



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia ...08.2010 r.

**Pan
Robert Malinowski
Prezydent Miasta Grudziądz**

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

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miejskim w Grudziądzu, zwanym dalej „Urzędem”, w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych w latach 2007-2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym 27 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działalność Pana Prezydenta i podległego mu Urzędu w obszarach objętych kontrolą.

1. W Urzędzie nie posiadano pełnych informacji o stanie technicznym obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Pełną wiedzę na ten temat posiadali zarządcy poszczególnych obiektów, którzy swoje potrzeby remontowe zgłaszali w okresie projektowania budżetu za pośrednictwem nadzorujących ich działalność komórek organizacyjnych Urzędu. Nie była prowadzona rzetelna weryfikacja zgłaszanych potrzeb remontowych, które nie zawsze wynikały bezpośrednio z zaleceń zawartych w protokołach z przeglądów stanu technicznego budynków. Działania porządkujące taki stan zostały podjęte dopiero w 2010 r., kiedy to w Biurze Nadzoru Właścicielskiego (NW) zatrudniono pracownika o odpowiednich kwalifikacjach w dziedzinie budownictwa oraz zakupiono program komputerowy, dzięki któremu tworzona była baza danych o istniejących budynkach, ich parametrach technicznych, przeglądach okresowych oraz wynikach tych przeglądów.

¹Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

Został też powołany zespół ds. oceny indywidualnego stanu technicznego budynków przekazanych w trwały zarząd², który do zakończenia kontroli dokonał oględzin, zbadał dokumentację i ocenił stan techniczny 52 obiektów budowlanych spośród 150 przewidzianych do oceny (35%). W uzasadnieniu do zarządzenia o powołaniu ww. zespołu podano, że określony przez zespół stan techniczny poszczególnych budynków ma przyczynić się do wskazania priorytetów dotyczących kolejności ich remontowania oraz zakresu prac remontowych, a także oszacowania nakładów na remonty.

2. Środki finansowe przeznaczone w budżecie na realizację zadań związanych z utrzymaniem obiektów we właściwym stanie użytkowo-technicznym były niewystarczające. W okresie objętym kontrolą na remonty gminnych obiektów przeznaczono 14.763 tys. zł. (86% planowanych), podczas gdy łączny niedobór środków finansowych, wymaganych w celu zapewnienia realizacji ww. zadań w kontrolowanym okresie wynosił 10.238,4 tys. zł, co stanowiło 69% wartości wykonanych remontów. Największe niezaspokojone potrzeby remontowo-inwestycyjne wystąpiły w placówkach oświatowych. Według zestawienia Wydziału Edukacji, na remonty i inwestycje związane z utrzymaniem ww. placówek we właściwym stanie techniczno-użytkowym, w latach 2007-2009 przeznaczono łącznie 13.118,3 tys. zł, a wykazany niedobór środków wynosił 5.932,8 tys. zł (45%).

Zgłaszane potrzeby remontowe wynikały głównie z zaleceń przeglądowych, czy też pokontrolnych (organów takich, jak Państwowa Straż Pożarna, Sanepid). Kontrola wykazała występowanie w placówkach oświatowych zadań będących wynikiem przeglądów i kontroli powtarzających się w planach remontowych na poszczególne lata. Np. w Przedszkolach Miejskich „Lotnisko” i „Mniszek” nie wykonano zaleceń dotyczących naprawy uszkodzonych powierzchni tarasów, powodujących m.in. zatrzymywanie się wody i postępującą dewastację.

3. Celem sprawdzenia, czy gmina lub zarządcy nieruchomości prawidłowo utrzymywali i użytkowali obiekty budowlane, poddano oględzinom – z udziałem przedstawiciela Państwowej Straży Pożarnej - 5 budynków mieszkalnych zarządzanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz 5 obiektów użyteczności publicznej. W wyniku oględzin ustalono między innymi:

- pęknięcia tynku w budynku Urzędu (przy wejściu D i na ścianie schodów przy wejściu od ul. Ratuszowej), zawilgocone i zagrzybione ściany w pomieszczeniach piwnicznych kotłowni oraz w korytarzu Spichrza – czego nie odnotowano w protokołach przeglądu stanu technicznego; spękania tynku elewacji bocznej oraz w kilku miejscach pęknięcia gzymsu w

² Zarządzenie Nr 49/10 Prezydenta Grudziądza z dnia 17 lutego 2010 r.

