



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dniasierpnia 2010 r.

**Sz.P.
Mariusz Kędzierski
Burmistrz Miasta Chełmno**

P/10/109

LBY-4101-02-02/2010

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy skontrolowała Urząd Miasta Chełmno, zwany w dalszej treści „Urzędem”.

Kontrolą objęto prawidłowość utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, stanowiących gminny zasób nieruchomości Miasta Chełmno w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym 16 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości ocenia działania Urzędu w kontrolowanym zakresie.

Na powyższą ocenę miały wpływ następujące ustalenia:

1. W okresie objętym kontrolą w gminnym zasobie nieruchomości stanowiących własność Miasta Chełmno znajdowały się 84 budynki, na co składały się:

- 52 budynki zarządzane przez Zakład Usług Administracyjnych „OJAR” (ZUA „OJAR”), w tym: 32 mieszkalne, 10 garaży, 8 budynków handlowo usługowych i 2 administracyjno-biurowe.

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

- 3 przedszkola – 2 zarządzane przez Dyrektorów na podstawie umowy użyczenia oraz jedno zarządzane przez Miasto,
- budynek Chełmińskiego Domu Kultury – przekazany w użyczenie i zarządzany przez tą placówkę,
- 12 budynków niemieszkalnych zarządzanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji,
- 11 budynków o przeznaczeniu kulturalno oświatowym (szkoły, biblioteka, muzeum, kino) – zarządzanych przez dyrektorów tych placówek,
- Ratusz wraz z budynkiem gospodarczym zarządzanym przez Miasto,
- 3 budynki garażowo – gospodarcze zarządzane przez Miasto.

W okresie objętym kontrolą nie nastąpiła zmiana sposobu użytkowania ww. obiektów budowlanych.

W 2009 r. gminny zasób nieruchomości Miasta Chełmno zwiększył się o jeden budynek mieszkalny poprzez nabycie prawa do spadku po zmarłej.

2. NIK pozytywnie ocenia rozwiązania organizacyjne wprowadzone w Urzędzie dotyczące nadzoru i kontroli obiektów budowlanych. Sprawami utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych zajmowały się 3 komórki organizacyjne Urzędu:

- wydział organizacyjny, który administrował i gospodarował budynkami zajmowanymi przez Urząd,
- referat mienia komunalnego, który prowadził rejestr mienia komunalnego oraz zajmował się sprawami przekazywania budynków w użyczenie i trwały zarząd,
- wydział techniczno – inwestycyjny, który prowadził sprawy związane z wykonywaniem zadań inwestycyjnych dotyczących budynków należących do Miasta Chełmna.

3. NIK pozytywnie ocenia planowanie wydatków remontowych dotyczących budynków stanowiących własność Miasta oraz przeznaczanie w budżecie gminnym środków finansowych na utrzymanie obiektów budowlanych.

W okresie objętym kontrolą zaplanowano na remonty budynków 1.589,1 tys. zł (413,4 tys. zł w 2007 r., 308,3 tys. zł w 2008 r., 456,8 tys. zł w 2009 r. oraz 410,6 tys. zł w 2010 r.).

Kontrolą szczegółową objęto plany wydatków w § 4270 – usługi remontowe za lata 2007 – 2010 dla 7 jednostek budżetowych oraz ZUA „Ojar”. W badanym okresie nie wystąpiło

zjawisko ograniczania wydatków dla jednostek w stosunku do kwot pierwotnie planowanych lub niezatwierdzenia wydatków na cele remontowe.

Do 30 czerwca 2010 r. Urząd wydał na cele remontowe ogółem 1.547,3 tys. zł (w tym 479,5 tys. zł w 2007 r.; 345,5 tys. zł w 2008 r. i 545,1 tys. zł w 2009 r.). W 2010 r. – do 30.06. wydatkowano 177,2 tys. zł, tj. 43,2% kwoty ujętej w planie remontów na ten rok.

W wyniku przeprowadzonych kontroli okresowych wykonano w okresie od 2007r. do 30.06.2010 r. dodatkowe remonty na kwotę 212,1 tys. zł, które nie były ujęte w planie remontów na poszczególne lata, a zostały zlecone na podstawie przeprowadzonych kontroli.

4. NIK wnosi uwagi do utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym elementów budynków oraz instalacji, w które wyposażono obiekty. W trakcie kontroli, przy udziale przedstawicieli Państwowej Straży Pożarnej oraz zarządcy i właściciela budynku, poddano oględzinom 10 budynków należących do Miasta Chełmno w zakresie realizacji przez ich administratorów obowiązków ustanowionych w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane². Podczas przeprowadzonych oględzin wykryto następujące usterki:

- Gimnazjum nr 1: obtłuczony cokolik przed wejściem do budynku, na ścianach zewnętrznych niewielkie ubytki w tynku, ściana frontowa była zabrudzona,
- Pawilon handlowy ul. Skłodowskiej: w piwnicy pod sklepem spożywczym na ścianach widoczne zawilgocenia i złuszczenia farby.
- Budynek Urzędu Miasta: część pokoi wymagała odmalowania,
- Budynek mieszkalny ul. Młyńska 8: w piwnicy widoczne zawilgocenie ścian oraz znaczne ubytki w tynku,
- Budynek mieszkalny ul. Dworcowa 9a: stolarka okienna i drzwiowa nieuszczelna, na stropie oraz ścianach zewnętrznych i wewnętrznych znaczne ubytki w warstwie zewnętrznej tynku,
- Budynek mieszkalny ul. Franciszkańska 6: na spojeniu muru, który odgradzał podwórko od pobliskiego gimnazjum, przylegającego do budynku widoczne były pęknięcia.

