



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 17 września 2010 r.

**Pan
Mieczysław Kieca
Prezydent Miasta
Wodzisławia Śląskiego**

LKA- 4101-07-02/2010/P/10/109

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Wodzisław Śląski². w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych w latach 2007 – 2010 (I półrocze)

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 13 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie spraw objętych kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień.

I. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia:

1. Prowadzenie ewidencji miejskiego zasobu nieruchomości, zawierającej m.in. dane o liczbie i rodzaju obiektów budowlanych będących własnością Gminy. Według ewidencji, ilość budynków stanowiących gminny zasób, w latach 2007 - 2010 (I półrocze), wzrosła ze 190 do 192, przy niezmiennej ilości (101) budynków mieszkalnych. Na koniec I półrocza 2010 r. Urząd bezpośrednio administrował 14 budynkami (7 %), a pozostałymi zarządzały lub administrowały podmioty

¹ Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm., zwanej dalej „ustawą o NIK”,

² zwanym dalej „Urzędem”,

komunalne, osoby fizyczne lub inne jednostki, na podstawie decyzji Prezydenta Miasta o ustanowieniu trwałego zarządu lub prawa użytkowania, względnie na podstawie podpisanych z nimi umów: użyczenia, dzierżawy lub przekazania w administrowanie i zarządzanie.

2. Posiadanie uchwalonego 28 kwietnia 2005 r. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wodzisław Śląski na lata 2005 - 2009³, wymaganego art. 21 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego⁴. Z przyjętych w programie zadań, w latach 2007 - 2009 nie zrealizowano w pełni termomodernizacji budynków, co tłumaczono brakiem zgody wspólnot mieszkaniowych na zaciągnięcie na ten cel kredytów. Stosowne uchwały w sprawie termomodernizacji budynków wspólnoty podjęły w marcu 2010 r.
3. Podejmowanie przez Urząd działań w celu ograniczenia zużycia energii i wody w obiektach gminnego zasobu. Między innymi dotychczas ocieplono 56 % substancji mieszkaniowej, a w lokalach mieszkalnych w tych budynkach założono podzielniki kosztów oraz wodomierze. W okresie objętym kontrolą wymieniono 13.000 sztuk stolarki okiennej oraz remontowano instalacje: centralnego ogrzewania, elektryczne i gazowe.
4. Przestrzeganie, określonych w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵, wymogów dotyczących informowania organów administracji architektoniczno-budowlanej o podejmowanych robotach remontowych oraz wymaganej procedury w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych. W 8 zbadanych decyzjach o zmianie sposobu użytkowania obiektów, stwierdzono, że zgłoszenia będące podstawą ich formułowania, były zgodne z wymaganiami art. 71 ust. 2 ww. ustawy. Decyzje te uzyskiwano przed podjęciem działań rzeczowych w zakresie zmiany sposobu użytkowania obiektów.
5. Prowadzenie księgi rewizyjnej urządzenia⁶ oraz dziennika konserwacji dźwigu osobowego znajdującego się w budynku Wodzisławskiego Ośrodka Rehabilitacji

³ Zwanego dalej „Programem”

⁴ Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.

⁵ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, zwanej dalej „ustawą Prawo budowlane”.

⁶ Wymagane w myśl art. 33 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (Dz. U. Nr 122, poz. 1321 ze zm.)

i Terapii Dzieci i Młodzieży⁷ oraz poddawanie tego urządzenia przeglądom konserwacyjnym i corocznym okresowym badaniom technicznym przez uprawnione osoby, zgodnie z § 14 i § 19 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego⁸.

II. Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła następujące nieprawidłowości i uchybienia:

