



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

**Tekst jednolity wystąpienia pokontrolnego
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą
Komisji Odwoławczej z dnia 14 października
2010 r.**

Gdańsk, 6 września 2010 r.

**Pan
Krzysztof Mikołaj Hildebrandt
Prezydent
Miasta Wejherowa**

LGD-4101-007-04/2010
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 Wejherowa (dalej: „Urząd”).

Przedmiotem kontroli była prawidłowość utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych będących w gminnym zasobie nieruchomości Gminy Miasta Wejherowa, w latach 2007 – 2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 9 sierpnia 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 Miasta Wejherowo, w latach 2007 – 2010 (I półrocze), pomimo stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

1. Wg danych na 30 czerwca 2010 r. w zasobach Miasta Wejherowa znajdowało się 249 budynków, w tym 231 mieszkalnych. Stan ten w stosunku do 2007 r. uległ

niewielkiemu zmniejszeniu (o 4 budynki). Utworzony w 2003 r. Wejherowski Zarząd Nieruchomości Komunalnych (dalej: „WZNK”) zarządzał 113 budynkami (w tym 109 mieszkalnymi), pozostałymi budynkami zarządzały inne podmioty (osoby fizyczne oraz inne jednostki organizacyjne Miasta w celu prowadzenia działalności należącej do ich zakresu).

2. Pomimo, że 92 budynki oraz kompleks 25 kaplic w Kalwarii Wejherowskiej zostało wybudowanych przed 1945 r., to należy stwierdzić, że budynki te, stanowiące gminny zasób nieruchomości nie są w złym stanie technicznym. Powyższą ocenę uzasadniają m.in. następujące ustalenia:
 - według stanu na 30.06.2010 r. naprawy głównej wymagało 5 obiektów (2 % ogółu zasobu), a napraw bieżących 70 budynków (28 % zasobu). Działania podjęte przez Miasto w latach 2007-2009 poprawiają stopniowo sytuację - w 2007 r. do naprawy głównej było zakwalifikowanych też 5 budynków, ale do napraw bieżących 159 budynków (62,8 % zasobu),
 - w latach objętych kontrolą Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wejherowie nie wydał żadnej decyzji nakazującej opróżnienie i wyłączenie z użytkowania budynków lub ich części, przeznaczonych na pobyt ludzi w związku z bezpośrednio grożącym zawaleniem,
 - planowanie zakresu rzeczowego i nakładów finansowych na roboty remontowe oraz realizacja remontów budynków były prawidłowe i wystarczające do utrzymania obiektów budowlanych w należytych stanie technicznym – wszystkie budynki nadają się do dalszej eksploatacji zgodnie z przeznaczeniem.
3. Przeprowadzone w trakcie kontroli NIK oględziny 10 budynków (5 mieszkalnych oraz 5 użyteczności publicznej) wykazały niewielkie usterki. M.in. stwierdzono: brak zabezpieczenia głównego wyłącznika prądu (budynek Przedszkola Niepublicznego „Przygoda”), liczne ubytki tynku i zacieki na elewacji (siedziba WZNK przy ul. Sobieskiego 251), zły stan elewacji budynków mieszkalnych przy ul. Kopernika 13A i Św. Jacka 8 od strony podwórza (obiekty zarządzane przez WZNK), zły stan techniczny rynien i obróbek blacharskich (budynek mieszkalny przy ul. Strzeleckiej 17 zarządzany przez WZNK i budynek Szkoły Nr 2 im. F.Chopina przy ul. Gdańskiej), zły stan techniczny schodów wejściowych (budynek mieszkalny przy ul. Iwaszkiewicza 33).

Uczestniczący w oględzinach przedstawiciel Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Wejherowie stwierdził natomiast, że w budynku Przedszkola Niepublicznego „Przygoda” (obiekt przekazany w użytkowanie na podstawie umowy zawartej z Dyrektorem Przedszkola) nie zapewniono warunków wymaganych przepisami o ochronie przeciwpożarowej, tj. *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*¹ oraz przepisów *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*². W związku z powyższym po przeprowadzeniu czynności kontrolno-rozpoznawczych Komendant Powiatowy PSP w Wejherowie wydał w dniu 11 sierpnia 2010 r. decyzję nakazującą: wykonanie obudowy i zamknięcie drzwiami ewakuacyjnymi klatki schodowej w południowej części budynku oraz zabezpieczenie obydwu klatek schodowych przed zadymianiem, wyposażenie budynku w hydranty zewnętrzne 25 z węzłem półsztywnym, zapewnienie na drogach ewakuacyjnych awaryjnego oświetlenia, naprawienie instalacji odgromowej budynku, usunięcie z pomieszczeń przedszkolnych i żłobka wykładziny dywanowej wykonanej z materiałów łatwo zapalnych (lub przedstawienie dokumentacji potwierdzającej, że zastosowane wykładziny podłogowe nie są wykonane z materiałów łatwo zapalnych), przeprowadzenie praktycznego sprawdzenia organizacji oraz warunków ewakuacji.

