w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych. Powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego przeprowadzili łącznie 34 kontrole obiektów szkolnych (szkół podstawowych, gimnazjów, liceów i zespołów szkół), które znajdowały się w tych samych gminnych zasobach nieruchomości miast, co objęte kontrolą NIK.

W blisko połowie skontrolowanych obiektów szkolnych powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego stwierdzili stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu użytkowania lub wymagający wykonania remontu. Dotyczyło to m.in. wadliwie działającej wentylacji w pomieszczeniach dydaktycznych, konieczności wykonania naprawy dachów lub elementów konstrukcyjnych budynku. W jednym przypadku wyłączono obiekt z eksploatacji z uwagi na jego zły stan techniczny.

W wyniku kontroli stwierdzono, że zarządcy nieruchomości nie w pełni realizowali obowiązki, określone w art. 62 ustawy – Prawo budowlane, dotyczące kontroli okresowych stanu technicznego budynków. W 2 budynkach nie wykonano wszystkich okresowych kontroli, co najmniej raz w roku lub kontrole zostały przeprowadzone w niepełnym zakresie. W jednym budynku nie przeprowadzono kontroli w zakresie stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. W drugim obiekcie budowlanym nie sprawdzano instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). I tak:

- W Szkole Podstawowej nr 9 w **Malborku**, w budynku o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m², nie przeprowadzono w 2010 r. kontroli przewodów kominowych

- pierwszą z dwóch wymaganych w ciągu roku kontroli należało przeprowadzić do dnia 31 maja 2010 r. Od oddania do użytku do maja 2010 r. nie przeprowadzono żadnych kontroli okresowych rocznych budynku gospodarczego, wybudowanego w latach 60-tych. W wyniku kontroli wydano zalecenia i zastosowano grzywny w postaci mandatu karnego za brak kontroli okresowych (art. 62 ust. 1 pkt 1a, 3 ustawy - Prawo budowlane). Pismem z dnia 29 listopada 2010 r., skierowanym do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Malborku, dyrektor Szkoły poinformował o realizacji zaleceń zawartych w protokole kontroli obiektu.
- W Zespole Szkolno-Przedszkolnym w **Świnoujściu** nie wykonano kontroli okresowej instalacji wentylacji mechanicznej pomieszczeń stołówki i zaplecza kuchennego (za co ukarano zarządcę obiektu mandatem karnym – art. 93 ust. 8 ustawy - Prawo budowlane) oraz kontroli okresowej kotła wodnego od czasu rozruchu dokonanego w 2001 r.

Kontrole okresowe roczne i pięcioletnie zostały przeprowadzone w 2 przypadkach przez osoby nieuprawnione. Kontrolę pięcioletnią stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych przeprowadziła osoba nieposiadająca kwalifikacji wymaganych przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, co było niezgodne z art. 62 ust. 5 ustawy – Prawo budowlane. Roczne kontrole okresowe przeprowadzała osoba niewpisana na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego – niezgodnie z przepisami art. 12 ust. 7 ww. ustawy. I tak np.:

- W Zespole Szkół Publicznych nr 2 w **Pleszewie** w protokole kontroli 5 letniej budynku nr 3 zawarto ustalenia dotyczące instalacji sanitarnych i elektrycznych, do oceny których osoba sporządzająca protokół (technik budownictwa ogólnego) nie miała uprawnień. Wykonujący kontrolę posiadał uprawnienia budowlane o specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej. W toku kontroli PINB pouczone zarządcę, że okresowy przegląd obiektu w zakresie branż sanitarnych i elektrycznej należy zlecić osobom posiadającym wymagane uprawnienia w tych specjalnościach.
- W Zespole Szkół Miejskich nr 2 w **Wałczu** protokoły z rocznego przeglądu technicznego obiektu budowlanego zostały sporządzone przez osobę posiadającą uprawnienia obejmujące kierowanie, nadzorowanie i kontrolowanie budowy i robót, która nie była wpisana na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wałczu przekazał do miejscowej prokuratury zawiadomienie o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

Po kontrolach okresowych wydawane zalecenia w sprawie wykonania napraw lub uzupełnienia braków nie były realizowane przez zarządców w 6 spośród 34 obiektów budowlanych. Przeprowadzane w kolejnych latach kontrole okresowe stanu technicznego budynków wskazywały na niewykonanie zaleceń z poprzednich kontroli. I tak np.:

- Nieprawidłowości stwierdzone w I Liceum Ogólnokształcącym w **Inowrocławiu** w trakcie kontroli rocznej z czerwca 2008 r. w zakresie uszkodzeń elewacji, rynien i rur spustowych nie zostały usunięte. Kolejna kontrola w styczniu 2010 r. wykazała niewykonanie napraw elewacji, rynien i rur spustowych jak również zaleceń z kontroli przewodów kominowych z sierpnia 2009 r., dotyczących wymiany krutek wentylacyjnych i naprawy kominów w części strychowej, w celu poprawienia wentylacji pomieszczeń. W lipcu 2010 r.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu przeprowadził kontrolę w budynku dydaktycznym i obowiązał dyrektora szkoły do usunięcia nieprawidłowości mających wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu. We wrześniu 2010 r. PINB stwierdził, że większość usterek została usunięta. Pozostałe prace mają być wykonane do końca września 2010 r.

- W Zespole Szkół Publicznych nr 2 w **Pleszewie** w protokołach kontroli okresowych: rocznej i 5 letniej budynku nr 3 zawarto ustalenia dotyczące pęknięć na ścianach i stropach oraz zalecono założenie gipsowych plomb obserwacyjnych. W protokole kontroli PINB z czerwca 2010 r. obowiązano dyrektora szkoły do bezzwłocznego podjęcia monitorowania spękań zaleconego również we wnioskach z przeglądu pięcioletniego (grudzień 2006) i rocznego (listopad 2009). W wyniku rekontroli przeprowadzonej we wrześniu 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pleszewie nałożył na zarządcę obiektu obowiązek przedłożenia ekspertyzy stanu technicznego budynku.
- W Publicznym Gimnazjum nr 3 w **Siedlcach** nie zrealizowano zaleceń mistrza kominiarskiego po przeglądzie przewodów kominowych w dniu 27 maja 2010 r. Zalecenia dotyczyły udrożnienia kanałów, wymiany krutek żaluzjowych starego typu na nowe oraz podłączenia krutek wentylacyjnych do przewodu wentylacyjnego i wyprowadzenia przewodów wentylacyjnych wc i łazienek ponad dach budynku. Pismem z dnia 30 listopada 2010 r., skierowanym do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Miasta Siedlce, wicedyrektor Publicznego Gimnazjum nr 3 w Siedlcach poinformował o wykonywanej wymianie krutek wentylacyjnych oraz o tym, że pozostałe prace wymienione w protokole zostaną wykonane do 30 kwietnia 2011 roku ze środków finansowych nowego budżetu. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowiła, że w stosunku do pozostałych zaleceń, zawartych w protokole z dnia 27 maja 2010 r. z kontroli okresowej przewodów kominowych w budynku gimnazjum, zostanie wszczęte postępowanie administracyjne.

