



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia 19 listopada 2010 r.

**Pan
Wiesław Krzyk
Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego dla Miasta Kielce**

S/10/004
LKI-4112-03-02/2010

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach przeprowadziła kontrolę w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce (Inspektorat), w zakresie wydawania i egzekwowania nakazów wyłączenia z użytkowania budynków i lokali zagrożonych katastrofą budowlaną w latach 2009 – 2010 (do 30 września).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 3 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Inspektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Pana Inspektora w zakresie objętym kontrolą.

Pozytywną ocenę uzasadnia w szczególności:

- wydawanie decyzji o wyłączeniu obiektów budowlanych z użytkowania na podstawie jednoznacznie ustalonego złego stanu technicznego obiektu, bezpośrednio grożącego zawaleniem;
- zawieranie w wydawanych decyzjach administracyjnych wszystkich elementów wymaganych art. 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego².

Stwierdzone w trakcie kontroli nieprawidłowości polegały w szczególności na:

- zaniechaniu sprawdzenia wykonania doraźnych zabezpieczeń określonych w decyzjach o wyłączeniu z użytkowania budynków przy ul. 1-go Maja 66 oraz ul. Herbskiej 1;

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 zm.

- niedopełnieniu obowiązku przekazania decyzji nakazującej wyłączenie obiektu budowlanego z użytkowania organowi zobowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych;
- wystąpieniu zwłoki w wydaniu decyzji o wyłączeniu z użytkowania budynków przy ul. 1-go Maja 66 oraz ul. Chabrowej 27.

1. W okresie objętym kontrolą, w związku ze stwierdzeniem potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, Pan Inspektor wydał 16 decyzji administracyjnych na podstawie art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane³, nakazując właścicielom lub zarządcom obiektów budowlanych opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części tych obiektów z użytkowania.

W wyniku badania 15 decyzji (jedna sprawa nie była sprawdzana, gdyż akta znajdowały się w Sądzie Rejonowym w Kielcach) ustalono, że we wszystkich przypadkach decyzja została wydana na podstawie jednoznacznej, dokonanej w kategoriach technicznych oceny wskazującej, iż obiekt znajdował się w nieodwracalnie złym stanie technicznym. W każdym przypadku podstawą do sformułowania ocen były protokoły kontroli lub oględzin budynków (lokali), a ponadto w ośmiu przypadkach, ekspertyzy (opinie) techniczne, sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane.

W sprawie dotyczącej budynku przy ul. Łąkowej 23, Inspektorat zażądał od właściciela budynku uzupełnienia przedstawionej przez niego ekspertyzy stwierdzającej zły stan techniczny obiektu, gdyż nie odniesiono się w niej do stanu elementów konstrukcyjnych budynku.

Wszystkie badane decyzje zawierały elementy wymagane art. 107 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

2. W okresie od 1 stycznia 1999 r. (daty wydzielenia służb nadzoru budowlanego jako organów administracji rządowej działających w ramach zespolonej administracji powiatowej) do dnia 31 grudnia 2008 r. w Inspektoracie wydano 68 decyzji administracyjnych na podstawie art. 68 Prawa budowlanego, przy czym Inspektorat nie posiadał informacji, które z tych decyzji zostały wykonane.

W przypadku pięciu decyzji spośród 15 wydanych w okresie objętym kontrolą, w aktach spraw nie było informacji o sprawdzeniu przez Inspektorat wykonania doraźnych zabezpieczeń tych obiektów, zarządzonych w decyzjach. W trzech przypadkach brak takich sprawdzeń wynikał z posiadania przez organ nadzoru budowlanego informacji, iż budynki (lokale) zostały opróżnione, przez co wykonywanie doraźnych zabezpieczeń stało się niecelowe. W przypadku budynków przy ul. 1-go Maja 66 oraz przy ul. Herbskiej 1 brak dokonania sprawdzeń świadczył o zaniedbaniu obowiązków przez pracowników Inspektoratu. W wyjaśnieniach złożonych w trakcie kontroli Pan Inspektor stwierdził, że przyczyną występowania nieprawidłowości w zakresie kontroli sprawdzających wykonanie doraźnych zabezpieczeń nakazanych w decyzjach o wyłączeniu z użytkowania budynków lub lokali mieszkalnych, są ograniczone możliwości kadrowe, organizacyjne i finansowe Inspektoratu.