4. Kontrola dokumentacji dotyczącej 10 budynków wytypowanych do badań szczegółowych wykazała, że:
- nie przeprowadzono łącznie 3 kontroli okresowych, o których mowa w *art. 62 ust. 1 pkt 1a* (1 kontrola) oraz *art. 62 ust. 1 pkt 2* (2 kontrole) *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*³. Ww. kontroli nie przeprowadzono w budynkach Wojewódzkiego Zespołu Szkół Policealnych im. Zdzisława Kieturakisa – brak 2 kontroli oraz w Niepublicznej Szkole Rzemiosła – brak 1 kontroli,
 - wszystkie kontrole okresowe przeprowadziły osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i mogące sprawować samodzielne funkcje techniczne w budownictwie – posiadające ważne na dzień przeprowadzanej kontroli zaświadczenia o wpisie na listę członków okręgowej izby inżynierów budownictwa,

¹ Dz.U. Nr 109, poz. 719-obowiązuje od 30 czerwca 2010 r. (poprzednio obowiązywało rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

² Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

³ Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

- książki obiektów budowlanych nie zawierały niektórych wpisów wymaganych § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁴ („rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego”). Brak było m.in. następujących wpisów identyfikujących obiekt, dotyczących: numeru i daty sporządzenia protokołu odbioru obiektu (w 7 książkach, w tym 4 prowadzonych przez WZNK), pozwolenia na użytkowanie (we wszystkich 10 książkach),
 - w jednym przypadku (książka budynku Zespołu Szkół Podstawowych Nr 2) zawierała plan sytuacyjny obiektu, ale bez określenia usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury i urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, co stanowiło naruszenie § 5 pkt 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.
5. Kontrola realizacji zaleceń wydanych po przeprowadzonych kontrolach okresowych wykazała brak wykonania zaleceń pomimo upływu kilku lat, lub brak odnotowania wykonania zaleceń. M.in.:
- po kontroli okresowej przeprowadzonej w 2007 r. w obiekcie Zespołu Szkół Podstawowych Nr 2 wydano zalecenie wykonania docieplenia stropodachu i elewacji – roboty niewykonane do zakończenia kontroli przez NIK (Urząd podjął jednak działania mające na celu realizację tego zalecenia poprzez zaplanowanie, zgodnie z harmonogramem, będących przedmiotem zalecenia prac remontowych do wykonania w roku 2011 i zabezpieczenie finansowania tych prac w ramach współfinansowanego ze środków unijnych projektu „Zmniejszenie zapotrzebowania na energię ciepłą poprzez termomodernizację budynków szkół w miastach Wejherowo i Reda”),
 - po kontroli okresowej przeprowadzonej w lipcu 2008 r. w budynku mieszkalnym przy ul. Iwaskiewicza 33 zalecono m.in.: wymianę pokrycia dachowego, opierzeń, remont instalacji odgromowej, kapitalny remont schodów wejściowych; wpisy w książce tego obiektu w zakresie dotyczącym wykonanych remontów kończą się na dniu 7 stycznia 2002 r. (zły stan techniczny schodów wejściowych do tego budynku został stwierdzony w trakcie oględzin przeprowadzonych w lipcu 2010 r. w trakcie kontroli NIK, tj. w dwa lata po przeprowadzeniu ww. kontroli okresowej),

⁴ Dz.U. Nr 120, poz. 1134.

- brak wpisu o wykonaniu w 2008 r. drenażu wokół budynku przy ul. Sobieskiego 251 (siedziba WZNK) – fakt wykonania ww. prac odnotowano w protokole z kontroli okresowej przeprowadzonej 10 grudnia 2008 r.,
- w książce budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Św. Jacka 8 nie odnotowano wykonania (w styczniu 2007 r.) izolacji ściany pionowej – ostatni wpis w książce tego obiektu o wykonanym remoncie dokonano 7 stycznia 2002 r.

Brak wpisów o przeprowadzonych remontach stanowił naruszenie § 5 pkt 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

W ocenie NIK jedną z przyczyn nieprawidłowości i uchybień opisanych w pkt 3-5 niniejszego wystąpienia mógł być brak przeprowadzania przez Urząd udokumentowanych kontroli WZNK oraz kontroli pozostałych zarządców i użytkowników budynków stanowiących zasób nieruchomości Miasta w zakresie związanym z prawidłowym utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych.

6. Rada Miasta Wejherowa zgodnie z *art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*⁵ uchwaliła w dniu 28 października 2003 r. wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2003-2007, a 1 kwietnia 2008 r. na kolejne lata 2008 – 2012. Programy te obejmowały m.in.: analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

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 należących do gminnego zasobu nieruchomości wszystkich działań w zakresie prawidłowego ich utrzymania i użytkowania,
- 2) zapewnienie uzupełnienia brakujących wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz ich prowadzenie w sposób określony w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*,

⁵ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

- 3) podjęcie, w uzgodnieniu z Dyrektorem Niepublicznego Przedszkola „Przygoda”, działań zapewniających realizację decyzji Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Wejherowie z dnia 11 sierpnia 2010 r.

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.