W 16, spośród 34 obiektów budowlanych, powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego stwierdzili stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu użytkowania lub wymagający wykonania remontu. W 7 budynkach stwierdzono wadliwą wentylację w pomieszczeniach dydaktycznych, w 12 budynkach dachy kwalifikowały się do naprawy, w 4 budynkach powinna zostać wymieniona stolarka okienna lub drzwiowa, a w 5 przypadkach naprawy wymagały elementy konstrukcyjne obiektów. Ponadto powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego stwierdzili nieprawidłowości w instalacji elektrycznej w 3 obiektach, instalacji odgromowej w 4, a w 2 budynkach instalacje wodno-kanalizacyjne wymagały udrożnienia lub remontu. I tak np.:

- W I Liceum Ogólnokształcącym w **Inowrocławiu** stwierdzono brak wentylacji grawitacyjnej w niektórych klasach, auli, archiwum. Nieprawidłowa wentylacja pomieszczeń spowodowana była uszkodzonymi trzonami kominowymi, wymagającymi przemurowania i spoinowania. Ponadto w budynku stwierdzono nieszczelność dwóch zaworów instalacji gazowej przy stołach uczniowskich oraz w sklepiku szkolnym, zawilgocenie ścian piwnic i przyziemia w obrębie cokołów spowodowane brakiem izolacji przeciwwilgociowej piwnic i opasek betonowych wokół części budynku, balustrady przy schodach zamontowane na zbyt małej wysokości oraz zły stan stolarki okiennej

i zewnętrznej stolarki drzwiowej. W lipcu 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu skontrolował budynki dydaktyczne i zobowiązał dyrektora szkoły do usunięcia nieprawidłowości mających wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu. We wrześniu 2010 r. PINB stwierdził, że większość usterek została usunięta. Pozostałe prace mają być wykonane do końca września 2010 r..

- W Szkole Podstawowej nr 9 w **Malborku** Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zalecił udrożnienie wentylacji oraz usunięcie nieprawidłowości w instalacji elektrycznej (braki osłon puszek elektrycznych, brak opisu w rozdzielni elektrycznej) i wodociągowej (skorodowanej). Pismem z dnia 29 listopada 2010 r., skierowanym do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Malborku, dyrektor Szkoły Podstawowej nr 9 w Malborku poinformował o realizacji zaleceń zawartych w protokole kontroli obiektu.
- W Szkole Podstawowej nr 5 w **Żywcu** w trakcie kontroli przeprowadzonej w lipcu 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził m.in.: zagrożenie dla zdrowia ze względu na wystające ostre zakończenia uszkodzonego w kilku miejscach ogrodzenia boiska z siatki cięto-ciągnionej i zalecił jego naprawę. We wrześniu 2010 r. PINB dokonał sprawdzenia wykonania naprawy ogrodzenia.
- W Szkole Podstawowej nr 2 w **Środzie Wielkopolskiej** Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wszczął w dniu 8 lipca 2010 r. postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynków szkoły. W wyniku kontroli PINB stwierdzono pęknięcia przy połączeniu budynku szkoły z łącznikiem do sali gimnastycznej, liczne pęknięcia rur spustowych, uchwyty rur zardzewiałe, mocowania lamp do budynku oraz część żeliwna rur spustowych – widoczna korozja, na całej powierzchni dachu krytego papą stwierdzono liczne łaty oraz pęcherze, w pomieszczeniach budynku widoczne ślady przecieku wody w piwnicach na ścianach, miejscowe ubytki farby na korytarzach, przecieki z dachu w nowej części budynku, brak rączki przy wyłączniku przeciwpożarowym, uszkodzenia cokołki i pęknięcia opaski przy budynku, przeciek instalacji kanalizacyjnej w piwnicy kuchni, pęknięcia na połączeniach płyt elewacyjnych sali gimnastycznej oraz brak połączenia rury spustowej z odpływem. Dyrektor szkoły powiadomił PINB pismem z dnia 12 sierpnia 2010 r., że wszystkie uchybienia wyszczególnione w protokole kontroli zostaną usunięte do 31 grudnia 2010 r. Po tym terminie PINB przeprowadzi ponowną kontrolę i zdecyduje o kontynuacji albo o umorzeniu postępowania.

W efekcie przeprowadzonych kontroli i stwierdzonych nieprawidłowości w 22 przypadkach powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego wydali zalecenia, w tym w jednym przypadku wydano decyzję o wstrzymaniu eksploatacji obiektu budowlanego do czasu doprowadzenia obiektu do właściwego stanu technicznego. Stwierdzono zagrożenie życia lub zdrowia ludzi. I tak np.:

- W Szkole Podstawowej nr 18 w **Grudziądzu** w wyniku kontroli okresowej rocznej stwierdzono w płycie boiska ubytki i zapadnięcia nawierzchni. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasta Grudziądza (PINB) w trakcie prowadzonych oględzin w dniu 19 lipca 2010 r. wydał ustną decyzję o wstrzymaniu eksploatacji boiska szkolnego do czasu doprowadzenia obiektu do właściwego stanu technicznego. Dyrektor szkoły w dniu 8 września 2010 r. poinformował PINB m.in.: o dokonaniu we własnym zakresie napraw nawierzchni boiska w miejscach najbardziej niebezpiecznych, wydaniu komunikatu o zakazie użytkowania boiska ze względów bezpieczeństwa oraz przekazaniu

do Urzędu Miasta wstępnych kosztorysów modernizacji boiska w ramach Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.

- W Zespole Szkół nr 14 w **Gdyni** w dniu 29 czerwca 2010 r. stwierdzono nieodpowiedni stan techniczny budynku, tj. nieszczelności pokrycia dachowego sali gimnastycznej, zarysowania ścian wewnętrznych poddasza i klatki schodowej przy wejściu na poddasze, ubytki tynku na jednym z kominów oraz pojedyncze zarysowania zewnętrznej warstwy tynku. Postanowieniem z dnia 15 lipca 2010 r. nakazano dyrektorowi zespołu szkół dostarczenie orzeczenia technicznego w którym zostaną zawarte m.in. wskazania ewentualnych zmian i przeróbek koniecznych do doprowadzenia konstrukcji dachu do odpowiedniego stanu technicznego. Dyrektor poinformował pismem z dnia 23 listopada 2010 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o wykonaniu prac związanych ze wzmocnieniem konstrukcji dachu.
- Dyrektor Gimnazjum nr 5 w **Piotrkowie Trybunalskim** otrzymał decyzję z dnia 31 marca 2008 r. wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w której nakazano naprawienie elewacji budynku szkoły oraz usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi wynikającego ze złego stanu technicznego wykładzin elewacji z płytek klinkierowych. Po przeprowadzonej kontroli w czerwcu 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził, że obowiązki wynikające z wydanej decyzji zostały wykonane.

W 2 przypadkach powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego prowadzili postępowania wyjaśniające w związku z nieprzedłożeniem przez zarządców nieruchomości decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów budowlanych. Ponadto w jednym przypadku stwierdzono wykonanie robót budowlanych, bez dokonania zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej. I tak:

- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasta Chełma w toku kontroli Zespołu Szkół Ogólnokształcących w **Chełmie** stwierdził, wykonanie remontu dachu budynku szkolnego w warunkach samowoli budowlanej. W związku z powyższym wydał postanowienie nakładające na Prezydenta Miasta Chełm dostarczenie oceny technicznej prawidłowości wykonania robót polegających na remoncie dachu budynku. Wszczęte postępowanie administracyjne zostało zakończone legalizacją samowoli budowlanej na podstawie art. 51 ustawy - Prawo budowlane.
- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Środzie Wielkopolskiej wszczął w dniu 8 lipca 2010 r. postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynków Szkoły Podstawowej nr 2 w **Środzie Wielkopolskiej**, w tym legalności jej użytkowania. W wyniku prowadzonego postępowania ustalono, że sala gimnastyczna jest użytkowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z lutego 1996 r., natomiast nie przedłożono kontrolującym pozwolenia na użytkowanie budynku szkoły, który został oddany do użytku w 1992 r. Wyjaśniono, że na skutek licznych zmian zarządcy obiektu nie udało się odnaleźć brakującego dokumentu.
- W trakcie kontroli Zespołu Szkół im. Jana III Sobieskiego w **Szczecinku** nie okazano kontrolującym decyzji administracyjnej zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie dla wybudowanego w 1975 r. budynku szkoły wraz z salą gimnastyczną. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego

w Szczecinku podjął działania w celu ustalenia legalności budowy i użytkowania przedmiotowego obiektu.

