



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, 6 września 2010 r.

**Pan
Jacek Karnowski
Prezydent Miasta Sopotu**

LGD-4101-007-03/2010
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 Sopotu (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 10 sierpnia 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 w zasobie nieruchomości Gminy Sopot (dalej: „Gmina”) znajdowało się od 314 (stan na 31.12.2007 r.) do 294 budynków (30.06.2010 r.). Budynki mieszkalne stanowiące od 44,6 % (w 2007 r.) do 67,7 % (na dzień 30.06.2010 r.), tego zasobu, zostały oddane przez Gminę w zarządzanie trzem podmiotom wykonującym działalność na podstawie licencji, tj. Administracji Budynków „Patpol” (do 30.09.2009 r.), Administracji Budynków „Lidom” i Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dalej: „Zarządcy”). Budynek Urzędu Miasta był bezpośrednio zarządzany przez Referat Gospodarczy Urzędu. Cztery budynki

przekazano w użytkowanie osobom fizycznym, a 68 innym podmiotom niebędącymi jednostkami organizacyjnymi Gminy. Pozostałe budynki (głównie użyteczności publicznej) były użytkowane przez jednostki organizacyjne Gminy w celu prowadzenia działalności należącej do ich zakresu.

2. W 2009 r. ponad połowa (54 %) budynków kwalifikowała się do naprawy bieżącej (125 obiektów) lub naprawy głównej (35 obiektów). Należy jednak podkreślić, że w okresie objętym kontrolą stan ten ulegał stopniowej poprawie bowiem w 2007 r. do napraw głównych i bieżących zakwalifikowanych było 61,1 % opisanego zasobu, tj. 192 obiekty.
3. NIK ocenia za nieskuteczne i niewystarczające sprawowanie przez Gminę nadzoru w zakresie prawidłowego utrzymania i użytkowania budynków z gminnego zasobu przekazanych poszczególnym użytkownikom. Wprawdzie w umowach zawartych z Zarządcami zapisano, że do ich obowiązków należało m.in.: prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych, przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane¹ (dalej: „ustawa Prawo budowlane”), a także przechowywanie dokumentów, o których mowa w art. 60 i art. 63 ww. ustawy. Sprawowanie nadzoru nad działalnością Zarządców należało do zadań Wydziału Lokalowego Urzędu, a rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia mogło nastąpić m.in. w przypadku gdy Zarządca z własnej winy nie wywiązuje się ze swoich obowiązków mimo trzykrotnego pisemnego upomnienia. Stwierdzono jednak, że w okresie objętym kontrolą zarówno Wydział Lokalowy, Audytor wewnętrzny jak i Pełnomocnik Prezydenta ds. kontroli) nie przeprowadzili u Zarządców żadnych udokumentowanych kontroli realizacji ww. zobowiązań. Naczelnik Wydziału Lokalowego Urzędu wyjaśnił, że *nadzór nad działaniami zarządców odbywa się bez sporządzania protokołów kontroli*.
4. Urząd nie wyegzekwował od Zarządców realizacji w pełnym zakresie (określonym w zawartych umowach) obowiązku przedkładania kwartalnych sprawozdań z realizacji planów rzeczowo-finansowych. Dyrektor AB „Lidom” wyjaśnił, że nie sporządzał sprawozdań przez przeoczenie, a Kierownik Filii PGM Sp.z o.o. w Kielcach wyjaśnił, że sporządzał wyłącznie sprawozdania finansowe, a brak sprawozdań w zakresie rzeczowym również wyjaśnił niedopatrzeniem.

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

5. W konsekwencji m.in. nieskutecznego nadzoru Gminy w zakresie utrzymania 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 użytkowania budynków*”). Kontrola dokumentacji dotyczącej 10 budynków (5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 5 budynków użyteczności publicznej) wykazała bowiem, że w latach 2007-2009 nie przeprowadzono następujących rocznych kontroli:

- 4 kontroli elementów budynków w zakresie wymaganym *art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy Prawo budowlane* (budynki przy ul. Chopina 16, Al. Niepodległości 765B i przy ul. Polnej 68B – obiekty zarządzane przez PGM Sp. z o.o. w Kielcach oraz w budynku Przedszkola Nr 4),
- 8 kontroli instalacji gazowych, wymaganych *art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy Prawo budowlane* (w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej przy ul. B.Chrobrego w latach 2007-2009 – budynek zarządzany od 1 marca 2007 r. przez PGM Sp. z o.o., w Przedszkolu Nr 4-w 2007 r. i 2008 r., w Szkole Podstawowej Nr 9-w 2007 r. i w 2008 r. oraz w Domu Dziecka „Na Wzgórzu” w 2008 r.),
- 5 kontroli instalacji przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), wymaganych *art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy Prawo budowlane* (w Domu Dziecka „Na Wzgórzu” w 2007 r. i 2008 r., w Przedszkolu Nr 4-w 2008 r., w SP Zakładzie Opieki Zdrowotnej przy ul. B.Chrobrego w 2007 r. oraz w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Polnej 68B zarządzanym przez PGM Sp. z o.o.).