Pozytywem był natomiast fakt, że we wszystkich 10 kontrolowanych budynkach umożliwiono dostęp pracownikom pogotowia technicznego do zaworów i wyłączników

² Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

instalacji gazowej, wodnej i energii elektrycznej. Wszystkie kontrolowane budynki były użytkowane zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w książce budowlanej.

5. Podczas kontroli zabezpieczenia przeciwpożarowego poddanych oględzinom 10 budynków, w 6 z nich stwierdzono nieprawidłowości. Polegały one na:

- braku wymaganej ilości gaśnic w budynku handlowym przy ul. Biskupiej 14,
- składowaniu materiałów łatwopalnych na strychach i w piwnicach w 5 spośród 10 kontrolowanych budynków (budynek Urzędu Miasta, Gimnazjum nr 1, Hala sportowa oraz 2 mieszkalne przy ul. Młyńskiej 8 i Dworcowej 9a).

6. NIK negatywnie ocenia utrzymanie stanu technicznego budynku handlowego przy ul. Biskupiej 14 w zakresie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Podczas przeprowadzonych oględzin stwierdzono uszkodzoną instalację odgromową (odcięta tuż przy dachu), liczne pęknięcia w ścianach zewnętrznych oraz ubytki w elewacji, a także wybudowanie kotłowni bez uzyskania stosownego zezwolenia. W związku z ujawnieniem samowoli budowlanej Funkcjonariusze Państwowej Straży Pożarnej w dniu 14 czerwca 2010 r. zawiadomili o tym Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Chełmnie. W przypadku pozostałych 9 budynków poddanych oględzinom nie stwierdzono nieprawidłowości dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia w okresie ich użytkowania.

7. Nieprawidłowości stwierdzono także w zakresie wywiązywania się administratora budynków gminnych – ZUA „Ojar” z obowiązków ustanowionych w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Spośród 10 budynków poddanych oględzinom obowiązkowych rocznych przeglądów ich stanu technicznego nie przeprowadzono w latach 2007-2009 w dwóch budynkach mieszkalnych: przy ul. Franciszkańskiej 6 oraz Osnowskiej 10, (ogółem 6 przeglądów). Odpowiedzialny za terminowe dokonywanie tych przeglądów ZUA „Ojar”, brak ich dokonania uzasadniał przeoczeniem.

8. NIK negatywnie ocenia rzetelność prowadzonych ksiąg budowlanych obiektów stanowiących własność Miasta Chełmno. Badaniem objęto 10 obiektów budowlanych poddanych wcześniejszym oględzinom i ujawniono nieprawidłowości polegające na niewypisaniu do ksiąg informacji o:

- przeprowadzeniu rocznego przeglądu stanu technicznego budynku pawilonu handlowego przy ul. Biskupiej 14 – 22.05.2009 r.,

- dokonaniu 3 przeglądów kominiarskich w ww. pawilonie (8.11.2007r., 6.11.2008 r. i 2.11.2009 r.),
- przeprowadzeniu rocznego przeglądu stanu technicznego budynku mieszkalnego ul. Dworcowa 9a – 29.04.2009 r.

Odpowiedzialnym za rzetelne prowadzenie ksiąg dla ww. budynków był ZUA „Ojar”.

W księgach pozostałych 8 budynków poddanych oględzinom nie stwierdzono nieprawidłowości polegających na nierzetelnym ich prowadzeniu.

9. Po uchwaleniu przez Radę Miasta Chełmna w dniu 26 czerwca 2007 r. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2011 nie określono sposobu wykonania tej uchwały. Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym³ obowiązek ten należał do Burmistrza. Jako przyczynę powstania powyższej nieprawidłowości podano przeoczenie.

10. Do powstania niektórych z ww. nieprawidłowości przyczynił się fakt, że Urząd w badanym okresie nie kontrolował działalności ZUA „Ojar”, pomimo zagwarantowania takiej możliwości w umowie zawartej 28.11.1995 r.

11. Poza powyższymi nieprawidłowościami NIK nie wnosi zastrzeżeń do:

- zapewniania użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- przechowywania dokumentacji dotyczącej budynków,
- prowadzenia rejestru mienia komunalnego,
- działań podejmowanych przez Urząd w celu ograniczenia zużycia wody i energii w obiektach budowlanych (wszystkie instalacje były opomiarowane).
- wykonywania remontów budynków stanowiących własność Miasta Chełmno,
- sposobu usuwania usterek wykazywanych w protokołach z kontroli okresowych stanu technicznego budynków i instalacji przeprowadzanych przez inne organy nadzoru budowlanego i inne instytucje państwowe (Państwową Straż Pożarną oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego).

³ Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

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

1. Doprowadzenie do wywiązywania się administratorów i zarządców budynków z obowiązku dokonywania przeglądów stanu technicznego budynku i instalacji oraz rzetelnego prowadzenia ksiąg budowlanych.
2. Określenie sposobu wykonania uchwały Rady Miasta Chełmna w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2011.
3. Przeprowadzanie kontroli u administratorów i zarządców obiektów budowlanych stanowiących własność Miasta Chełmna dotyczących właściwego utrzymania budynków.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza 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 treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.