Książki obiektu budowlanego 7 szkół zawierały niekompletne wpisy, w tym m.in. brakowało informacji o przeprowadzonych kontrolach stanu technicznego obiektu oraz o osobie uprawnionej do prowadzenia książki obiektu budowlanego. W 3 szkołach nie prowadzono ksiąg obiektu budowlanego oddzielnie dla każdego budynku. Było to niezgodne z art. 64 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.

W 2 szkołach stwierdzono, że na planach sytuacyjnych dołączonych do ksiąg obiektów budowlanych nie zaznaczono granic nieruchomości, przyłączy sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego z pomocą tych sieci. Było to niezgodne z § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego. I tak np.:

- W Zespole Szkół nr 1 w **Sopocie** wpisy w książce obiektu budowlanego założonej w styczniu 2008 r. były do listopada 2009 r. niekompletne, lakoniczne, nieprecyzyjne i mało szczegółowe oraz dokonywane ołówkiem. Ponadto na planie sytuacyjnym nie zaznaczono granic nieruchomości, usytuowania przyłączy sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego z pomocą tych sieci, w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła.
- W Szkole Podstawowej nr 2 w **Środzie Wielkopolskiej** na planie sytuacyjnym nie zaznaczono armatury do odcięcia czynników dostawczych za pomocą sieci. W książce brakowało zapisów odnośnie protokołów odbioru obiektu, pozwolenia na użytkowanie. Dyrektor szkoły powiadomił powiatowego inspektora nadzoru budowlanego pismem z dnia 12 sierpnia 2010 r., że wszystkie uchybienia wyszczególnione w protokole kontroli zostaną usunięte w terminie do 31 grudnia 2010 r.
- W Zespole Szkół Miejskich nr 2 w **Wałczu** w książce obiektu budowlanego brak było: wpisów w dziale III „Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu budowlanego” (uzupełniony został w trakcie kontroli); wpisów w dziale VIII „Wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu”; wpisów o stwierdzonych w kontrolach rocznych z lat 2001-2009 usterkach dotyczących: potrzeby remontu sanitariatów, naświetli i luksferów w sali gimnastycznej, remontu sanitariatów, w tym: odbioru instalacji i przyłączy wodno-kanalizacyjnych i c.o. oraz przebudowy instalacji elektrycznej, usunięcia przecieku dachu nad salą gimnastyczną. W wyniku kontroli Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wałczu ukarał mandatem osobę odpowiedzialną za niestaranne prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz zarządcę obiektu – za brak książki obiektu budowlanego dla obiektu sali sportowej.

Inne kontrole organów nadzoru budowlanego w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych

W latach 2007-2010 (I półrocze) organy nadzoru budowlanego przeprowadziły m.in. kontrole w zakresie:

- **utrzymania szkół i placówek oświatowych**³³,
- **hoteli pracowniczych przekształconych na wielorodzinne budynki socjalne, hoteli pracowniczych oraz wszystkich wielorodzinnych budynków socjalnych,**
- **stanu bezpieczeństwa budowli piętrzących wodę**³⁴.

Kontrola szkół i placówek oświatowych, przeprowadzona została przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (GUNB) w II półroczu 2008 r., w 113 budynkach, w której stwierdzono łącznie 543 nieprawidłowości. Dotyczyły głównie nierzetelnie prowadzonych ksiąg obiektów budowlanych, nieprzeprowadzania kontroli okresowych w określonych terminach oraz braku realizacji lub niepełnej realizacji zaleceń pokontrolnych.

W prowadzeniu ksiąg obiektu budowlanego stwierdzono 164 nieprawidłowości (co stanowi 30,2% wszystkich nieprawidłowości). Nieprawidłowości dotyczyły m.in. braku lub niewłaściwie wykonanych planów sytuacyjnych w 76 przypadkach, braku adnotacji o wykonaniu zaleceń wynikających z okresowej kontroli w 43 przypadkach, nieaktualnych oraz nieprawidłowych wpisów w 30 przypadkach, braku wpisów określających osoby upoważnione do prowadzenia książki obiektu budowlanego w 15 przypadkach.

W zakresie realizacji obowiązków przeprowadzania kontroli okresowych przez właścicieli lub zarządców nieruchomości stwierdzono łącznie 379 nieprawidłowości (co stanowi 69,8% wszystkich nieprawidłowości). Dotyczyło to braku przeprowadzenia kontroli okresowych lub kontrole były realizowane w niepełnym zakresie - 112 przypadków. Nieterminowe wykonanie kontroli okresowych stwierdzono w 40 przypadkach. Niepełną realizację zaleceń pokontrolnych lub też brak wykonania tych zaleceń ustalono w 110 przypadkach. Ponadto w 24 przypadkach stany techniczne obiektów budowlanych budziły wątpliwości.

Ustalono także 93 nieprawidłowości w zakresie wykonywania obowiązków przez osoby przeprowadzające kontrole okresowe. Nieprawidłowości te polegały na braku pisemnego zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli okresowej – 42 przypadki, przeprowadzania kontroli okresowych przez osoby nie posiadające uprawnień budowlanych – 7 przypadków oraz w 35 przypadkach kontrole okresowe były przeprowadzane przez osoby nieposiadające uprawnień w odpowiedniej specjalności. W 9 przypadkach ustalono brak lub niewłaściwe wykonanie obowiązków wynikających z art. 70 ust. 2 Ustawy – Prawo budowlane.

Kontrole hoteli pracowniczych przekształconych na wielorodzinne budynki socjalne, hoteli pracowniczych oraz wszystkich wielorodzinnych budynków socjalnych zostały przeprowadzone w okresie od 14 kwietnia do 15 czerwca 2009 r. i objęły 2.646 obiektów budowlanych. W wyniku przeprowadzonej kontroli organy nadzoru budowlanego

³³ Analiza wyników kontroli problemowych utrzymania wielkopowierzchniowych obiektów budowlanych przeprowadzonych przez GUNB w 2008 r. – część II kontrola obiektów wielkopowierzchniowych.

³⁴ Stan bezpieczeństwa budowli piętrzących wodę w Polsce, GUNB lipiec 2010 r.

wydały ogółem: 100 nakazów całkowitego wyłączenia budynku z użytkowania, 41 nakazów częściowego wyłączenia budynku z użytkowania, 617 nakazów usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, 544 nakazy przeprowadzenia przez właścicieli wymaganych prawem kontroli stanu technicznego lub przedłożenia stosownych ekspertyz.

