



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 3 sierpnia 2010 r.

**Pan
Andrzej Rychłowski
Burmistrz Miasta Malborka**

LGD-4100-007-02/2010
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 Delegatura w Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Malborka (dalej: „Urząd”).

Przedmiotem kontroli było utrzymanie i użytkowanie budynków, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, w latach 2007-2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 26 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia skontrolowaną działalność.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

1. W okresie objętym kontrolą do gminnego zasobu nieruchomości będących budynkami należało od 240 obiektów (stan na 31.12.2007 r.) do 225 obiektów (stan na 30.06.2010 r.). Ponad połowę tego zasobu (od 72,5 % w 2007 r. do 66,2 % według stanu na dzień 30.06.2010 r.) stanowiły budynki mieszkalne, które na podstawie umowy użyczenia w całości zostały przekazane przez Gminę Malbork (dalej: „Gmina”) do używania przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. (dalej: „ZGKiM”). Pozostałe

budynki (głównie użyteczności publicznej) przekazano w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym *Gminy* w celu prowadzenia działalności należącej do ich zakresu, a cztery budynki (Miejski Dom Kultury i 3 przedszkola) przekazano w użytkowanie podmiotom niebędącymi jednostkami organizacyjnymi *Gminy*. Dwa obiekty, w tym budynek Urzędu Miasta były zarządzane bezpośrednio przez *Urząd*.

2. Budynki stanowiące gminny zasób nieruchomości są w złym stanie technicznym. Według stanu na 30.06.2010 r. naprawy głównej wymagało 168 obiektów (74,7 % ogółu zasobu), a napraw bieżących 52 budynki (23,1 % zasobu). Działania podjęte przez *Gminę* w latach 2008-2009 (m.in. dwukrotne zwiększenie nakładów na remonty w porównaniu z rokiem 2007) nieznacznie poprawiły sytuację – w porównaniu do stanu z 2007 r. liczba budynków wymagających naprawy głównej zmniejszyła się o 27 budynków, wzrosła natomiast liczba budynków zakwalifikowanych do naprawy bieżącej (o 13 obiektów).
3. NIK ocenia za nieskuteczne i niewystarczające sprawowanie przez *Gminę* nadzoru w zakresie prawidłowego utrzymania i użytkowania budynków z gminnego zasobu nieruchomości przekazanych użytkownikom. Powyższa ocena wynika z:
 - braku w umowach o oddanie w trwały zarząd zapisów o realizacji przez zarządców obowiązków dotyczących utrzymania obiektów budowlanych określonych w *rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*¹ (dalej: „*ustawa Prawo budowlane*”),
 - nieprzeprowadzaniu przez *Urząd* kontroli w zakresie realizacji przez ww. podmioty obowiązku utrzymania tych obiektów w należyтым stanie technicznym.

Nadzór *Gminy* w powyższym zakresie ograniczył się do akceptacji planów remontowych i sprawozdań z realizacji remontów budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy oraz planów remontowych zgłaszanych w projektach budżetów przez pozostałe jednostki.

4. W konsekwencji m.in. nieskutecznego nadzoru *Gminy* w zakresie utrzymania ww. budynków z gminnego zasobu nieruchomości podczas ich użytkowania doszło do naruszenia szeregu przepisów *ustawy Prawo budowlane* oraz przepisów *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*² (dalej: „*rozporządzenie w sprawie warunków technicznych budynków*”). Stwierdzone nieprawidłowości dotyczą

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

² Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

obiektów przekazanych w trwały zarząd lub użyczenie oraz budynku *Urzędu*, którego administrowanie należało do zadań Wydziału Organizacyjnego.

Kontrola dokumentacji dotyczącej 10 budynków wykazała bowiem, że:

- w latach 2007-2009 nie przeprowadzono łącznie 45 (na 120 wymaganych) okresowych, rocznych lub przeprowadzanych raz na pięć lat, kontroli stanu technicznego elementów budynku i instalacji, co stanowiło naruszenie *art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane* – okresowe kontrole nie zostały wykonane przez: ZGKiM (łącznie 29), *Urząd* (łącznie 9), Miejski Dom Kultury (łącznie 5) i po jednej kontroli w Przedszkolach nr 2 i nr 5,
- w trzech budynkach mieszkalnych oraz w Szkole Podstawowej Nr 2 kontrole, o których mowa w *art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane* (kontrole wykonywane co najmniej raz na 5 lat) wykonano po upływie ponad 5 lat od przeprowadzeniu kontroli poprzedniej,
- w 2 przypadkach nie przeprowadzono kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu (na podstawie *art. 62 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane*) pomimo wystąpienia okoliczności, o których mowa w *art. 61 pkt 2 ww. ustawy Prawo budowlane*, tj. czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt m.in. silne wiatry i intensywne opady atmosferyczne – czynniki takie wystąpiły i doprowadziły do uszkodzenie elementów budynków *Urzędu* i Szkoły Podstawowej Nr 2,
- w trakcie kontroli stanu technicznego przewodów kominowych przeprowadzonych w kwietniu i maju 2010 r. stwierdzono w dwóch budynkach mieszkalnych usterki zagrażające powstaniem pożaru; do dnia zakończenia kontroli przez NIK usterki nie zostały usunięte pomimo, że zgodnie z *art. 70 ust. 1 ustawy Prawo budowlane* stwierdzone braki lub uszkodzenia które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska (w szczególności m.in. pożar) powinny być usunięte w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli,
- w sześciu książkach obiektów budowlanych (założonych dla obiektów: Przedszkola nr 2 i nr 5, Szkoła Podstawowa i Gimnazjum nr 2, Miejski Dom Kultury, budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 28 oraz budynek *Urzędu*) brak było wpisów o przeprowadzeniu łącznie 28 kontroli okresowych oraz o wykonaniu 24 remontów – brak ww. zapisów naruszał *art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane*,
- w 5 książkach (założonych dla 3 budynków mieszkalnych i 2 przedszkoli) na planach sytuacyjnych nie określono 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 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*³,

- w jednym przypadku (Miejski Dom Kultury) książka obiektu budowlanego była prowadzona według nieaktualnego wzoru, niezgodnego z ww. *rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego*,
- część protokołów z kontroli okresowych budynków mieszkalnych została sporządzona niezgodnie z wymogami *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków m.in.* nie zawierały one (w 10 przypadkach): rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów objętych kontrolą (naruszenie § 4 ust. 4 pkt 2 ww. *rozporządzenia*), w 9 przypadkach zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych (naruszenie § 4 ust. 4 pkt 5 ww. *rozporządzenia*),
- spośród 39 kontroli okresowych budynków mieszkalnych 25 (64 %) przeprowadzono poza porą wiosenną, co było niezgodne z § 4 ust. 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków*,
- w badanym okresie w 7 budynkach (na 10 objętych szczegółową kontrolą) wykonano łącznie 37 różnego rodzaju prac remontowych, których zamiar wykonania w 23 przypadkach (62,2 %) nie został zgłoszony do organu administracji architektoniczno-budowlanej – stanowiło to naruszenie art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*. Zgłoszenia zamiaru przystąpienia do robót remontowych nie dokonały: Przedszkola nr 2 i 5 (po 7 przypadków), Miejski Dom Kultury (3 przypadki), Szkoła Podstawowa nr 2, Gimnazjum nr 2 i *Urząd* (wszyscy po 2 razy).

Negatywnie ocenia się bardzo niski stan realizacji zaleceń wydanych po przeprowadzonych kontrolach okresowych, co według NIK, prowadzi do systematycznego pogarszania stanu technicznego budynków. Kontrola dokumentacji dotyczącej tylko 9 budynków wykazała, że po przeprowadzonych przeglądach okresowych sformułowano 104 zalecenia, z których w całości zrealizowano 13 (12,5 %) a częściowo 11 (10,6 %). Pozostałych 80 zaleceń nie zrealizowano do dnia zakończenia kontroli przez NIK pomimo, że zostały one sformułowane jeszcze w latach: 2007 (7 zaleceń), 2008 (42 zalecenia) i 2009 (31 zaleceń). Najwięcej zaleceń (24) nie wykonano w budynku *Urzędu*, Przedszkolu nr 5 (15), Przedszkolu Nr 2 (12), Szkole

³ Dz.U. Nr 120, poz. 1134.

Podstawowej Nr 2 (10). W 5 budynkach mieszkalnych nie wykonano łącznie 16 zaleceń. Z wyjaśnień złożonych przez kierowników ww. jednostek organizacyjnych, Naczelnika Wydziału Organizacyjnego *Urzędu* oraz Dyrektora *ZGKiM* wynika, że przyczyną niewykonania większości zaleceń sformułowanych po kontrolach okresowych jest brak odpowiedniej ilości środków finansowych – w pierwszej kolejności usuwane są usterki i uszkodzenia stwarzające zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a pozostałe sukcesywnie w miarę możliwości finansowych.

