



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi**

Łódź, dnia sierpnia 2010 r.

P a n

Piotr NIEDŹWIECKI

Prezydent Miasta Zduńska Wola

LLO-4101-04-01/2010
P/10/109

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi skontrolowała Urząd Miasta Zduńska Wola, zwany dalej „Urzędem”, w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych będących w gminnym zasobie mieszkaniowym, w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 19 lipca 2010 r. - Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działalność Urzędu w zakresie utrzymania i użytkowania budynków będących własnością Miasta Zduńska Wola. Na powyższą ocenę wpływ miały:

- brak dbałości o utrzymanie stanu technicznego budynków zarządzanych przez Urząd na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- brak nadzoru właścicielskiego nad realizacją zadań przez zarządców budynków, w tym nie egzekwowanie obowiązków dotyczących kontroli okresowych stanu technicznego

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

budynków, zgodnie z wymaganiami art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane², zwanej dalej „Prawem budowlanym”.

1. Gminny zasób nieruchomości (*gzn*) stanowiły 244 budynki, w tym 238 użytkowane przez ponad 30 jednostek organizacyjnych i spółek komunalnych Miasta oraz 6 budynków administracyjnych, stanowiących siedzibę Urzędu, zarządzanych przez Biuro Organizacyjno-Administracyjne.

W skład miejskiego zasobu mieszkaniowego (*mzm*), wchodziło 196 budynków komunalnych oraz 84 budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (*łącznie 2.911 lokali mieszkalnych*), zarządzanych przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. (*TBS*), na podstawie umowy dzierżawy, z dnia 28 czerwca 2007 r.

Większość budynków wchodzących w skład *mzm*, bo aż 96,5% (195), wybudowana została przed 1950 r. Ich standard był stosunkowo niski, w tym 9,1% mieszkań nie posiadało żadnych urządzeń, 13,8% kanalizacji, 66,9% ciepłej wody, a centralnego ogrzewania - ponad połowa mieszkań.

W umowach przekazujących nieruchomości w użytkowanie i trwały zarząd, poza obowiązkiem zwrócenia przedmiotu umowy, po zakończeniu okresu jego użytkowania, w stanie niepogorszonym, nie nakładano innych obowiązków, w tym z zakresu zarządzania budynkami, a w szczególności wynikających z postanowień art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ i art. 62 Prawa budowlanego.

2. W latach 2007-2010 na remonty, termomodernizacje i roboty związane z utrzymaniem obiektów we właściwym stanie użytkowo-technicznym przyjęto w budżecie Miasta łącznie 13.803 tys. zł (tj. 15,6% środków planowanych na inwestycje), co stanowiło 3,3% ogółem planowanych w tym okresie wydatków budżetowych (413.054 tys. zł). Natomiast na utrzymanie *mzm* w analizowanym okresie w budżecie Miasta przyjęto kwotę 361 tys. zł. Środki te zostały w 2007 r. przeznaczone na wymianę zniszczonych okien. Zgłaszane w tym samym roku potrzeby remontowe, w kwocie 5.000 tys. zł (na naprawę dachów, budowę przewodów kominowych, wymianę instalacji elektrycznej), a także w następnych latach, nie zostały uwzględnione w budżecie Miasta.

Na remonty budynków *mzm* przyznane zarządcy środki finansowe, obejmowały zaledwie 1% potrzeb remontowych, szacowanych na 36.717 tys. zł, które w ocenie NIK nie zapewniają utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

² Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 ze zm.

³ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

Władze Miasta - wg wyjaśnienia Pana Prezydenta - widzą obecnie uzasadnioną potrzebę zabezpieczenia większych środków finansowych na remonty zasobu mieszkaniowego. Wcześniej, z powodu zamierzeń inwestycyjnych i ogromnych potrzeb w tym zakresie, utrzymanie zasobu mieszkaniowego przestało być priorytetem.