Najczęściej występowały nieprawidłowości dotyczące:

- braku lub niedrożności kanałów wentylacyjnych, uszkodzenia instalacji piorunochronnej,
- braku wykonania obróbek dekarских (ogniomurów, podokienników, kominów), pokrycia dachowego, które kwalifikuje się do wymiany, popękanych kominów,
- braku uszczelnienia przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
- zawilgocenia ścian zewnętrznych, wewnętrznych oraz sufitów, uszkodzenia izolacji przeciwwilgociowej i pokrycia dachowego budynku, uszkodzenia stolarki okiennej i drzwiowej,
- uszkodzenia elewacji zewnętrznej, ubytków tynków zewnętrznych, uszkodzeń parapetów okiennych, drzwi wejściowych zewnętrznych od budynku, stopni zewnętrznych betonowych i pochylni prowadzących do budynku,
- występowania elementów łatwopalnych ścian, sufitów i podłóg na drogach ewakuacyjnych,
- uszkodzonej instalacji elektrycznej, braków w osprzęcie, oprawach oświetleniowych w budynku.

Kontrola w zakresie stanu bezpieczeństwa obiektów piętrzących wodę wykazała, że według stanu na koniec 2009 r. nie nastąpiła poprawa w stosunku do poprzedniego roku. Zdaniem GUNB spośród 3.520 budowli stale piętrzących wodę 99 stanowi lub może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia. W stosunku do wałów przeciwpowodziowych zostały zgłoszone zastrzeżenia do 3.197 km, co stanowi 37,8% wszystkich obwałowań rzek w kraju. W wyniku kontroli przeprowadzonych przez terenowe organy nadzoru budowlanego stwierdzono, że przyczynami występujących zagrożeń bezpieczeństwa budowli hydrotechnicznych piętrzących wodę są m.in.:

- zmienne obciążenie statyczne i dynamiczne budowli oraz podłoża powodujące powstanie często nieprzewidzianych na etapie projektowania naprężeń i w konsekwencji odkształceń elementów konstrukcyjnych budowli,
- postępujący proces technicznego starzenia się budowli, a więc powstanie uszkodzeń spowodowanych wieloletnim, destrukcyjnym oddziaływaniem środowiska na budowlę,
- zniszczenia budowli powstałe wskutek występowania coraz częstszych i większych wezbrań,
- szkodliwe i jednocześnie trudne do wyeliminowania reakcje chemiczne zachodzące w elementach konstrukcyjnych budowli,

- niedostateczna kontrola stanu technicznego i bezpieczeństwa budowli hydrotechnicznych,
- niewystarczający zakres i częstotliwość wykonywanych remontów.

Głównymi przyczynami potencjalnych zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i środowiska w trakcie eksploatacji wałów przeciwpowodziowych są m.in. niedostateczne wyniesienie korony wałów ponad zwierciadło wody, brak szczelności korpusu i podłoża wału, zjawiska filtracyjne lub przebieg hydraulicznych, erozja powierzchniowa skarp wałów, odkształcenia korpusu, przesiąkanie wody w budowlach i urządzeniach wbudowanych w wały, zły stan brzegów rzeki oraz budowli regulacyjnych linii brzegowych, zabudowa i zadrzewienie terenów międzywała powodujące zawężenie koryta rzeki, niezabezpieczone starorzecza i oczka wodne w pobliżu wału, destrukcyjne działanie gryzoni.

Działania kontrolno-rozpoznawcze Państwowej Straży Pożarnej

Okres 2007-2009

Państwowa Straż Pożarna w latach 2007-2009 kontrolowała średnio rocznie 58 tys. obiektów budowlanych.

W trakcie kontroli stwierdzano ok. 87 tys. nieprawidłowości rocznie, w tym 4,6 tys. nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie życia ludzi. Najwięcej nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego dotyczyło: stanu instalacji użytkowych – średnio 17,5% obiektów z nieprawidłowościami, wyposażenia w gaśnice i urządzenia przeciwpożarowe – 13,5%, instrukcji bezpieczeństwa pożarowego i oznakowania – 10,3%, stanu dróg ewakuacyjnych – 5,4%, stanu zaopatrzenia wodnego – 3,9% oraz stanu dojazdów pożarowych do obiektów – 1,7% obiektów.

W celu doprowadzenia do usunięcia przez podmioty kontrolowane stwierdzonych nieprawidłowości, PSP wszczęła postępowania nakazowo-egzekucyjne, w ramach których rocznie wydawano średnio 16.200 decyzji administracyjnych, skierowano średnio 70 wystąpień do właściwych prokuratur i sądów rejonowych, nakładano średnio 1.300 mandatów karnych, przeprowadzano średnio 389 postępowań egzekucyjnych oraz skierowano średnio 9.200 wystąpień do innych organów.

I półrocze 2010 r.

Państwowa Straż Pożarna przeprowadziła 20,7 tys. kontroli, obejmując 26,7 tys. obiektów budowlanych.

W wyniku kontroli stwierdzono 36,8 tys. nieprawidłowości w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów. Najwięcej nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego dotyczyło: stanu instalacji użytkowych – w 23,9% obiektów, stanu dróg ewakuacyjnych i oznakowania znakami bezpieczeństwa – w 14,5%, zaznajomienia z przepisami i instrukcji bezpieczeństwa pożarowego – w 16,7%, wyposażenia w gaśnice i urządzenia przeciwpożarowe – w 9,2%, warunków ewakuacji, mogących zagrażać życiu ludzi – w 9,8%, urządzeń i instalacji ppoż. – w 12,9%, zaopatrzenia wodnego – w 5,1% oraz

stanu dojazdów pożarowych – w 3,7%, magazynowania i przetwarzania materiałów – w 1,6% obiektów.

W celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, PSP wszczęła 12,5 tys. postępowań nakazowo-egzekucyjnych, w ramach których wydano 7.431 decyzji administracyjnych, skierowano 27 wystąpień do prokuratury i Sądów Rejonowych, nałożono 651 mandatów karnych, wszczęto 191 postępowań egzekucyjnych oraz skierowano 4.231 wystąpień do innych organów oraz wydano 4.306 opinii.

Struktura nieprawidłowości wskazuje na niewielki spadek procentowy liczby obiektów, w których stwierdzono nieprawidłowości dotyczące stanu technicznego i konserwacji instalacji użytkowych, z 19% w 2009 r. do 17% w 2010 r. Nieznacznie zwiększył się wskaźnik procentowy nieprawidłowości dotyczących wyposażenia w sprzęt gaśniczy i urządzenia przeciwpożarowe z 7% do 9%. Zmniejszył się natomiast udział nieprawidłowości dotyczących stanu dróg ewakuacyjnych i oznakowania znakami bezpieczeństwa z 13% w I półroczu 2009 r. do 11% w I półroczu 2010 r.

Kontrole noclegowni i schronisk dla bezdomnych

Państwowa Straż Pożarna podejmowała także działania kontrolno-rozpoznawcze w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w obiektach noclegowni, schronisk dla bezdomnych i obiektach spełniających takie funkcje. Do grudnia 2009 r. przeprowadzono 573 kontrole, w trakcie których sprawdzono stan bezpieczeństwa pożarowego w 591 obiektach. W 423 obiektach stwierdzono łącznie 1.736 nieprawidłowości. Najwięcej z nich dotyczyło: okresowych badań instalacji użytkowych, warunków ewakuacji mogących spowodować zagrożenie życia ludzi, instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, stanu dróg ewakuacyjnych, przeciwpożarowych instalacji wodociągowych wewnętrznych, wyposażenia obiektów w gaśnice i ich konserwacji, braku wymaganego oświetlenia awaryjnego, braku zaznajomienia z przepisami przeciwpożarowymi i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

W celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, komendy wszczęły postępowania nakazowo-egzekucyjne, w ramach których wydano 357 decyzji administracyjnych, nałożono 1 mandat karny, wszczęto 18 postępowań egzekucyjnych, skierowano 134 wystąpienia do innych organów oraz wydano 19 opinii.