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

Dopiero w trakcie kontroli NIK, Inspektorat przeprowadził kontrolę wykonania doraźnych zabezpieczeń, tylko w budynku przy ul. Herbskiej 1.

3. Inspektorat nie posiadał dokumentów dotyczących wydanych decyzji o wyłączeniu z użytkowania budynków przy ul. Okrzei 17 oraz przy ul. 1 Maja 138 oraz ich realizacji.

4. Na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴ gmina na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie zobowiązana jest zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokoić potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. Artykuł 11 ust. 9 tej ustawy przewiduje, że w przypadku potrzeby opróżnienia lokalu w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Na mocy art. 32 ww. ustawy obowiązek dostarczenia lokalu spoczywa do 31 grudnia 2015 r. na właściwej gminie. Jego realizację zapewnia art. 68 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, który nakazuje doręczać decyzję o wyłączeniu budynku z użytkowania organowi zobowiązanemu do dostarczenia lokali zamiennych.

Trzech spośród 15 zbadanych decyzji Inspektorat nie przekazał do wiadomości Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Kielce. Jak wynika ze złożonych przez Pana Inspektora wyjaśnień, w dwóch przypadkach właściciele przedmiotowych obiektów byli jedynymi ich użytkownikami, co spowodowało, iż art. 68 ust. 2 Prawa budowlanego nie miał zastosowania, a w trzecim przypadku nieprzekazanie decyzji było wynikiem niedopatrzenia pracownika Inspektoratu.

Decyzję o wyłączeniu z użytkowania budynku przy ul. 1 Maja 66 wydano prawie dwa miesiące po kontroli, w wyniku której stwierdzono stan budynku uzasadniający podjęcie takiej decyzji. Decyzję o wyłączeniu z użytkowania budynku przy ul. Chabrowej 27 wydano dopiero w dniu 18 lutego 2010 r., mimo że stan budynku uzasadniający podjęcie takiej decyzji stwierdzono podczas kontroli przeprowadzonej 11 stycznia 2010 r. W pozostałych przypadkach decyzje były wydawane w ciągu 14 dni od dnia stwierdzenia stanu uzasadniającego podjęcie takiej decyzji.

5. Postanowieniem z 7 lutego 2000 r. Pan Inspektor zażądał od administratora budynku przy ul. Wesołej 14 w Kielcach przedłożenia w terminie do 31 maja 2000 r. ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego (oficyny), mimo że art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego pozwalał nałożyć taki obowiązek na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego. Podobny błąd w decyzji dotyczącej przedmiotowego budynku, wydanej na podst. art. 68 Prawa budowlanego skorygowano decyzją z dnia 22 lutego 2001 r. zmieniającą pierwotną decyzję w części dotyczącej podmiotu zobowiązanego do wykonania decyzji w ten sposób, że obowiązek nałożono na Miejski Zarząd Budynków w Kielcach, jako zarządcę budynku przy ul. Wesołej 14.

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

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

- 1) sprawdzenie wykonania doraźnych zabezpieczeń w budynku przy ul. 1 Maja 66, objętym nakazem wyłączenia z użytkowania;
- 2) sprawdzanie wykonania doraźnych zabezpieczeń, przewidzianych w decyzjach wydanych na podstawie art. 68 Prawa budowlanego;
- 3) wyeliminowanie przypadków zaniedbania obowiązku przekazywania decyzji wydanych na podstawie art. 68 Prawa budowlanego organowi zobowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych;
- 4) dokonanie oceny stanu technicznego budynków przy ul. Okrzei 17 oraz przy ul. 1-go Maja 138 oraz podjęcie, w razie potrzeby, odpowiednich działań.

* * *

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Inspektora 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 Inspektorowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Kielcach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w 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.