



**Najwyższa Izba Kontroli
Departament Środowiska,
Rolnictwa i Zagospodarowania
Przestrzennego**

Warszawa, dnia 15 września 2010 r.

**Pan
Jan Starzyński
Prezydent
Miasta Pruszkowa**

KSR-4101-02-01/2010
P/10/109

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli - Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Pruszkowie, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 20 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, realizację zadań związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych.

Na dzień 30 czerwca 2010 r. gospodarowano 153 nieruchomościami budynkowymi, w tym 130 nieruchomości stanowiły budynki mieszkalne, 17 obiekty oświatowe, 2 obiekty sportowo rekreacyjne oraz obiekty: Muzeum Starożytnego Hutnictwa Mazowieckiego, Miejskiego Ośrodka Kultury, Urzędu Miejskiego i Urzędu Stanu Cywilnego. Spośród 130 budynków będących w mieszkaniowym zasobie gminy 80 budynków wybudowano przed 1945 r., co stanowiło 61,5% zasobu.

Od 1995 r. zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy (130 budynków) powierzono Miejskiemu Przedsiębiorstwu Zieleni w Pruszkowie na podstawie zawartej umowy o administrowanie budynkami komunalnymi i prywatnymi będącymi w Zarządzie Gminy oraz

reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Zarządzanie 23 budynkami niemieszkalnymi, będącymi w gminnym zasobie nieruchomości, powierzono kierownikom tych jednostek, a w jednym przypadku przekazano obiekt w trwały zarząd.

Ustalono, że w latach 2007-2009 w jednostkach organizacyjnych gminy przeprowadzono 11 kontroli w zakresie ochrony przeciwporażeniowej oraz stanu technicznego budynków, a w I półroczu 2010 r. rozpoczęto jedną kontrolę. Prezydent Miasta w zaleceniach pokontrolnych zobowiązał zarządców do podjęcia działań m.in. w zakresie realizacji zaleceń przedstawionych w protokołach z kontroli okresowych stanu technicznego obiektów, w tym wykonania naprawy przewodów kominów, remontu posadzek, ogrodzenia oraz ciągów pieszych.

W „Programie gospodarowania zasobami lokalowymi i mieszkaniowym zasobem gminy 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 na realizację prac remontowych zaplanowano kwotę 44.738,0 tys. zł, z której wydatkowano 43.085,0 tys. zł. Roczne plany rzeczowo-finansowe z zakresu prac remontowo-inwestycyjnych, z powodu niedoboru środków finansowych, obejmowały tylko najpilniejsze prace do realizacji, spośród zakresu prac remontowych określonych w protokołach z kontroli okresowych.

W kontrolowanym okresie realizowano również prace termomodernizacyjne w budynkach należących do gminnego zasobu nieruchomości. W latach 2007-2009 nakłady wyniosły ogółem 2.205,6 tys. zł i zostały zrealizowane w 6 budynkach mieszkalnych oraz w jednym obiekcie oświatowym.

Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi uwag do:

- sposobu użytkowania 10 skontrolowanych obiektów budowlanych będących w mieszkaniowym zasobie gminy,
- posiadania przez osoby przeprowadzające kontrole okresowe uprawnień budowlanych lub świadectw kwalifikacji,
- wykonywania corocznych badań oraz przeprowadzania przeglądów konserwacyjnych dźwigu osobowego zainstalowanego w budynku Urzędu.

W toku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W wyniku oględzin 10 obiektów budowlanych¹, w 4 stwierdzono niewłaściwy stan techniczny płyt balkonowych (w 3 budynkach mieszkalnych oraz w jednym obiekcie administracji publicznej). W trakcie kontroli NIK zawiadomiła o nieprawidłowościach

¹ W trakcie kontroli, przeprowadzono oględziny 10 obiektów budowlanych, w tym 5 budynków mieszkalnych i 5 budynków niemieszkalnych, tj. 2 placówki oświatowe oraz obiekty: Miejskiego Ośrodka Kultury, Urzędu Miejskiego i Urzędu Stanu Cywilnego. W oględzinach uczestniczyli przedstawiciele Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Pruszkowie.

Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie (PINB), który wydał 4 decyzje, w tym w 2 decyzjach nakazał niezwłoczne zabezpieczenie spodu płyt balkonowych i wykonania ich remontu. W 2 decyzjach organ nakazał remonty płyt balkonowych oraz wykonanie niezwłocznej naprawy instalacji odgromowej. Ponadto w jednym przypadku stwierdzono wykonanie ocieplenia części ściany zewnętrznej budynku, bez dokonania zgłoszenia wykonania robót budowlanych organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W trakcie kontroli NIK zawiadomiła PINB o nieprawidłowości.

Oględziny 10 obiektów budowlanych w zakresie ochrony przeciwpożarowej wykazały m.in. że:

- 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, pomimo wymogu wynikającego z § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów²,
- w 3 budynkach nie oznakowano znakami zgodnymi z Polskimi Normami dróg ewakuacyjnych, a w jednym obiekcie nie oznakowano głównego zaworu gazowego, co było niezgodne z § 4 ust. 2 pkt 4a i 4d ww. rozporządzenia,
- w 3 budynkach umieszczano przedmioty (sprzęt sportowy, pralka) na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji, w sposób zmniejszający ich szerokość, wbrew przepisowi z § 4 ust. 1 pkt 11 ww. rozporządzenia,
- w 3 budynkach 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, co było niezgodne z § 4 ust. 1 pkt 12 i ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia,
- w 1 budynku stwierdzono przekroczenie długości drogi ewakuacyjnej z pomieszczeń użytkowanych (10 pokoi hotelowych na 4 piętrze) do wyjścia na zewnątrz budynku, wbrew przepisowi wynikającemu z § 12 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia.³

2. Zarządcy 5 budynków użyteczności publicznej, w trakcie użytkowania nie przeprowadzali wszystkich kontroli okresowych, wymaganych przepisem art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁴. Ustalono, że zarządcy obiektów budowlanych:

² 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 § 16 ust. 2 pkt 2 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, obowiązującego od dnia 30 czerwca 2010 r.

