



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia września 2010 r.

**Sz. Pan
Andrzej Pałucki
Prezydent Włocławka**

P/10/109
LBY – 4101-02-03/2010

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 Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Urzędzie Miasta we Włocławku, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych w latach 2007 – 2010 (do 30 czerwca).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym 19.08.2010 r., na podstawie art. 60 ustawy o NIK, Najwyższa Izba Kontroli przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Prezydenta i Urzędu w zakresie objętym kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Formułując powyższą ocenę NIK uwzględniła prawidłową realizację zadań i zagadnień objętych kontrolą, w tym m. in:

- * Ujęcie w regulaminie organizacyjnym Urzędu¹ zadań związanych z gospodarowaniem i zarządzaniem gminnym zasobem nieruchomości, w szczególności w zakresie zasobu mieszkaniowego.

¹ Zarządzenie nr 12/2007 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 29 stycznia 2007 roku w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Włocławek (zmienionego następnie zarządzeniami nr 89/2007; 175/2007; 191/2007; 2/2008; 79/2009).

- * Przypisanie zadań dotyczących remontów w zasobach mieszkaniowych i użytkowych oraz zadań dotyczących robót budowlanych gminnego zasobu mieszkaniowego i lokali użytkowych w zakresach obowiązków pracowników Wydziału Gospodarki Lokalowej.
- * Posiadanie przez Urząd pełnej wiedzy o zasobie mieszkaniowym, poprzez prowadzoną przez podmiot zarządzający zasobem mieszkaniowym, ewidencję obiektów budowlanych zawierającą m. in. takie informacje jak: adres, powierzchnia użytkowa budynku, powierzchnia użytkowa mieszkań, powierzchnia użytkowa lokali użytkowych, ilość mieszkań, wyposażenie budynku (centralne ogrzewanie „c.o.”, ciepła woda użytkowa „c.w.u.”, zimna woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz, szambo), rok budowy, rodzaj pokrycia, przeznaczenie budynku, stan techniczny budynku, konstrukcja budynku.
- * Określanie stanu technicznego obiektów budowlanych wchodzących w gminny zasób nieruchomości (w zakresie obiektów budowlanych) oraz określanie potrzeb i planu robót remontowych na podstawie przeglądów okresowych jak również wizji, zgłoszeń i własnych spostrzeżeń.
- * Zainteresowanie radnych gminy problematyką utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.
- * Prawidłowym zgłaszaniu do organu architektoniczno – budowlanego, robót rozbiórkowych i remontowych.
- * Wdrożenie programów „OKNA” i „DACH” w budynkach podległych Wydziałowi Oświaty, Sportu i Turystyki, mających na celu ograniczenie zużycia energii cieplnej i elektrycznej.
- * Dokonywanie przeglądów okresowych budynków o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², dwa razy do roku, co było zgodne z art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy z 07.07. 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 ze zm., zwane dalej Prawem budowlanym).
- * Posiadanie właściwych uprawnień przez osoby dokonujące przeglądów okresowych obiektów budowlanych.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia również przyjętą formę zarządzania zasobem mieszkaniowym, tj. przekazanie tego zasobu do zarządzania przez jeden podmiot. W kontrolowanym okresie zasobem mieszkaniowym zarządzała na podstawie umowy Nr IZP.ZP 3432 – 5/2007 z 30 marca 2007 r. firma Zarządzanie i Obrót Nieruchomościami „ZARZĄDCA” Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku (zwana dalej „Zarządcą”).

Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła:

1. Nie w pełni skuteczny nadzór ze strony Urzędu nad gminnym zasobem nieruchomości, zarówno mieszkaniowym jak i nad budynkami użyteczności publicznej. Polegał on w zasadzie tylko na weryfikowaniu zgłaszanych przez poszczególne komórki organizacyjne Urzędu, potrzeb remontowych. W latach 2007 – 2010 (I połowa) nie kontrolowano wykonywania przez osoby zarządzające zasobem nieruchomości, obowiązków wynikających z Prawa budowlanego. Brak takiego nadzoru był zdaniem Najwyższej Izby Kontroli, przyczyną stwierdzonych i opisanych w dalszej części wystąpienia, uchybień i nieprawidłowości.

2. W strukturze organizacyjnej Urzędu nie wyodrębniono komórki zajmującej się kompleksowo realizacją obowiązków z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości (w zakresie obiektów budowlanych). Stwierdzono również brak wspólnej ewidencji takich nieruchomości co utrudnia zdaniem NIK prawidłowe zarządzanie posiadanymi obiektami budowlanymi.

Poszczególne ewidencje, często w formie „Ewidencji środków trwałych” były prowadzone przez Wydziały Urzędu, np. Wydział Oświaty, Sportu i Turystyki, Wydział Kultury, Wydział Gospodarki Komunalnej, Referat Obsługi Urzędu. Nie zawierały one jednak np. danych o stanie technicznym budynków.

Co prawda żaden przepis prawa nie nakazuje tworzenia takiej komórki czy wspólnej ewidencji, jednak powołanie jej lub przypisanie takich zadań już istniejącej komórce, mogłoby usprawnić nadzór nad gminnym zasobem nieruchomości.