Stwierdzono ponadto, że:

- 4 kontrole okresowe w budynkach mieszkalnych przeprowadzono poza porą wiosenną, co było niezgodne z § 4 *ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków* (powyższe dotyczy 2 kontroli w budynku zarządzanym przez PGM Sp. z o.o. oraz 2 kontroli w 2 budynkach zarządzanych przez AB „Lidom”),
- książki wszystkich 10 obiektów, nie zawierały wpisu o protokole odbioru i o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, co naruszało § 5 *pkt 1 c i d rozporządzenia*

² Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

*Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*³
(„rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego”),

- w 6 przypadkach książka obiektu nie zawierała planu sytuacyjnego (dotyczy dwóch budynków zarządzanych przez PGM Sp. z o.o., 1. budynku zarządzanego przez AB „Lidom” oraz obiektów: Przedszkola Nr 4, Domu Dziecka „Na Wzgórzu”, II LO im. B.Chrobrego), a w 3 przypadkach (po 1 budynku mieszkalnym zarządzanym przez AB „Lidom” i PGM Sp. z o.o. oraz budynek Szkoły Podstawowej nr 9) plan sytuacyjny był, ale bez określenia usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci – powyższe naruszało § 5 pkt 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego,
- w 7 przypadkach książki nie zawierały wykazu dokumentacji dołączonej do książki obiektu, wymaganego § 5 pkt 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego (dotyczyło 4 budynków zarządzanych przez PGM Sp. z o.o., 1. budynku zarządzanego przez AB „Lidom” oraz Szkoły Podstawowej nr 9 i II LO im. B.Chrobrego),
- w książkach wszystkich obiektów brak było wpisów o przeprowadzonych w latach 2007-2010 łącznie 52 kontrolach okresowych oraz o wykonaniu 95 zaleceń, co naruszało § 5 pkt 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

W dwóch przypadkach stwierdzono bardzo niski stan realizacji zaleceń wydanych po przeprowadzonych kontrolach okresowych, co według NIK, prowadzi do systematycznego pogarszania stanu technicznego budynków. I tak:

- w protokole z kontroli okresowej 5-letniej (z listopada 2009 r.), przeprowadzonej w SP ZOZ, odnotowano brak wykonania 63 różnorodnych zaleceń, w tym 48 z lat 2007-2008 (budynek zarządzany przez PGM Sp. z o.o.),
- w protokole z kontroli stanu technicznego Szkoły Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi Nr 9 (z dnia 20.05.2010 r.), zaznaczono, że istniejący stan techniczny budynku nie zmienił się w stosunku do roku poprzedniego, i że nie wykonano zaleceń wydanych po przeprowadzeniu przeglądu w 2009 r.

6. Oględziny 10 budynków (5 mieszkalnych i 5 użyteczności publicznej), stanowiących około 3,4 % całego zasobu, wykazały m.in.: miejscowe przecieki na stykach połączeń

³ Dz.U. Nr 120, poz.1134.

rynien, miejscowe ubytki tynku, miejscowe zawilgocenia ścian fundamentowych, spękanie wykładziny tarkett, nieszczelną stolarkę okienną (w budynku Szkoły Podstawowej Nr 9), nieszczelności stolarki okiennej, otwory i ubytki w ceglach licowych elewacji (budynek II LO), porost mchu w rynnach (budynek Domu Dziecka „Na Wzgórzu”), ubytki tynku w elewacji, zmurzały tynk, złuszczoną farbę drewnianych belek muru pruskiego, wysoki stopień zużycia stolarki okiennej-drewnianej (budynek Przedszkola Nr 4).

Oględziny wykazały także przypadki bezpośredniego zagrożenia życia, zdrowia lub mienia, o których kontrolujący, działając na podstawie *art. 51 ust. 1 ustawy o NIK* poinformował Prezydenta Miasta Sopotu. Ww. zagrożenia stwierdzono w budynku przy ul. Chopina 16 (niezaizolowane kable elektryczne, nieosłonięte puszkę elektryczną oraz brak zabezpieczenia skrzynek z zaworami gazowymi), w budynku przy ul. Polnej 68B (spękania stopni schodowych oraz brak skrzynki ochraniającej dostęp do zaworu gazowego) – obydwa budynki zarządzane przez PGM Sp. z o.o.

Ponadto w Sali gimnastycznej II LO przy Al.Niepodległości 751 stwierdzono brak osłon grzejników centralnego ogrzewania, a przewody doprowadzające czynnik grzejny były usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie boiska do gry.

W trakcie kontroli ww. zagrożenia w 2 budynkach mieszkalnych zostały usunięte, natomiast usunięcie zagrożeń w Sali gimnastycznej II LO, według wyjaśnienia Pana Prezydenta, nastąpi do 30.08.2010 r.