1. Nieuwzględnianie w uchwalanych rocznych planach remontów i modernizacji obiektów wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych, wynikających z przeprowadzanych, na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane, kontroli okresowych, a także niepełną realizację uchwalanych w tym zakresie planów. Między innymi w latach 2007 - 2009 na remonty i modernizacje obiektów wydatkowano 8.229.758 tys. zł, co stanowiło 87,9 % zaplanowanych na te lata wydatków. Nieuwzględnianie w planach wszystkich potrzeb remontowych Pan Prezydent wyjaśniał brakiem wystarczającej ilości środków finansowych. W latach 2007 - 2009 udział budynków gminnego zasobu zakwalifikowanych do napraw bieżących uległ zmniejszeniu z 81 % do 76 %, przy równoczesnym wzroście ilości i udziału budynków wymagających napraw głównych z 28 (15 %) w 2007 r. do 31 (16 %) w 2009 r.
2. Nieprzeprowadzenie w latach 2007-2009 w WORiT, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, corocznych kontroli okresowych stanu technicznego, co Dyrektor tej jednostki tłumaczył przeoczeniem potrzeby udokumentowania tych czynności w formie protokołu. Ponadto w 4 (z 5 poddanych oględzinom) budynkach mieszkalnych kontrole okresowe stanu technicznego przeprowadzono poza okresem wiosennym, co było niezgodnie z postanowieniami § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁹.
3. Na podstawie przeprowadzonych oględzin 10 obiektów budowlanych, w 8 zarządcy prowadzili książki obiektów w sposób zgodny z wymogami rozporządzenia Ministra

⁷ Zwanym dalej „WORiT”

⁸ Dz. U. Nr 193, poz. 1890.

⁹ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁰. W 2 książkach stwierdzono uchybienia - w jednej z nich¹¹ brakowało daty jej założenia i wpisu o dokonanej w 2009 r. kontroli okresowej, a w drugiej¹² wpisu o dokonanej w 2007 r. kontroli okresowej.

Z 9 książek obiektów, tylko 2 założono, zgodnie z przepisami art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, w dniu oddania obiektu do użytkowania. Z kolei książki 6 obiektów, wybudowanych w latach 1951-1983 – 3 założono w 1999 r. i kolejne 3 w 2003 r.

Ponadto, w przypadku 2 obiektów mieszkalnych, zarządca nie posiadał dokumentacji powykonawczej wymaganej art. 63 ustawy Prawo budowlane. Niezlecenie, jak dotąd, jej wykonania wyjaśniano m.in. nieuregulowaniem stanu prawnego nieruchomości.

4. Nieuwzględnienie, w zawartych umowach użyczenia i wydanych decyzjach o ustanowienie trwałego zarządu na obiektach stanowiących własność Gminy, zapisów uprawniających właściciela do kontroli i nadzoru zarządców, a także zapisów zobowiązujących użytkownika obiektów do przestrzegania przepisów art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 2004 r. o gospodarce nieruchomościami¹³. NIK, uwzględniając wyjaśnienia Pana Prezydenta, że pomimo braku takich zapisów posiada on uprawnienia do przeprowadzania kontroli na nieruchomościach stanowiących własność Gminy, zwraca równocześnie uwagę, że w latach 2007 - 2010 (I półrocze), służby Urzędu przedmiotowych uprawnień nie wykorzystywały do kontroli wywiązywania się zarządców i administratorów z przynależnych obowiązków.
5. W 4 z 10 obiektów poddanych oględzinom w toku kontroli NIK, przeprowadzonych z udziałem przedstawicieli ich zarządców i Straży Pożarnej, występowały nieprawidłowości dotyczące ochrony przeciwpożarowej i stanu ich wyposażenia stwarzające zagrożenia dla życia ludzi. I tak:
 - W trzykondygnacyjnym budynku mieszkalnym (ul. Marklowicka 17) była niesprawna wewnętrzna sieć hydrantowa 52 mm, gdyż zawór na głównym przyłączy wody był zamknięty i zaplombowany, a w skrzynkach hydrantowych brakowało węży pożarniczych, co stanowiło naruszenie § 4 ust 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca

¹⁰ Dz. U. Nr 120, poz. 1134,

¹¹ Budynek mieszkalny ul. Czyżowicka 131a

¹² Budynek mieszkalny ul. Piłsudskiego 3-9

¹³ Dz. U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów¹⁴. Do dnia oględzin (10 maja 2010 r.) zarządca nie zrealizował decyzji Komendanta Powiatowej Straży Pożarnej z dnia 30 kwietnia 2009 r. nakazującej doprowadzenie sieci hydrantowej w budynku do używalności w terminie do 31 października 2009 r.