NIK zwraca uwagę, iż w analizowanym okresie:

- nastąpiło zmniejszenie wartości brutto budynków i lokali stanowiących własność Miasta o 1.462 tys. zł, tj. o 2,7% (z 54.844 tys. zł na początek 2007 r. do 53.382 tys. zł na koniec 2009 r.), w tym budynków i lokali mieszkalnych o 4.282 tys. zł, tj. o 8,2% (z 51.942 tys. zł do 47.660 tys. zł),
- Prezydent nie określił sposobu wykonania uchwały Rady Miasta wprowadzającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2004÷2008 oraz 2009÷2013, do czego zobowiązywał przepis art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴,
- nie wykorzystywano wyników kontroli stanu technicznego budynków i instalacji, przeprowadzonej w zasobach mieszkaniowych w 2007 r., wskazujących na zły stan techniczny budynków, instalacji oraz urządzeń do gromadzenia odpadów stałych, zabezpieczających przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód, gleby i powietrza oraz nie wykonania zaleceń pokontrolnych, obejmujących m.in. systemowe rozwiązania ogrzewania budynków, odprowadzenia wód opadowych, itp.

Podkreślić należy, że Miasto nie reagowało na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia w zasobach mieszkalnych wynikające z niezgodności wykonania podłączeń dymowych, spalinowych i wentylacyjnych z wymogami technicznymi, nałożonymi rozporządzeniami Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁵ (zwane dalej „rozporządzeniem z dnia 21 kwietnia 2006 r.”) oraz z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁶ (zwane dalej „rozporządzeniem z dnia 16 sierpnia 1999 r.”), na co wielokrotnie zwracały uwagę kontrole kominiarskie, zgłaszając samowolnie dokonywane przez lokatorów zmiany sposobu ogrzewania mieszkań i przeróbki przewodów kominowych, przypadki podłączeń przewodów wentylacyjnych do przewodów dymowych, braki wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach, czy przyleganie drewnianej konstrukcji dachu do kominów.

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

⁵ Dz. U. Nr 80, poz. 563,

⁶ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

Najwyższa Izba Kontroli brak reakcji Urzędu na zagrożenie ocenia negatywnie, wskazując jednocześnie, że właściciel budynku, zgodnie art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie pożarowej⁷, zapewniając jego ochronę przeciwpożarową, jest obowiązany przestrzegać przeciwpożarowe wymagania techniczno-budowlane.

3. Z informacji uzyskanej od podmiotów użytkujących i zarządzających 226 budynkami stanowiącymi własność Miasta (*TBS, dyrektorów placówek oświatowych, kulturalnych, sportowych, służby zdrowia oraz pomocy społecznej*), udział budynków zakwalifikowanych do naprawy głównej wzrósł w badanym okresie z 20,5% w 2007 r. do 22,6% w 2009 r., a zakwalifikowanych do naprawy bieżącej z 75,0% do 77,4%.

Pomimo ograniczenia w 2010 r. środków finansowych na remonty (m.in. dostosowano potrzeby jednostek oświatowych do wysokości kwot przyznanych w planie finansowym), powyższe wskaźniki utrzymywały się na zbliżonym poziomie i wyniosły odpowiednio 19,5% i 70,8%.

Jak ustaliła kontrola NIK, pomimo nieprzyznania Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Podstawowej Opieki Zdrowotnej (*SPZPOZ*), w budżecie na 2010 r., środków finansowych na remont budynków przychodni zdrowia, zarządzający nimi, bez zgody właściciela budynków i bez upoważnienia do pełnienia, w imieniu Miasta, funkcji inwestora zastępczego, rozpoczął realizację robót termomodernizacyjnych budynku przy ul. Szadkowskiej 2.

Prace te, nie zostały zgłoszone właściwemu organowi architektoniczno-budowlanemu i nie wynikały z ustaleń przeglądu stanu technicznego tego budynku, nie był sporządzony również audyt energetyczny uzasadniający konieczność ich prowadzenia.

Łącznie w latach 2007÷2009, na wykonanie instalacji dźwigów, klimatyzacji, monitoringu i modernizacji użytkowanych obiektów, dyrektor SPZPOZ wydatkował 748 tys. zł, w tym 356 tys. zł ze środków własnych.

NIK przyjmuje do wiadomości przedłożoną przez pana Prezydenta opinię prawną wskazującą, że dyrektor SPZPOZ posiadał „dorozumianą” zgodę Prezydenta i Rady Miasta na przeprowadzenie tych remontów, wynikającą z faktu podporządkowania placówki medycznej Radzie Miasta oraz ze stałej obecności Prezydenta w Radzie Społecznej. NIK zwraca jednak uwagę, że to na właścicielu budynku spoczywa obowiązek utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym, natomiast zadaniem dyrektora zakładu opieki

⁷ Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380

zdrowotnej jest realizacja zadań zapisanych w art. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej⁸, na które otrzymuje środki z NFZ.