Stan ochrony przeciwpożarowej w omawianych obiektach był niezadowalający. W strukturze stwierdzonych nieprawidłowości wystąpił duży udział nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenia dla życia ludzi, w tym:

- w 23% przypadków nieprawidłowości związane były z niezapewnieniem warunków bezpiecznej ewakuacji,
- w 23% przypadków nieprawidłowości związane były ze złym stanem urządzeń i instalacji użytkowych.

Kontrole okresowe przewodów kominowych

Na podstawie art. 29 pkt 2 lit. f) ustawy o NIK, zwrócono się do Korporacji Kominiarzy Polskich o przekazanie informacji dotyczącej liczby oraz wyników kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w 2010 r.

W udzielonej informacji³⁵ stwierdzono, że:

- liczba kontroli zakończonych wynikiem negatywnym wyniosła 477, tj. ponad trzy czwarte przypadków, spośród 621 przeprowadzonych kontroli obiektów budowlanych będących w gminnym zasobie nieruchomości 3 miast,
- w 79 kontrolach, tj. w 12,7% spośród 621, stwierdzono brak lub nieodpowiedni stan techniczny przewodów wentylacyjnych, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.

Wyniki kontroli w poszczególnych miastach przedstawiono w tabeli:

**Liczba przeprowadzonych kontroli stanu technicznego przewodów kominowych
w 2010 r.**

L.P.	MIASTO	LICZBA KONTROLI OGÓŁEM	LICZBA KONTROLI Z WYNIKIEM NEGATYWNYM	
			OGÓŁEM	W TYM LICZBA KONTROLI W KTÓRYCH STWIERDZONO BRAK LUB NIEODPOWIEDNI STAN TECHNICZNY PRZEWODÓW WENTYLACYJNYCH*, KTÓRE MOGŁYBY SPOWODOWAĆ ZAGROŻENIE ŻYCIA LUB ZDROWIA LUDZI
1	2	3	4	5
1.	Opole	110	98	33
2.	Warszawa**	496	364	31***
3.	Szczecin	15	15	15
4.	Razem	621	477	79

* Niewłaściwy stan techniczny był spowodowany brakiem lub niesprawnością przewodów wentylacyjnych w kuchniach, pokojach i łazienkach, gdzie znajdują się piece węglowe lub gazowe.

** Informacje dotyczą dwóch zarządów zlokalizowanych w dzielnicy Praga Północ i Targówek.

*** W tym 17 protokołów wydanych po przeprowadzonym remoncie – usunięciu stanu zagrożenia.

³⁵ Informacji udzielono na podstawie kontroli przeprowadzonych w Warszawie, Szczecinie i Opolu.

4. Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli

4.1. Przygotowanie kontroli

Najwyższa Izba Kontroli nie podejmowała w latach ubiegłych kontroli w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, które są w gminnym zasobie nieruchomości.

Dobór miast do kontroli przyjęto w sposób celowy, wybierając po 4 miasta w każdym województwie (wg właściwości działania 8 delegatur NIK), w tym co najmniej jedno miasto na prawach powiatu, a pozostałe 3 miasta o liczbie mieszkańców ponad 30 tys.

4.2. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli

Wszystkie protokoły kontroli zostały podpisane przez kierowników kontrolowanych jednostek bez zastrzeżeń.

Po zakończeniu kontroli skierowano wystąpienia pokontrolne do 34 prezydentów i burmistrzów skontrolowanych miast, do kierowników 2 podmiotów zarządzających obiektami budowlanymi oraz do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Miasta Siedlce.

Do ocen, uwag i wniosków zawartych w 3 wystąpieniach pokontrolnych zastrzeżenia zgłosili:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Wejherowa, pismem z dnia 15 września 2010 r.
2. Burmistrz Miasta Malborka, pismem z dnia 12 sierpnia 2010 r.
3. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew, pismem z dnia 6 sierpnia 2010 r.

Ad 1. Komisja Odwoławcza Delegatury NIK w Gdańsku po rozpatrzeniu zastrzeżeń zgłoszonych przez Zastępcę Prezydenta Miasta Wejherowa do wystąpienia pokontrolnego, na posiedzeniu jawnym podjęła uchwałę w dniu 14 października 2010 r. o uwzględnieniu w całości zastrzeżenia dotyczącego faktu podjęcia przez Urząd działań mających na celu realizację zaleceń z kontroli okresowej przeprowadzonej w 2007 r. w obiekcie Zespołu Szkół Podstawowych nr 2.

Uchwałę Komisji Odwoławczej zatwierdził upoważniony Wiceprezes NIK w dniu 2 listopada 2010 r.

Ad 2. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń zgłoszonych, przez Burmistrza Miasta Malborka do wystąpienia pokontrolnego, Komisja Odwoławcza Delegatury NIK w Gdańsku na posiedzeniu jawnym w dniu 29 września 2010 r. podjęła uchwałę o oddaleniu zastrzeżeń w całości.

Uchwałę Komisji Odwoławczej zatwierdził upoważniony Wiceprezes NIK w dniu 29 września 2010 r.

Ad 3. Komisja Odwoławcza Delegatury NIK w Poznaniu po rozpatrzeniu zastrzeżeń zgłoszonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew do wystąpienia pokontrolnego, na posiedzeniu jawnym podjęła uchwałę w dniu 24 sierpnia 2010 r. o:

- częściowym uwzględnieniu zastrzeżenia dotyczącego niedostosowania obowiązującej umowy o zarządzanie nieruchomościami do wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- oddaleniu zastrzeżeń w pozostałym zakresie.

Uchwałę Komisji Odwoławczej zatwierdził upoważniony Wiceprezes NIK w dniu 13 września 2010 r.

Finansowe rezultaty kontroli wyniosły ogółem 2,1 tys. zł, korzyści finansowych w kategorii pozyskanych pożytków finansowych.

5. Załączniki

Załącznik nr 1. Wykaz skontrolowanych podmiotów oraz jednostek organizacyjnych NIK, które przeprowadziły w nich kontrole

Lp	Kontrolowana jednostka	Delegatura NIK przeprowadzająca kontrolę	Ocena w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych
1.	Urząd Miejski w Pruszkowie	Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego NIK	Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
2.	Urząd Miasta Siedlce		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
3.	Urząd Miasta Włocławek	Delegatura NIK w Bydgoszczy	Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
4.	Urząd Miejski w Grudziądzu		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
5.	Urząd Miasta Chełmno		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
6.	Urząd Miasta Inowrocławia		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
7.	Urząd Miasta Sopotu	Delegatura NIK w Gdańsku	Negatywna
8.	Urząd Miasta Gdyni		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
9.	Urząd Miejski w Wejherowie		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień
10.	Urząd Miasta Malborka		Negatywna
12.	Urząd Miasta Myszkowa		Negatywnie
13.	Urząd Miejski w Żywcu		Pozytywna, pomimo stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości
14.	Urząd Miasta Wodzisławia Śląskiego		Pozytywna, pomimo stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości
15.	Urząd Miasta Skierniewice	Delegatura NIK w Łodzi	Negatywna