Przedszkolu „Mniszek”; uszkodzenia tynku (spękania) w budynku mieszkalnym przy ul. Zamkowej 15;

- w 3 budynkach mieszkalnych przy ul. Konarskiego nie było instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych; ponadto szerokość przejścia, dojścia lub wyjścia ewakuacyjnego albo biegu względnie spocznika klatki schodowej była mniejsza o ponad jedną trzecią od określonej w §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów³, zwanego dalej „rozporządzeniem MSWiA”;

- w Przedszkolach „Lotnisko” i „Mniszek” stwierdzono niewywiązywanie się zarządców z obowiązku poddawania urządzeń p.pożarowych – wewnętrznej sieci hydrantowej (min. raz w roku) przeglądom technicznym i konserwacji oraz prób ciśnieniowych węży na maksymalne ciśnienie robocze (min. raz na 5 lat) – co było niezgodne z §3 ust. 2 i 4 rozporządzenia MSWiA;

- w budynku Urzędu przy ul. Ratuszowej 1 stwierdzono, że szerokość przejścia, dojścia lub wyjścia ewakuacyjnego albo biegu względnie spocznika klatki schodowej była mniejsza o ponad jedną trzecią od określonej w §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia MSWiA oraz niezabezpieczenie przed zadymieniem dróg ewakuacyjnych wymienionych w §12 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia MSWiA, w określony w nim sposób; ponadto zarządca nie wykonał obowiązku przeprowadzenia praktycznego sprawdzenia organizacji i warunków ewakuacji (min. raz na dwa lata) z obiektu, gdzie może przebywać więcej jak 50 stałych użytkowników (§13 ust. 1 rozporządzenia MSWiA);

- w Przedszkolu „Lotnisko” stwierdzono niezabezpieczenie przed zadymieniem dróg ewakuacyjnych wymienionych w §12 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia MSWiA, w określony w nim sposób.

Komendant Miejski PSP w Grudziądzu, w wyniku czynności kontrolno-rozpoznawczych dokonanych w trakcie oględzin, decyzjami z dnia 29.06.2010 r. nakazał zarządcom usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w wyznaczonym terminie.

4. Dokonując oględzin budynków sprawdzono także prawidłowość prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych (KOB) oraz wywiązywanie się zarządców z obowiązku poddawania budynków okresowym przeglądom stanu technicznego. Ustalono m.in., że:

³ Dz. U. Nr 80, poz. 563

- wpisy w KOB nie zawierały wszystkich wymaganych przepisami rozporządzenia z dnia 3 lipca 2003 r.⁴ danych, takich m.in., jak:

Cz. III. Spis dokumentacji dołączonej do KOB – całkowity brak wpisów w KOB dla Spichrza, SP Nr 16, obu przedszkoli oraz 4 budynków mieszkalnych;

Cz. VI. Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu oraz VII. Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu (min. raz na 5 lat) - brak wpisów nt. zakresu robót remontowych określonych w protokołach (Przedszkole „Lotnisko”, SP Nr 16, Zamkowa 15);

- w KOB Ratusza nie odnotowano zainstalowania w 2001 r. dźwigu;

- w KOB trzech budynków mieszkalnych przy ul. Konarskiego nie odnotowano zainstalowania w 2007 r. pieców gazowych 2-funkcyjnych.

Z analizy KOB oraz protokołów kontroli okresowych obiektów poddanych oględzinom wynika m.in., że:

- budynek Przedszkola „Lotnisko” w 2009 r. oraz budynki mieszkalne przy ul. Konarskiego 35a, 37a i 37b w 2007 r. nie zostały poddane kontroli okresowej (min. raz w roku), o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵; w tych latach były przeprowadzone kontrole tzw. 5-letnie, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy⁶;

- w budynkach mieszkalnych przy ul. Konarskiego 35a, 37a i 37b w 2007 i 2008 r., Zamkowa 15 w 2007 r. oraz Nadgórna 51 w 2009 r. kontrole okresowe były przeprowadzone w porze innej niż wiosenna, co było niezgodne z §4 ust.2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁷, zwanego dalej „rozporządzeniem z dnia 16 sierpnia 1999 r.”;

- zakres kontroli okresowych budynków mieszkalnych obejmował wszystkie elementy wymienione w art. 62 ustawy Prawo budowlane oraz w § 4-6 rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r.;

- osoby przeprowadzające okresowe kontrole posiadały uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności lub posiadały odpowiednie kwalifikacje.

⁴ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134).

⁵ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

⁶ Inny jest zakres: kontrola z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) dotyczy elementów budynku oraz instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, a kontrola z art. 62 ust. 1 pkt 2 polega na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu budowlanego, estetyki tego obiektu oraz jego otoczenia.

⁷ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

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

1. Kontynuowanie działań podjętych w celu zapewnienia rozwiązań organizacyjnych pozwalających na właściwy nadzór i kontrolę obiektów budowlanych w zakresie ich prawidłowego utrzymania i użytkowania.
2. Wnikliwe przeanalizowanie zgłoszonych przez zarządców potrzeb remontowych finansowanych z budżetu gminy, zwracając szczególną uwagę na stopień pilności wykonania remontu określony w protokołach przeglądów stanu technicznego budynków.
3. Zapewnienie pełnej realizacji zaleceń wynikających z przeprowadzonych oględzin oraz usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.
4. Uzupełnienie brakujących wpisów w KOB kontrolowanych obiektów oraz uwzględnienie tego zagadnienia w działalności kontrolnej prowadzonej przez Biuro NW.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust.1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Prezydenta w terminie 14 dni od daty 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 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 Delegatury NIK w Bydgoszczy umotywowanych zastrzeżeń w sprawie zawartych w tym wystąpieniu ocen, uwag i wniosków.

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