7. Kontrole Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Sopocie – przeprowadzone w trakcie kontroli NIK – wykazały, że w 5 budynkach (na 10 skontrolowanych) nie zapewniono warunków wymaganych przepisami o ochronie przeciwpożarowej, bowiem:
 - w 2 budynkach mieszkalnych zarządzanych przez AB „Lidom” (ul.Mokwy 3 i ul.Goyki 3) stwierdzono: palne okładziny ścian i sufitu, zawężenie szerokości biegu klatki schodowej, zawężenie szerokości dojścia ewakuacyjnego, brak oznakowania kurków gazowych, brak instrukcji postępowania na wypadek pożaru z wykazem telefonów alarmowych, składowanie w miejscach ogólnie dostępnych palnych materiałów,
 - w 2 budynkach mieszkalnych zarządzanym przez PGM Sp. z o.o. (ul.Chopina 16, Al.Niepodległości 765B) stwierdzono: zawężenie spocznika na I piętrze klatki schodowej, palne okładziny sufitu, brak instrukcji postępowania na wypadek pożaru

z wykazem telefonów alarmowych, składowanie w miejscach ogólnie dostępnych palnych materiałów.

Opisane nieprawidłowości naruszały przepisy § 4 ust. 1 pkt 11 i pkt 12, § 4 ust. 2 pkt 3, § 4 ust. 2 pkt 4 lit. d, § 12 ust. 1 pkt 1 i § 12 ust. 1 pkt 3 lit. a i lit. b rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁴ (dalej: „rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej”).

W budynku Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej przy ul. B.Chrobrego (zarządzany od 1 marca 2007 r. przez PGM Sp. z o.o.) stwierdzono, m.in. że:

- 2 klatki schodowe nie posiadały urządzeń zabezpieczających przed zadymianiem lub służących do usuwania dymu, co było niezgodne z § 12 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej w związku z § 245 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁵,
- maksymalne długości dojść ewakuacyjnych na IV piętrze przekraczały o 100 % długości określone w § 256 ust. 3 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r.,
- na poszczególnych kondygnacjach budynku występowały okładziny ścian i sufitu z materiałów łatwo zapalnych lub zabudowy pomieszczeń wykonane z materiałów drewnopochodnych, co było niezgodne z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. a i lit. b rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej,
- na wszystkich kondygnacjach budynku ustawiono ławki i krzesła, dla których podczas kontroli nie przedstawiono dokumentów charakteryzujących ich właściwości pożarowe w zakresie stopnia palności. Ponadto minimalna szerokość dojścia ewakuacyjnego mierzona pomiędzy siedziskami ustawionymi w obrębie wynosiła 75 cm, co powoduje zawężenie szerokości dojścia ewakuacyjnego poniżej wartości wymaganych przez przepisy techniczno-budowlane, czyli poniżej 80 cm. Na korytarzu II piętra w części poradni dla kobiet składowano także szafy. Stwierdzony stan był niezgodny z § 4 ust. 1 pkt 11 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej,

⁴ Dz.U. Nr 80, poz.563.

⁵ Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

- w budynku SP ZOZ nigdy nie przeprowadzono praktycznego sprawdzenia organizacji oraz warunków ewakuacji, co było niezgodne z § 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej,
- instrukcja bezpieczeństwa pożarowego była nieaktualna co było niezgodne z § 6 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej.

Po stwierdzeniu wyżej opisanych nieprawidłowości Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Sopocie wydał w dniach 8, 9 oraz 14 czerwca 2010 r. cztery decyzje nakazujące Zarządom budynków usunięcie wszystkich braków i nieprawidłowości w terminach wyznaczonych w tych decyzjach.

8. W odniesieniu do objętych przez NIK oględzinami budynków mieszkalnych nie określono częstotliwości wykonywania przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenie która, stosownie do § 10 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków, powinna być ustalona przez właściciela budynku.
9. Prezydent Miasta Sopotu nie określił pisemnie sposobu wykonania uchwały Rady Miasta Nr XXVIII/342/2009 z dnia 29 maja 2009 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Sopot na lata 2009-2013, pomimo że obowiązek taki wynika z art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁶.

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

- 1) wprowadzenie mechanizmu kontrolnego (rozwiązania organizacyjnego) mającego na celu zapewnienie weryfikacji wykonywania przez zarządców i użytkowników budynków gminnego zasobu nieruchomości wszystkich działań w zakresie prawidłowego ich utrzymania i użytkowania,
- 2) zapewnienie wykonania prac remontowych w sali gimnastycznej II LO w sposób umożliwiający wyeliminowanie istniejącego zagrożenia życia osób korzystających z tego obiektu,
- 3) zapewnienie uzupełnienia brakujących wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz ich prowadzenie w sposób określony w rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego,

⁶ Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

- 4) podjęcie, w uzgodnieniu z Zarządcami budynków komunalnych, działań w celu realizacji decyzji Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Sopocie związanych z zapewnieniem ochrony przeciwpożarowej w budynkach przy ul. Mokwy 3, ul. Goyki 3, ul. Chopina 16 i w SP Zakładzie Opieki Zdrowotnej przy ul. Chrobrego,
- 5) określenie w formie pisemnej sposobu wykonania uchwały Rady Miasta Nr XXVIII/342/2009 z dnia 29 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Sopot na lata 2009-2013”.

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