Lp	Kontrolowana jednostka	Delegatura NIK przeprowadzająca kontrolę	Ocena w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych
16.	Urząd Miasta Zduńska Wola		Negatywna
17.	Urząd Miasta Piotrkowa Trybunalskiego		Negatywna
18.	Urząd Miasta Kutno		Pozytywna, pomimo stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości
19.	Urząd Miasta Łuków	Delegatura NIK w Lublinie	Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
20.	Urząd Miasta Puławy		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
21.	Urząd Miasta Świdnik		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
22.	Urząd Miasta Chełm		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
23.	Urząd Miasta Leszna	Delegatura NIK w Poznaniu	Negatywna
23a.	Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
24.	Urząd Miejski w Krotoszynie		Negatywna
25.	Urząd Miejski w Środzie Wielkopolskiej		Negatywnie
25a.	Usługi Komunalne Sp. z o.o. w Środzie Wielkopolskiej		Negatywna
26.	Urząd Miasta i Gminy w Pleszewie	Delegatura NIK w Poznaniu	Negatywna
27.	Urząd Miasta Ostrołęki	Delegatura NIK w Warszawie	Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości

Lp	Kontrolowana jednostka	Delegatura NIK przeprowadzająca kontrolę	Ocena w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych
28.	Urząd Miasta Legionowo		Negatywna
29.	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki		Negatywna
30.	Urząd Miasta Garwolin		Negatywna
31.	Urząd Miasta Świnoujście	Delegatura NIK w Szczecinie	Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
32.	Urząd Miejski w Policach		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
33.	Urząd Miasta Szczecinek		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości
34.	Urząd Miasta Wałcz		Pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości

Załącznik nr 2. Analiza prawna kontrolowanego obszaru

Ustawa – Prawo budowlane w art. 1 normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. Obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych zostały określone w rozdziale 6 (art. 61-71a) ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie z art. 61 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt przestrzegając zasad, o których mowa w art. 5 ust. 2, tj. w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- spełnienie wymagań podstawowych dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród,
- warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
- możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego,
- niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- warunki bezpieczeństwa i higieny pracy,
- ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej,
- ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Właściciel lub zarządca³⁶ obowiązany jest również zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak:

³⁶ Pojęcie zarządcy nie zostało zdefiniowane w ustawie – Prawo budowlane. Stosownie do art. 184 ust. 2 i art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową, działająca na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Pojęciem zarządcy posługują się liczne akty normatywne, w szczególności przepisy: Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, 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 (art. 61 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane)³⁷.

Na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, obiekty powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - 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.

W trakcie takich kontroli, zgodnie z art. 62 ust. 1a ustawy – Prawo budowlane należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli. Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części (art. 62 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane).

Kontrole, o których mowa w ust. 1, powinny być dokonywane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności z zastrzeżeniem ust. 5 i 6 (art. 62 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane). Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych (art. 62 ust. 5 ustawy – Prawo budowlane).

W rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci³⁸ określono wzór świadectwa

³⁷ Przepis art. 61 zmieniony przez art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane i innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 665) – obowiązuje od dnia 20 czerwca 2007 r.

³⁸ Dz. U. Nr 89, poz. 828 ze zm.

kwalifikacyjnego (sprawdzenie spełnienia wymagań kwalifikacyjnych powtarza się co 5 lat) osób uprawnionych do dozoru urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. Świadectwa wydają komisje kwalifikacyjne powoływane, zgodnie z § 12 ust. 1 ww. rozporządzenia:

- 1) u przedsiębiorcy zatrudniającego co najmniej 200 osób wykonujących prace, o których mowa w § 5 ust. 1 rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci,
- 2) przy stowarzyszeniach naukowo-technicznych, jeżeli statuty tych stowarzyszeń zawierają postanowienia określające zakres wykonywanej działalności na rzecz gospodarki energetycznej,
- 3) w jednostkach podległych właściwym ministrom lub szefom agencji, o których mowa w art. 54 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.) na ich wniosek.

Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać: osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności w odniesieniu do przewodów kominowych (dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych) oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych, tylko osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności (art. 62 ust. 6 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane).

Przepis art. 63 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane nakłada na każdego właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek przechowywania przez okres istnienia tego obiektu dokumentów, o których mowa w art. 60 oraz opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

W art. 60 ustawy – Prawo budowlane określono, że inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Przepis art. 64 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane nakłada na właściciela lub zarządcę obowiązek prowadzenia dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książki obiektu budowlanego. Książka taka stanowi dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Zgodnie z ust. 3 art. 64 ww. ustawy, protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 63 ww. ustawy, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

Wzór książki obiektu budowlanego ustalono w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego³⁹.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych lub umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Obowiązek ten powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego (art. 70 ustawy – Prawo budowlane).

Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń (art. 71 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane). Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć dokumenty określone w art. 71 ust. 2 pkt 1 – 6 ustawy – Prawo budowlane. Zgłoszenia należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, właściwy organ, nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia (art. 71 ust. 2, 3 i 4 ustawy – Prawo budowlane). W razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia (art. 71a ustawy – Prawo budowlane), właściwy organ, w drodze postanowienia wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części i nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 71 ust. 2 ww. ustawy.

Obowiązek zgłaszania robót budowlanych organowi administracji architektoniczno-budowlanej wynika z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.

Właściwym organem do kontroli obiektów budowlanych z zakresu utrzymania i prawidłowego użytkowania jest powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, którego kompetencje określono w art. 83 ustawy – Prawo budowlane.

Odpowiedzialność karna w tym zakresie uregulowana jest w art. 92 i art. 93 ustawy – Prawo budowlane, przy czym orzekanie w tych sprawach, następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia (art. 94 ustawy – Prawo budowlane).

Zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru

³⁹ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego⁴⁰ wszystkie dźwigi osobowe są obowiązkowo poddawane corocznym badaniom okresowym wykonywanym przez inspektorów Urzędu Dozoru Technicznego, natomiast w przypadku poważniejszych napraw czy modernizacji – badaniom doraźnym (§ 19 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia). Terminy badań okresowych i doraźnych kontrolnych zostały określone w załącznikach nr 1 i 2 do ww. rozporządzenia. W przypadku stwierdzenia przez inspektora UDT zagrożenia dla pasażerów lub innych osób, wydaje on decyzję o wstrzymaniu eksploatacji dźwigu (art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym⁴¹). Winda może być ponownie użytkowana po naprawie, kolejnym badaniu technicznym i wydaniu przez UDT decyzji zezwalającej na użytkowanie (art. 14 ust. 1 ustawy o dozorze technicznym). Z przeprowadzonych czynności dozoru technicznego inspektor sporządza protokół (art. 33 ust. 1 ustawy o dozorze technicznym). Eksploatujący jest obowiązany przechowywać zbiór protokołów dotyczących danego urządzenia technicznego, zwany „księgą rewizyjną urządzenia” (art. 33 ust. 3 ustawy o dozorze technicznym).