5. Przeprowadzone oględziny 10 budynków (5 mieszkalnych i 5 użyteczności publicznej), stanowiących około 4 % całego zasobu, wykazały m.in.: pęknięcia na przegrodach zewnętrznych i ubytki tynku (w 9 obiektach), ubytki powłok malarskich, spękania na ścianach wewnętrznych i sufitach (w 10 obiektach), ubytki obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych (na 2 obiektach), ubytki dachówek (w 2 obiektach), ubytki w miejscach przejść przyłączy instalacyjnych (w 8 przypadkach), poluzowaną instalację piorunochronną (na 3 obiektach), spękania i ubytki opasek betonowych (wokół 9 budynków), uszkodzenia nawierzchni chodników, dróg i placów (przy 8 budynkach).
6. Kontrole Państwowej Straży Pożarnej – przeprowadzone w trakcie kontroli NIK – wykazały, że w 3 budynkach (na 10 skontrolowanych) nie zapewniono warunków wymaganych przepisami o ochronie przeciwpożarowej, bowiem:
 - w 3 budynkach (przedszkolach Nr 2 i Nr 5 oraz budynku *Urzędu*) brak było urządzeń zapobiegających zadymieniu lub służących usuwaniu dymu, a w obu przedszkolach brak było oświetlenia ewakuacyjnego, wymaganych § 181 ust. 3 pkt 2c i § 245 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴,
 - w Przedszkolu Nr 2 brak było hydrantów wewnętrznych; węże 2 hydrantów wewnętrznych w budynku *Urzędu* nie miały odpowiedniego zasięgu, a w 3 pomieszczeniach 2 budynków (w 2 *Urzędu* i w 1 Przedszkola Nr 5) brak było gaśnic, wymaganych § 15 ust. 1 pkt 2a, § 16 ust. 3 i § 28 ust. 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁵ (dalej: „rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków”),

⁴ Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

⁵ Dz.U. Nr 80, poz. 563-uchylone z dniem 30 czerwca 2010 r.

- w 2 budynkach (Przedszkole nr 5 i *Urząd*) ograniczono dostęp do 3 wyjść ewakuacyjnych – były one częściowo zastawione różnymi przedmiotami,
- w przypadku Przedszkola nr 2 brak było dokumentów stwierdzających, że wykładzina w sali rekreacyjnej i okładziny ścienne na korytarzu są dopuszczone do stosowania – według § 258 ust. 2 ww. *rozporządzenia z 12 kwietnia 2002 r.* zabrania się stosowania do wykończenia wnętrza łatwopalnych materiałów i wyrobów budowlanych,
- brak było potwierdzenia przeprowadzenia w budynku *Urzędu* prób ciśnieniowych węży hydrantowych oraz przeglądu technicznego i konserwacyjnego 1 z hydrantów w 2009 r. – próby wymagane § 3 ust. 2-4 ww. *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków*,
- w Przedszkolu Nr 2 brak było wydzielenia kotłowni i składu paliwa stałego drzwiami o odporności ogniotrwałej, niezapewniono dopuszczalnej długości dojścia ewakuacyjnego z pomieszczenia sali zabaw na piętrze, wymaganymi § 220 ust. 1 i § 258 ust. 2 *rozporządzenia z 12 kwietnia 2002 r.*,
- w budynku *Urzędu* nie okazano instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, wymaganej § 6 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków* i potwierdzenia zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, wymaganych art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej⁶.

Po stwierdzeniu wyżej opisanych nieprawidłowości Komendant Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Malborku (dalej: „KPPSP w Malborku”) wydał w dniu 16 czerwca 2010 r. trzy decyzje nakazujące Burmistrzowi Miasta Malborka oraz dyrektorom Przedszkoli Nr 2 i 5 usunięcie wszystkich braków i nieprawidłowości w wyznaczonych w tych decyzjach terminach, ale nie później niż do 30 sierpnia 2010 r.

7. W odniesieniu do objętych kontrolą NIK budynków z gminnego zasobu nieruchomości nie określono częstotliwości wykonywania przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia która, stosownie do § 10 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków*, powinna być ustalona przez właściciela budynku.

Stwierdzono jednak, że przeglądy takie przeprowadzano, ale nie sporządzano z nich protokołów, a tylko w przypadku stwierdzenia potrzeby wykonania robót wypełniano

⁶ Dz.U. z 2009 Nr 178, poz. 1380.

druki zgłoszenie awarii/robót. NIK pozytywnie ocenia fakt zrealizowania przez ZGKiM wszystkich prac konserwacyjnych i usunięcia awarii zgłoszonych przez pracowników ZGKiM oraz lokatorów.

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 i użytkowników budynków z gminnego zasobu nieruchomości wszystkich działań w zakresie prawidłowego ich utrzymania i użytkowania,
- 2) podjęcie działań w celu założenia przez Miejski Dom Kultury książki obiektu budowlanego według obowiązującego wzoru oraz uzupełnienia wszystkich brakujących wpisów w książkach obiektów budowlanych,
- 3) wykonanie obowiązków określonych w decyzji *KPPSP w Malborku* z dnia 16.06.2010 r. w celu usunięcia zagrożeń bezpieczeństwa przeciwpożarowego budynku *Urzędu*,
- 4) podjęcie wspólnych działań z dyrektorami Przedszkoli nr 2 i 5 w celu realizacji decyzji *KPPSP w Malborku* mających na celu doprowadzenie bezpieczeństwa przeciwpożarowego ww. budynków do stanu zgodnego z prawem.

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.