- W dwukondygnacyjnym budynku Szkoły Podstawowej nr 5 sieć hydrantowa była niesprawna (brak nasadek w skrzynkach, stare i dziurawe węże, węże nie podłączone do zaworów). Brakowało oznakowania skrzynek hydrantowych, a dostęp do nich był utrudniony na skutek zamalowania farbą, co stanowiło naruszenie § 4 ust. 2 pkt 1 i pkt 4 ppkt b oraz § 4 ust. 1 pkt 16 a rozporządzenia MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r.¹⁵ Na korytarzach, stanowiących drogi ewakuacyjne, znajdowały się szafki z okładzinami o nieudokumentowanym stopniu palności. W pomieszczeniach piwnicy magazynowano materiały łatwopalne, co stanowiło naruszenie § 4 ust. 1 pkt 12 rozporządzenia MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r.¹⁶ Pomieszczenia piwniczne były zawilgocone, a podłogi zalane wodą.
- W czterokondygnacyjnym budynku Szkoły Podstawowej nr 10 nie zabezpieczono dostępu do jednego z dwóch zaworów instalacji gazowej oraz był niesprawny hydrant na I piętrze (brak zakończenia hydrantu nasadą, brak prądownicy). W pozostałych hydrantach były niesprawne bębny, a węży nie podłączono do zaworów, co stanowiło naruszenie § 4 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r.¹⁷. Ponadto, wyjście ewakuacyjne z budynku miało szerokość o 20 cm mniejszą od minimalnej (90 cm), wymaganej § 239 ust. 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹⁸.

¹⁴Dz.U. Nr 109, poz. 719, zwanego dalej „rozporządzeniem MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r.”, które weszło w życie 30 czerwca 2010 r. Do dnia 29 czerwca 2010 r. w powyższym zakresie obowiązywał § 4 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 563 ze zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.”

¹⁵Do 29 czerwca 2010 r. przepisy § 4 ust. 2 pkt 1 i pkt 4 ppkt b oraz § 4 ust. 1 pkt 16 rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.

¹⁶Do 29 czerwca 2010 r. przepisy § 4 ust. 1 pkt 12 rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.

¹⁷Do 29 czerwca 2010 r. przepisy § 4 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.

¹⁸Dz. U. nr 75, poz. 690 ze zm.

- W budynku mieszkalnym przy ul. Kościelnej 8 na strychu magazynowano materiały łatwopalne, co stanowiło naruszenie § 4 ust. 1 pkt 12 rozporządzenia MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r.¹⁹

W związku z wynikami oględzin ww. 4 obiektów, kontroler poinformował zarządców w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK o istniejącym bezpośrednim niebezpieczeństwie dla życia ludzi. W udzielonych odpowiedziach zarządcy informowali o podjęciu działań w celu wyeliminowanie stwierdzonych nieprawidłowości.

6. Dokonanie w III kwartale 2009 r. rozbiórki obiektu²⁰, uzasadnianej jego złym stanem technicznym, bez przeprowadzenia analizy ekonomicznej opłacalności jego remontu. Podjęcie tej decyzji nastąpiło, mimo posiadania opinii budowlanej z kwietnia 2006 r. w której wskazywano na możliwość naprawy będącego w złym stanie dachu obiektu. Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Mieniem wyburzenie tego obiektu uzasadniał uznaniem przez Urząd, że zakres robót naprawczych wymaga znacznych nakładów, a także brakiem zainteresowania jego wynajęciem oraz jego dewastacją na skutek włamań. Stwierdzono, że w dniu 1 lipca 2010 r. Urząd ogłosił przetarg na sprzedaż uzyskanej po rozbiórce obiektu nieruchomości gruntowej, która według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się na obszarze przeznaczonym pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe.

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

1. ***Doprowadzenie urządzeń ochrony przeciwpożarowej w obiektach Szkół Podstawowych nr 5 i nr 10 oraz w budynku mieszkalnym przy ul. Marklowickiej 17 do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami.***
2. ***Zapewnienie zgodnego z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej stanu dróg ewakuacyjnych w obiektach Szkół Podstawowych nr 5 i nr 10.***
3. ***Wzmocnienie nadzoru właścicielskiego i kontroli nad wypełnianiem powierzonych obowiązków przez zarządców i administratorów obiektów budowlanych będących własnością Gminy.***

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 15 dni od daty otrzymania

¹⁹ Do 29 czerwca 2010 r. przepisy § 4 ust. 1 pkt 12 rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.

²⁰ Byłej siedziby Ligi Obrony Kraju.

niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn 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 Katowicach 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.