⁴ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

- Gimnazjum Nr 4, im. Jana Pawła II, nie przeprowadzali od 1973 r. do czerwca 2009 r. kontroli okresowych, co najmniej raz w roku i do czerwca 2008 r. kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat,
- Szkoły Podstawowej Nr 2, im. Kornela Makuszyńskiego nie przeprowadzali od 1984 r. do listopada 2008 r. kontroli okresowych, co najmniej raz w roku i do maja 2008 r. kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat,
- Miejskiego Ośrodka Kultury nie przeprowadzali od 1977 r. do czerwca 2010 r. kontroli okresowych, co najmniej raz w roku i do czerwca 2009 r. kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat,
- Urzędu Miejskiego oraz Urzędu Stanu Cywilnego do dnia zakończenia kontroli NIK w ogóle nie przeprowadzał kontroli okresowych, co najmniej raz w roku i raz na 5 lat.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. zarządzające mieszkaniowym zasobem gminy nie przeprowadziło w okresie wiosennym kontroli okresowych dla 5 skontrolowanych obiektów mieszkaniowych, co było niezgodne z § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁵.

3. Z analizy 10 książek obiektów budowlanych wynika, że książki nie zostały założone w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania, co było niezgodne z § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.⁶ I tak:

- książki obiektów budowlanych dla 5 budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1945 r., zostały założone w 1999 r.⁷,
- dla budynku Miejskiego Ośrodka Kultury książkę obiektu budowlanego założono w 2009 r., tj. po 22 latach od przekazania obiektu do użytkowania,
- dla budynku Szkoły Podstawowej Nr 2, im. Kornela Makuszyńskiego książkę obiektu budowlanego założono w 2007 r., tj. po 23 latach od przekazania obiektu do użytkowania,
- dla budynku Gimnazjum Nr 4, im. Jana Pawła II książkę obiektu budowlanego założono w 2008 r., tj. po 35 latach od przekazania obiektu do użytkowania, a dla sali gimnastycznej oddanej do użytkowania w sierpniu 2009 r. książki nie założono do dnia zakończenia kontroli,
- dla Urzędu Stanu Cywilnego książkę obiektu budowlanego założono w 2009 r. (obiekt wybudowano w XIX w.),

⁵ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁶ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

⁷ Od dnia 6 lutego 1999 r. obowiązywało rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego - Dz. U. Nr 135, poz. 882.

- książka obiektu budowlanego dla Urzędu Miejskiego (budynek składa się z 3 części „A”, „B” i „C”, w tym część „B” została wybudowana przed 1945 r., a pozostałe części „A” i „C” w latach sześćdziesiątych), została założona w 2009 r.
4. Książki obiektów budowlanych 10 skontrolowanych obiektów budowlanych nie były prowadzone zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego. I tak:
- do 8 książek obiektu budowlanego nie wpisano planów sytuacyjnych obiektów wraz z zaznaczonymi miejscami przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci (§ 5 pkt 3),
 - w 2 książkach obiektu budowlanego (budynki Urzędu Miejskiego i Urzędu Stanu Cywilnego) w tablicy nr 1 będącej załącznikiem do ww. rozporządzenia nie wpisano osoby upoważnionej do dokonywania w nich wpisów,
 - w 3 książkach obiektu budowlanego strony nie były zabezpieczone w sposób chroniący przed usunięciem lub wymianą, w tym w 2 książkach strony nie były ponumerowane (§ 4 ust. 1),
 - w jednej książce obiektu budowlanego błędnie wpisano zarządcę obiektu, a w książce obiektu budowlanego prowadzonej dla budynku oświatowego nie ujęto w tablicy nr 4 protokołu z rocznej kontroli okresowej przeprowadzonej w maju 2010 r.
5. W 9 książkach obiektów budowlanych nie wpisano w tablicy nr 4 i tablicy nr 5 zakresów robót remontowych wynikających z protokołów kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich oraz dat wykonania robót, a do 10 książek obiektów budowlanych nie dołączono dokumentacji budowy oraz nie ujęto w tablicy nr 3. Było to niezgodne ze wzorem książki obiektu budowlanego, będącym załącznikiem do ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.
6. Postanowienia umowy zawartej w 1995 r. z Miejskim Przedsiębiorstwem Zieleni w Pruszkowie⁸ o administrowanie budynkami komunalnymi i prywatnymi będącymi w Zarządzie Gminy oraz reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, nie zostały dostosowane do wymogów wynikających z art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹. 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. Ustalono, że w Towarzystwie Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. zatrudnione były 2 osoby posiadające licencję zawodową.

⁸ 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.

⁹ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Wzmocnienie kontroli nad zarządcami nieruchomości, w zakresie obowiązków związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych, w tym zapewnienia warunków ochrony przeciwpożarowej.
2. Dostosowanie postanowień umowy z 1995 r. do wymogów wynikających z art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Najwyższa Izba Kontroli – Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Prezydenta o przedstawienie, w terminie 21 dni od otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Departamentu Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego NIK umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.