W trakcie użytkowania eksploatujący dźwig (administrator, właściciel itp.) musi zapewnić odpowiednią konserwację dźwigu przez osoby posiadające zaświadczenia kwalifikacyjne uprawniające do konserwacji dźwigów, wydawane przez UDT (art. 22 ust. 2 ustawy o dozorze technicznym). Przeglądy konserwacyjne dźwigów osobowych powinny być przeprowadzane co 30 dni (załącznik nr 2 do rozporządzenia w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego). Eksploatujący urządzenie powinien dla każdego dźwigu założyć i przechowywać dziennik konserwacji prowadzony przez konserwującego, w którym odnotowuje wykonywane czynności (§ 11 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego).

Przepis art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej⁴² stanowi, że właściciel budynku, obiektu budowlanego lub terenu, zapewniając ich ochronę przeciwpożarową, jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
- 2) wyposażyć budynek, obiekt budowlany lub teren w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,
- 3) zapewnić konserwację oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
- 4) zapewnić osobom przebywającym w budynku, obiekcie budowlanym lub na terenie, bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji,
- 5) przygotować budynek, obiekt budowlany lub teren do prowadzenia akcji ratowniczej,

⁴⁰ Dz. U. Nr 193, poz. 1890 ze zm.

⁴¹ Dz. U. Nr 122, poz. 1321 ze zm.

⁴² Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.

- 6) zapoznać pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
- 7) ustalić sposoby postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.

Według art. 4 ust. 1a ustawy o ochronie przeciwpożarowej, odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w ust. 1, stosownie do obowiązków i zadań powierzonych w odniesieniu do budynku, obiektu budowlanego lub terenu, przejmuje – w całości lub w części – ich zarządca lub użytkownik, na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej ustanawiającej zarząd lub użytkowanie. W przypadku gdy umowa taka nie została zawarta, odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej spoczywa na faktycznie władającym budynkiem, obiektem budowlanym lub terenem.

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie przeciwpożarowej, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał w dniu 21 kwietnia 2006 r. rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁴³. Rozporządzenie to określa m.in. sposoby i warunki ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz wyposażania ich w sprzęt, urządzenia przeciwpożarowe i ratownicze, instrukcje postępowania na wypadek pożaru, a także rodzaje budynków, w których jest wymagana instalacja sygnalizacyjno-alarmowa.

Zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6 i 7 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej instalacja taka jest wymagana w szpitalach o liczbie łóżek powyżej 200 w budynku, natomiast w szpitalach psychiatrycznych – powyżej 100 w budynku. W szpitalach o liczbie łóżek powyżej 200 w budynku wymagane jest również (§ 25 ust. 1 pkt 4 ww. rozporządzenia) stosowanie dźwiękowego systemu ostrzegawczego, umożliwiającego rozgłaszanie sygnałów ostrzegawczych i komunikatów głosowych dla potrzeb bezpieczeństwa osób przebywających w budynku, nadawanych automatycznie po otrzymaniu sygnału z systemu sygnalizacji pożarowej.

Właściciele, zarządcy lub użytkownicy obiektów bądź ich części stanowiących odrębne strefy pożarowe, przeznaczonych do wykonywania funkcji użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, produkcyjnych, magazynowych oraz inwentarskich, opracowują instrukcje bezpieczeństwa pożarowego zawierające (§ 6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej):

- 1) warunki ochrony przeciwpożarowej, wynikające z przeznaczenia obiektu, sposobu użytkowania, prowadzonego procesu technologicznego i jego warunków technicznych, w tym zagrożenia wybuchem,
- 2) sposób poddawania przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym stosowanych w obiekcie urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic,

⁴³ Dz. U. Nr 80, poz. 563. Od dnia 30 czerwca 2010 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów - Dz. U. Nr 109, poz. 719.

- 3) sposoby postępowania na wypadek pożaru i innego zagrożenia,
- 4) sposoby wykonywania prac niebezpiecznych pod względem pożarowym, jeżeli takie prace są przewidywane,
- 5) sposoby praktycznego sprawdzania organizacji i warunków ewakuacji ludzi,
- 6) sposoby zaznajamiania użytkowników obiektu z treścią przedmiotowej instrukcji oraz z przepisami przeciwpożarowymi.

Instrukcja taka powinna być (§ 6 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej) poddawana okresowej aktualizacji, co najmniej raz na dwa lata, a także po takich zmianach sposobu użytkowania obiektu lub procesu technologicznego, które wpływają na zmianę warunków ochrony przeciwpożarowej.

Właściciele, zarządcy lub użytkownicy budynków oraz placów składowych i wiat, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych (§ 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej) m.in.:

- 1) utrzymują urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice w stanie pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej,
- 2) wyposażają obiekty, zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych, w przeciwpożarowe wyłączniki prądu,
- 3) umieszczają w widocznych miejscach instrukcje postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych.

Gaśnice w obiektach powinny być rozmieszczone (§ 29 ust. 1 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej): w miejscach łatwo dostępnych i widocznych, w szczególności: przy wejściach do budynków, na klatkach schodowych, na korytarzach, przy wyjściach z pomieszczeń na zewnątrz, również w miejscach nienarażonych na uszkodzenia mechaniczne oraz działanie źródeł ciepła (piece, grzejniki), w obiektach wielokondygnacyjnych – w tych samych miejscach na każdej kondygnacji, jeżeli pozwalają na to istniejące warunki.

Przy rozmieszczaniu gaśnic powinny być spełnione następujące warunki (§ 29 ust. 2 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej): odległość z każdego miejsca w obiekcie, w którym może przebywać człowiek, do najbliższej gaśnicy nie powinna być większa niż 30 m, do gaśnic powinien być zapewniony dostęp o szerokości co najmniej 1 m.

Urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice powinny być poddawane przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym, zgodnie z zasadami określonymi w Polskich Normach dotyczących urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic, w odnośnej dokumentacji techniczno-ruchowej oraz instrukcjach obsługi (§ 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej).

Przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne, o których mowa w § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej, powinny być przeprowadzane w okresach i w sposób zgodny z instrukcją ustaloną przez producenta, nie rzadziej jednak niż raz w roku (§ 3 ust. 3). Węże stanowiące wyposażenie hydrantów wewnętrznych powinny być raz na 5 lat poddawane próbie ciśnieniowej na maksymalne ciśnienie robocze, zgodnie

z Polską Normą dotyczącą konserwacji hydrantów wewnętrznych (§ 3 ust. 4). Według § 5 ww. rozporządzenia właściciele lub zarządcy terenów utrzymują znajdujące się na nich drogi pożarowe w stanie umożliwiającym wykorzystanie tych dróg przez pojazdy jednostek ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴⁴, która w art. 20 pkt. 2 i art. 24-25 stanowi o gminnym zasobie nieruchomości, a zasady zarządzania nieruchomościami określają przepisy art. 184 – 190 tej ustawy.

⁴⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

Załącznik nr 3. Informacje o sytuacji mieszkaniowej w Polsce

Zasoby mieszkaniowe kraju liczyły na koniec grudnia 2009 r. 13,3 mln mieszkań, w których znajdowało się 49,3 mln izb o powierzchni użytkowej 938,5 mln m².⁴⁵

W 2009 r. w porównaniu z poprzednim rokiem przybyło 152,1 tys. mieszkań (wzrost o 1,2%), 15 063,3 tys. m² (wzrost o 1,6%) powierzchni użytkowej i 619,5 tys. (wzrost o 1,3%) izb. Dynamika przyrostu mieszkań kształtowała się na podobnym poziomie zarówno w miastach jak i na terenach wiejskich, przy czym w miastach liczba mieszkań wzrosła o 1,3% (co stanowi wzrost o 112,5 tys.), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich 39,7 tys. tj. 0,9%. Przyrost liczby mieszkań był m.in. efektem inwestycji w budownictwie, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących, jak również zmiany charakteru przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych.

