



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 6 sierpnia 2010 r.

**Pan
Wojciech Szczurek
Prezydent Miasta Gdyni**

LGD-4100-007-01/2010
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 Delegatura w Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Gdyni (dalej: „Urząd”). Przedmiotem kontroli była prawidłowość utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych będących w gminnym zasobie nieruchomości Gminy Gdynia (dalej: „Gmina”), w latach 2007 – 2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 23 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu, związaną z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych będących w gminnym zasobie nieruchomości Gminy, w latach 2007–2010 (I półrocze), pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

1. W okresie objętym kontrolą w zasobie nieruchomości Gminy znajdowało się od 460 do 445 budynków, w tym od 240 do 212 budynków mieszkalnych. Ponad 95 % tego zasobu było zarządzane przez podmioty komunalne – wszystkimi budynkami mieszkalnymi zarządzały dwa zakłady budżetowe (Administracje Budynków Komunalnych – dalej: „ABK”), a budynkami użyteczności publicznej inne podmioty (przede wszystkim kierownicy jednostek organizacyjnych Miasta np. szkół, przedszkoli,

obiektów sportowych i rekreacyjnych itp.). Jedynie zadania związane z właściwym utrzymaniem i użytkowaniem budynku stanowiącego siedzibę Urzędu powierzono Wydziałowi Administracyjnemu Urzędu. Zarząd 20 budynków sprawowały inne jednostki.

2. Nadzór nad działalnością obydwu ABK został powierzony zgodnie z § 47 ust. 1 Regulaminu Organizacyjnego Wydziałowi Budynków Urzędu. Ponadto zgodnie z § 47 ust. 5 ww. Regulaminu do zadań tego wydziału należało także „*dokonywanie niezbędnych przeglądów technicznych, ekspertyz i badań stanu technicznego budynków, typowanie budynków do remontów oraz ustalanie zakresu i terminów remontów w porozumieniu z zarządcami budynków*”, jednak według wyjaśnienia Naczelnika Wydziału Budynków realizacja ww. zadań polegała na ustalaniu z zarządcami poszczególnych budynków zakresu robót, ich terminu i kolejności realizacji (ustaleń takich dokonywano na podstawie zaleceń formułowanych po przeprowadzonych przeglądach okresowych).

W ocenie NIK, opisane uregulowanie organizacyjne i sposób jego realizacji powodował, że Gmina Gdynia, jako właściciel opisanego na wstępie zasobu nieruchomości będącego budynkami, nie posiadała pełnej wiedzy o prawidłowości wykonywania przez zarządców tych budynków obowiązków nałożonych w rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane¹ (dalej: „ustawa Prawo budowlane”). Tym bardziej, że z ustaleń kontroli wynika, że Urząd nie przeprowadził w badanym okresie żadnej kontroli dotyczącej realizacji ww. obowiązków przez zarządców, w tym przez obydwu ABK. Powyższą ocenę potwierdzają ustalenia kontroli opisane w pkt 4 niniejszego wystąpienia.

3. Do szczegółowej kontroli prawidłowości utrzymania i użytkowania wytypowano 10 budynków (5 mieszkalnych i 5 użyteczności publicznej, w tym siedzibę Urzędu). Pozytywnie należy ocenić dbałość o ogólny stan techniczny i estetyczny budynku Urzędu, co potwierdzały dane z protokołów kontroli okresowych i przeprowadzone oględziny. Również w wybranych do kontroli pozostałych 9 budynkach należących do gminnego zasobu nieruchomości, zarządzanych przez jednostki podległe Urzędowi nie stwierdzono braku dbałości o ogólny stan techniczny i estetyczny, a ujawnione w trakcie oględzin zastrzeżenia, poza jednym wyjątkiem miały charakter drobnych uchybień (odpadający tynk, nierówności i zapadnięcia nawierzchni, brak podjazdu dla niepełnosprawnych, brak numeru policyjnego, złuszczenia farby, duży stopień zużycia posadzek). Wyjątek stanowił budynek Przedszkola Samorządowego nr 8 przy ul. Kapitańskiej 15, w którym

¹ Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

stwierdzono zagrożenie życia lub zdrowia ludzi w związku brakiem zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich głównego zaworu instalacji gazowej, uszkodzeniach narożnika gzymsu budynku, w wyniku czego następowało odspajanie cegieł oraz niezabezpieczenie przewodów elektrycznych po usuniętej instalacji. O wyżej opisanych zagrożeniach poinformowano Pana jeszcze w trakcie kontroli na podstawie *art. 51 ust. 1 ustawy o NIK*. Zgodnie z informacją Dyrektora Przedszkola Samorządowego nr 8 zagrożenia te zostały usunięte.

