



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

Warszawa, dnia 16 września 2010 r.

**Pan  
Wojciech Kudelski  
Prezydent Miasta Siedlce**

KSR-4101-02-02/2010  
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 Miasta Siedlce, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę w zakresie „Prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych” w latach 2007-2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 20 lipca 2010 r. Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do 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 471 nieruchomościami budynkowymi, w tym 89 budynkami mieszkalnymi oraz 382 innymi budynkami (np.: oświaty, nauki i kultury, budynkami sportowymi, handlowo-usługowymi, przemysłowymi, transportu i łączności oraz biurowymi). Spośród 89 budynków będących w mieszkaniowym zasobie gminy 62 obiekty wybudowano przed 1945 r., co stanowiło 69,7% tego zasobu.

W badanym okresie zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono Przedsiębiorstwu Usług Komunalnych Sp. z o.o., zwanemu dalej „PUK Sp. z o.o.” na podstawie zawartej umowy o zarządzanie lokalami mieszkalnymi i budynkami komunalnymi.

Zarządzanie innymi budynkami, w tym oświaty, nauki i kultury, sportowymi, itp. powierzono kierownikom tych jednostek. Nadzór nad realizacją zadań PUK Sp. z o.o., został powierzony pracownikom Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Siedlce.

Ustalono, że w badanym okresie pracownicy Wydziału Edukacji Urzędu Miasta Siedlce przeprowadzili 5 kontroli w zakresie sposobu realizacji zadań przez zarządców jednostek oświatowych. W trakcie kontroli pracownicy Wydziału Edukacji nie stwierdzili nieprawidłowości. W okresie 2007-2010 (I półrocze) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego oraz funkcjonariusze Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej przeprowadzili 43 kontrole w jednostkach oświaty, w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych. W wyniku tych kontroli zobowiązano zarządców do podjęcia działań m.in.: w zakresie przeprowadzenia kontroli okresowej instalacji wentylacji mechanicznej, instalacji gazowej, elektrycznej i przewodów kominowych, wyposażenia obiektu w gaśnicę oraz oznakowania miejsc usytuowania urządzeń przeciwpożarowych.

W badanym okresie roczne plany prac remontowo-inwestycyjnych, z powodu niedoboru środków finansowych, obejmowały tylko najpilniejsze prace wynikające z zaleceń przeprowadzonych kontroli okresowych. Wydatki na remonty budynków poniesione w latach 2007-2009 wyniosły łącznie 7.466,4 tys. zł, w tym w dziale 700 – Gospodarka mieszkaniowa wydatkowano 4.950,2 tys. zł.

W kontrolowanym okresie realizowano inwestycje termomodernizacyjne. Prace związane z termomodernizacją budynków przede wszystkim prowadzono w budynkach oświaty (przedszkola i szkoły). Wydatki na inwestycje termomodernizacyjne wyniosły łącznie 12.197,2 tys. zł. W 4 budynkach mieszkalnych dokonano docieplenia ścian i stropów oraz wymieniono wodomierze zimnej wody i zamontowano wodomierze ciepłej wody.

Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi uwag do:

- posiadania przez osoby przeprowadzające kontrole okresowe uprawnień budowlanych lub świadectw kwalifikacyjnych,
- wykonywania corocznych badań oraz przeprowadzania przeglądów konserwacyjnych dźwigu osobowego zainstalowanego w budynku Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie,
- sposobu użytkowania 10 skontrolowanych obiektów budowlanych będących w mieszkaniowym zasobie gminy,
- utrzymania sprzętu gaśniczego w stanie pełnej sprawności.

W toku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

**1.** W wyniku oględzin 10 obiektów budowlanych<sup>1</sup>, stwierdzono niezapewnienie warunków ochrony przeciwpożarowej budynków, określonych w rozporządzeniu Ministra Spraw

---

<sup>1</sup> W trakcie kontroli, przeprowadzono oględziny 5 budynków mieszkalnych i 5 budynków niemieskalnych, tj. Miejskiego Przedszkola, hali sportowej wraz z częścią biurowo-administracyjną, Miejskiego Żłobka, Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie oraz siłowni.

Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów<sup>2</sup>:

- w 2 budynkach, nie zapewniono odpowiednich warunków ewakuacji poprzez niedostosowanie obudowy dróg ewakuacyjnych do wymogów § 11 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia; w Ośrodku Sportu i Rekreacji w korytarzu ewakuacyjnym znajdowało się obicie boazeryjne z płyt wiórowo laminowanych, natomiast w żłobku w korytarzu ewakuacyjnym znajdował się chodnik dywanowy,
- w 2 budynkach nie oznakowano znakami zgodnymi z Polskimi Normami, dróg ewakuacyjnych, co było niezgodne z § 4 ust. 2 pkt 4 lit. a) ww. rozporządzenia,
- w 4 budynkach użytkowano instalacje i urządzenia w sposób niezgodny z przeznaczeniem (w korytarzach znajdowały się prowizoryczne podłączenia elektryczne), wbrew wymogom § 4 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia,
- w Miejskim Ośrodku Pomocy Rodzinie zmniejszono szerokość drogi komunikacji ogólnej służącej ewakuacji (w korytarzu ewakuacyjnym umieszczono szafę), co było niezgodne z § 4 ust. 1 pkt 11 ww. rozporządzenia,
- w 2 budynkach nie zamieszczono w widocznych miejscach instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych, wbrew wymogom § 4 ust. 2 pkt 3 ww. rozporządzenia.

Ponadto na terenie przedszkola stwierdzono uszkodzenie płyt chodnikowych i schodów zewnętrznych oraz osadzenie studzienek około 20 cm poniżej poziomu drogi.

2. Książki obiektów budowlanych 10 skontrolowanych budynków nie były prowadzone zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>3</sup>. Stwierdzono, iż:

- w 6 książkach obiektów budowlanych nie wpisano dat ich założenia, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. f) ww. rozporządzenia,
- w 9 książkach obiektów budowlanych nie wpisano numeru i daty sporządzenia protokołu odbioru obiektu oraz numeru i daty wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu, co było naruszeniem § 5 pkt 1 lit. c) i d) ww. rozporządzenia,
- w 5 książkach obiektów budowlanych nie wpisano zmiany zarządcy, wbrew wymogom § 5 pkt 1 lit. e) ww. rozporządzenia,
- w 9 książkach obiektów budowlanych wpisano niekompletne plany sytuacyjne obiektów, w których m.in. nie zaznaczono miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, co było niezgodne z § 5 pkt 3 ww. rozporządzenia,

- w 7 książkach obiektów budowlanych strony nie były zabezpieczone w sposób chroniący przed usunięciem lub wymianą, naruszając § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia,
- w 5 książkach obiektów budowlanych nie wpisano dat wykonania robót, w tablicach nr 4 i 5. Było to niezgodne ze wzorem książki obiektu budowlanego, będącym załącznikiem do ww. rozporządzenia.

3. W umowie zawartej w dniu 7 listopada 2007 r. pomiędzy Urzędem Miasta Siedlce a PUK 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<sup>4</sup>.

4. Ustalono, że w 2007 r. w wyniku kontroli okresowej przewodów kominowych, przeprowadzonej przez Spółdzielnię Pracy Kominarzy, w 91 budynkach mieszkalnych 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 [...] <sup>5</sup> – 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.

Przedstawiając powyższe uwagi i oceny, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Wzmocnienie kontroli nad zarządcami nieruchomości, w zakresie obowiązków związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych, w tym zapewnienia warunków ochrony przeciwpożarowej.
2. Dostosowanie postanowień umowy z dnia 7 listopada 2007 r. do wymogów wynikających z art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Podjęcie działań na rzecz doprowadzenia do użytkowania obiektów budowlanych, spełniających wymagania bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Prezydenta o przekazanie, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

<sup>5</sup> Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.) – odmowa udostępnienia z uwagi na prywatność osoby fizycznej lub tajemnicę przedsiębiorcy.

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 dnia 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.