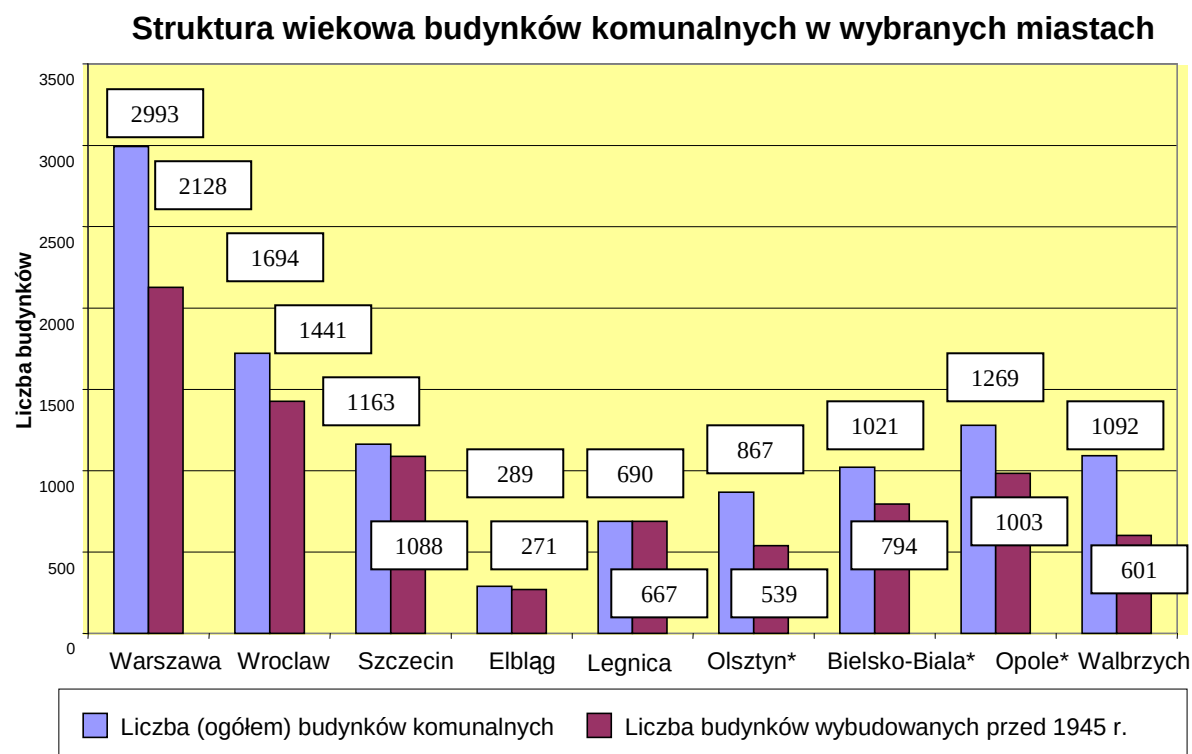
Z ogólnej puli zasobów mieszkaniowych, ponad 67% lokali mieszkalnych zlokalizowanych było na terenach miast. W pięciu największych miastach tj.: Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu mieszka ok. 18,9% ludności miejskiej.

W Polsce średni udział mieszkań komunalnych w ogólnym zasobie nieruchomości mieszkaniowym w 2009 r. wyniósł 17,9%, w tym najmniejszy – w województwie małopolskim 11,5%, lubelskim 11,9% i podkarpackim 12,3%, a największy – w województwie śląskim 22,3%, łódzkim 22,9% i dolnośląskim 25,5%.

W 2009 roku nastąpiła nieznaczna poprawa warunków mieszkaniowych w porównaniu z poprzednimi latami, co znajduje odzwierciedlenie w wartościach wskaźników ilustrujących przeciętną: liczbę izb w mieszkaniu, liczbę osób przypadającą na mieszkanie i na izbę oraz powierzchnię użytkową mieszkania

Struktura wiekowa budynków komunalnych będących w gminnych zasobach nieruchomości w 9 wybranych miastach została przedstawiona na wykresie, sporządzonym na podstawie informacji zawartych w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

⁴⁵ Gospodarka mieszkaniowa w 2009 r. - Główny Urząd Statystyczny.



Źródło: dane z dzienników wojewódzkich i z Internetu odpowiednio dla miast:

Warszawa	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2008-2012, Uchwała Nr XLI/1272/2008 Rady Miasta stołecznego Warszawy z dnia 2 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 188 poz. 6785).
Wrocław	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2009-2013, Uchwała Nr XXIV/868/08 z dnia 11 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 284 poz. 3105).
Szczecin	Załącznik do Uchwały Nr LX/1123/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 lipca 2006 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006-2011 (www.szczecin.pl).
Elbląg	Załącznik do Uchwały Nr VIII/115/07 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 czerwca 2007 r. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2007-2011” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 123 poz. 1706).
Legnica	Załącznik do Uchwały Nr XXXII/286/08 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 24 listopada 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Legnicy na lata 2009-2013 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2009 r. Nr 3 poz. 72).
Olsztyn*	Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2007-2011, Uchwała nr XII/135/07 Rady Miasta Olsztyn z dnia 26 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 111 poz. 1567). * 867 budynków, w tym: 189 budynków komunalnych i 678 stanowiących współwłasność gminy i wspólnot mieszkaniowych.
Bielsko-Biała*	Program Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Bielska-Białej do 2020 roku, Załącznik do Uchwały Nr XIX/537/2007 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 21 grudnia 2007 r. (www.um.bielsko.pl). * 1021 - liczba budynków zasobu mieszkaniowego gminy zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.
Opole*	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2009-2013, Uchwała Nr LI/527/09 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 54 poz. 911). * 1269 budynków, w tym: 268 budynków komunalnych i 1001 stanowiących współwłasność gminy i wspólnot mieszkaniowych.
Wałbrzych	Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2009- 2013, Uchwała Nr XXXIII/305/2008 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2009 r. nr 9 poz. 178).

Załącznik nr 4. Wykaz aktów prawnych

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.).
8. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.).
9. Ustawa z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (Dz. U. z 2000 r. Nr 122, poz. 1321 ze zm.).
10. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.).
11. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828 ze zm.).
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134).
13. Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego (Dz. U. Nr 193, poz. 1890).
14. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 563). Od dnia 30 czerwca 2010 r. weszło w życie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719).
15. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

Załącznik nr 5. Wykaz organów, którym przekazano informacje o wynikach kontroli

1. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
2. Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
3. Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej
4. Prezes Rady Ministrów
5. Minister Infrastruktury
6. Minister Sprawiedliwości
7. Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego
8. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
9. Przewodniczący Krajowej Rady Regionalnych Izb Obrachunkowych oraz Prezesi Regionalnych Izb Obrachunkowych
10. Biuro Bezpieczeństwa Narodowego
11. Sejmowa Komisja do Spraw Kontroli Państwowej
12. Sejmowa Komisja Infrastruktury
13. Sejmowa Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej
14. Sejmowa Komisja Odpowiedzialności Konstytucyjnej
15. Senacka Komisji Gospodarki Narodowej
16. Wojewodowie
17. Prezydenci miast, burmistrzowie i wójtowie