3. Niepokojący jest fakt ograniczania w kolejnych latach kontrolowanego okresu, środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu nieruchomości. I tak na 2007 r. planowano wydatkować 5 355 tys. zł., na 2008 r. 4 476 tys. zł., na 2009 r. 4 300 tys. zł. na 2010 r. już tylko 3 700 tys. zł. W tym czasie zrealizowano wydatki: 5 312 tys. zł.; 4 462 tys. zł.; 4 080 tys. zł. i w I połowie 2010 r. 1 298 tys. zł. Dla porównania, w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” (uchwała Rady Miasta Włocławek nr 49/IX/2007 z 18.06.2007 r.), na poszczególne lata kontrolowanego okresu planowano przeznaczyć (w tys. zł): 6 300 w 2007 r. i po 8 300 w latach 2008 – 2010.

4. Nieprawidłowością było rozpoczęcie robót remontowych przed upływem 30 dniowego terminu od złożenia zgłoszenia określonego w art. 30 ust. 5 Prawa budowlanego. Kontrola dokumentacji 4 robót remontowych (wykonanie 3 przyłączy kanalizacyjnych oraz wykonanie ogrodzenia z profili zamkniętych z bramą przesuwą i furtką), wykazała, że „Zarządca” prawidłowo zawiadomił o planowanym zamiarze wykonania robót remontowych, określając termin rozpoczęcia prac i załączając wszystkie wymagane dokumenty, jednak jak wynikało z protokołów odbioru, prace rozpoczęto przed upływem 30 dniowego terminu od złożenia zgłoszenia.

5. Dla budynków mieszkalnych nie opracowano zestawienia robót remontowych, wymaganych § 7 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz. 836 ze zm.). Roboty remontowe były ujęte w „Projekcie planu remontów” w podziale na: roboty dekarско – blacharskie, remonty elewacji i tynki, malowanie klatek, roboty murarsko – ślusarskie, stolarka – okna i drzwi, posadzki i podłogi, instalacje wod. – kan., instalacje c.o i c.w., instalacje gazowe, instalacje elektryczne, roboty zdunskie, roboty drogowe, pustostany, rozbiórki zabezpieczenia, docieplenia, nieprzewidziane, remonty lokatora, opracowanie ekspertyz i dokumentacji technicznej. Dokument ten nie zawierał jednak podziału na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące, naprawy główne, a taki podział wskazywał § 7 wyżej wymienionego rozporządzenia.

6. W wyniku oględzin stanu technicznego 10 budynków z gminnego zasobu nieruchomości (5 budynków mieszkalnych i 5 użyteczności publicznej), stwierdzono, że w 7 z nich stan techniczny elewacji zewnętrznych był zły (np. usunięte fragmenty ocieplenia ścian, ściany pokryte „graffiti”, odchodząca powłoka malarska), uszkodzone były odwodnienia dachu (pourywane rynny spustowe). W 1 budynku stwierdzono uszkodzenie instalacji odgromowej, polegające na przerwaniu instalacji na lewej ścianie budynku na wysokości ok. 10 cm nad gruntem. W większości budynków oględziny wykazały naruszenie przepisów przeciwpożarowych. Brak było m. in.:

- instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych (6 na 10),
- badań potwierdzających sprawność hydrantów zewnętrznych zlokalizowanych przy budynku, które przewidziano jako źródło wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz brak oznakowania miejsc lokalizacji hydrantów (5 na 10),

- oznakowania przeciwpożarowego wyłącznika prądu i głównego kurka instalacji gazowej,
- wydzielenia pożarowego piwnicy i klatki schodowej.

Stwierdzono również uszkodzone drzwi przeciwpożarowe (brak zamka w jednym przypadku oraz uszkodzone zawiasy w drugim przypadku), drzwi nie zapewniały funkcji samozamykania (niewyregulowane zawiasy), a także składowanie na drogach ewakuacyjnych materiałów palnych (takich jak szafki, fotel, stolik).

7. Analiza 10 Ksiąg Obiektów Budowlanych (zwanych dalej KOB) wykazała, że m. in.: KOB Przedszkola nr 4 przy ul. Kraszewskiego 34 nie była zgodna ze wzorem określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. nr 120 poz. 1134). W 9 przypadkach KOB (z wyjątkiem książki Przedszkola nr 9 przy ul. Łanowej 3) zawierały podstawowe dane identyfikujące obiekt takie jak: rodzaj obiektu i jego adres, właściciela, zarządcę – nazwę lub imię i nazwisko. Plany sytuacyjne posiadało 5 KOB budynków mieszkalnych przy ul. Wienieckiej 42, Ptasiej 2, Brackiej 7 oraz Przedszkola nr 25 przy ul. Rajskiej 1. Plany te zawierały granice nieruchomości bez wskazania usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła. Pozostałe 5 KOB nie posiadały planów sytuacyjnych.

8. Stwierdzono również, że w 2 KOB dokonano niechronologicznych wpisów. I tak np. ul. Ptasia 2 – pozycja nr 23 nosiła datę 25.04.2007 r., pozycja nr 24 z 05.04.2007 r. a pozycja nr 26 z 21.04.2007 r., pozycję nr 30 wpisano 30.05.2008 r. a pozycję nr 31 04.04.2008 r., pozycję nr 37 wpisano 27.11.2009 r. a pozycję 38 23.11.2009 r.

Odpowiedzialnym za uchybienia i nieprawidłowości wykazane w punktach 4 – 8 jest „Zarządca”. Taka sytuacja spowodowana była faktem, że ze strony Urzędu nie zapewniono skutecznego nadzoru nad „Zarządcą” i komórkami organizacyjnymi Urzędu pod które podlegają obiekty budowlane wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o podjęcie działań organizacyjnych mających na celu zapewnienie skutecznego nadzoru w zakresie prawidłowego utrzymania i użytkowania gminnego zasobu nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku 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 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 którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.