4. Kontrola dokumentacji dotyczącej 10 budynków wytypowanych do badań szczegółowych wykazała, że:

- kontrole okresowe, o których mowa a *art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane*, budynku Urzędu zostały przeprowadzone w wymaganych terminach i przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje, o których mowa w *art. 62 ust. 4, 5 i 6 ustawy Prawo budowlane*,
- nie przeprowadzono łącznie 7 rocznych kontroli okresowych, o których mowa w *art. 62 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane* w trzech budynkach (Przedszkole Samorządowe Nr 8, Ośrodek Profilaktyki i Terapii Uzależnień, Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 9),
- w budynku Ośrodka Profilaktyki i Terapii Uzależnień nie przeprowadzono w latach 2007-2009 łącznie 3 kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), co stanowiło naruszenie *art. 62 ust. 1 pkt 1c ustawy Prawo budowlane*,
- w 5 budynkach zarządzanych przez ABK, 8 kontroli okresowych przeprowadziły osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, ale które nie mogły sprawować samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, jaką jest przeprowadzanie kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (*art. 12 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo budowlane*), ponieważ nie posiadały ważnych w dniach przeprowadzonych kontroli zaświadczeń o wpisie na listę członków okręgowej izby samorządu zawodowego – zgodnie z *art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane* podstawą do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie jest (poza posiadaniem odpowiednich uprawnień) wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tą izbę. Ponadto 6 innych protokołów z kontroli okresowych budynków zarządzanych przez

ABK podpisała wyłącznie osoba nie spełniająca ww. wymagań (brak wpisu na liście członków samorządu zawodowego), pomimo że w składzie komisji wymieniono osobę spełniającą ww. wymagania,

- książki obiektów 9 budynków nie zawierały wszystkich danych, wymaganych § 5 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*². Najczęściej w książkach obiektów brak było:

- wykazu dokumentacji; 8 przypadków – 5 budynków zarządzanych przez ABK, Przedszkole Samorządowe Nr 8, Kolegium Miejskie i Zespół Szkół, Samorządowych Nr 9,
- danych o protokole odbioru; 6 przypadków – 3 budynki zarządzane przez ABK, Przedszkole Samorządowe Nr 8, Kolegium Miejskie i Zespół Szkół, Samorządowych Nr 9,
- danych o pozwoleniu na użytkowanie; 5 przypadków – 3 budynki zarządzane przez ABK, Przedszkole Samorządowe Nr 8 i budynek Urzędu,
- określenia na planach sytuacyjnych obiektu 5 budynków zarządzanych przez ABK usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, co było niezgodne z § 5 pkt 3 ww. *rozporządzenia*.

5. Kontrole Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdyni – przeprowadzone w trakcie kontroli NIK – wykazały, że w 3 budynkach (na 10 skontrolowanych) nie zapewniono warunków wymaganych przepisami o ochronie przeciwpożarowej. W budynkach: Urzędu oraz w Przedszkolu Samorządowym Nr 8 i Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 9, na klatkach schodowych brak było urządzeń zapobiegających zadymianiu lub służących do usuwania dymu, co naruszało postanowienia § 245 pkt 2 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*³ w związku z § 12 ust. 1 pkt 5 *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*⁴.

5. W 20 budynkach objętych badaniem w zakresie realizacji obowiązku dokonywania zgłoszeń do właściwego organu zmiany sposobu użytkowania nie stwierdzono przypadków takich zmian. Również kontrola 20 zgłoszeń o zamiarze wykonania robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę wykazała, że roboty rozpoczęto

² Dz.U. Nr 120, poz. 1134.

³ Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

⁴ Dz.U. Nr 80, poz. 563.

nie wcześniej niż po upływie 30 dni od daty doręczenia zgłoszenia, tj. zgodnie z *art. 30 ust. 5 ustawy Prawo budowlane*.

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

- 1) wzmocnienie nadzoru poprzez wprowadzenie mechanizmu kontrolnego (rozwiązania organizacyjnego) mającego na celu zapewnienie wykonywania przez zarządców budynków z gminnego zasobu nieruchomości wszystkich działań w zakresie prawidłowego ich utrzymania i użytkowania,
- 2) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej budynku Urzędu,
- 3) podjęcie wspólnych działań z Dyrektorami Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 9 i Przedszkola Samorządowego nr 8 w zakresie usunięcia zagrożeń bezpieczeństwa przeciwpożarowego w ww. budynkach.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku, na podstawie *art. 62 ust. 1 ustawy o NIK* oczekuje przedstawienia, 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 Gdańsku, 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.

Do wiadomości:

NIK Departament Środowiska, Rolnictwa
i Zagospodarowania Przestrzennego