4. Dokonane w toku niniejszej kontroli NIK, przy współudziale przedstawiciela Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Zduńskiej Woli (PSP), oględziny 5 posesji komunalnych będących w zarządzie TBS (*łącznie 11 budynków wraz z oficynami*), 3 budynków oświatowych (*Przedszkole nr 7, Szkoła Podstawowa nr 10, Publiczne Gimnazjum nr 5*), budynków MOPS oraz SPZPOZ, potwierdziły zły stan techniczny budynków mieszkalnych oraz dostateczny stan techniczny pozostałych budynków użyteczności publicznej.

Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy posiadały nieszczelne pokrycia dachowe, uszkodzone kominy i tynki, zużyte i zniszczone schody na klatkach schodowych zagrażające upadkiem, wybite szyby i niesprawne instalacje elektryczne.

Na strychach zalegały materiały łatwopalne a na klatkach schodowych - pajęczyna.

Dokonane przez lokatorów, samowolne, bez zgody TBS i Urzędu, przeróbki przewodów kominowych i podłączeń dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, a także, przez część lokatorów, zmiany sposobu ogrzewania mieszkań – z piecowego na kotły c.o., stanowiły zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców.

Brakowało podstawowych elementów zagospodarowania terenu - zamknięć klatek schodowych, bram wyjazdowych i przejazdowych, utwardzonych nawierzchni do garaży, placów zabaw, zadaszonych pergoli do gromadzenia odpadów i ich segregacji.

W przypadku części posesji nie było możliwości dojazdu straży pożarnej do oficyn.

Budynki nie były wyposażone w skrzynki na listy spełniające wymagania i warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 września 2003 r. w sprawie oddawczych skrzynek pocztowych⁹.

Wybudowany w 1986 r. – blok mieszkalny przy ul. Złotej 6, był zniszczony przez jego użytkowników. Klatki schodowe pozbawione zostały oświetlenia, piwnica zamieniona w wysypisko śmieci, liczniki energii elektrycznej - wyprowadzone przez zakład energetyczny z mieszkań na zewnątrz budynku - umieszczone w skrzynkach niezabezpieczonych przed opadami atmosferycznymi i dostępem osób trzecich, stanowiły zagrożenie porażenia prądem.

W związku z zagrożeniem Prezydent - w toku kontroli NIK - zwrócił się do PGE Dystrybucja Łódź-Teren Rejon Energetyczny w Sieradzu, o zabezpieczenie urządzeń elektrycznych w bloku mieszkalnym przy ul. Złotej 6, przed dostępem osób postronnych.

⁸ Dz. U z 2007 r. Nr 14, poz. 89 ze zm.

⁹ Dz. U. Nr 177, poz. 1731

Wg wyjaśnień Prezesa Zarządu TBS powodem tolerowania samowoli budowlanej mieszkańców kontrolowanych posesji w zakresie wykonania instalacji centralnego ogrzewania, były ograniczone możliwości finansowe zarządcy, zbyt mała ilość przewodów dymowych i wentylacyjnych w budynkach, dążenie mieszkańców do poprawy swoich warunków mieszkaniowych.

Budynki użyteczności publicznej, tj. placówki oświatowe, MOPS, SPZPOZ, nie stwarzały niezbędnych warunków do ich korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

W części budynków użyteczności publicznej stwierdzono naruszenie wymogów technicznych, wprowadzonych rozporządzeniami z dnia 21 kwietnia 2006 r. oraz z dnia 16 sierpnia 1999 r., z powodu usytuowania wyłącznika głównego energii elektrycznej wewnątrz budynku oraz jego niewłaściwego oznakowania, umieszczenia gaśnic w pomieszczeniach biurowych, braku informacji o wyjściu ewakuacyjnym z budynku, umieszczenia na korytarzu szafy ograniczającej drogę ewakuacji (*budynek MOPS*).

5. NIK ustaliła, że zarówno podmioty, którym przekazano w użytkowanie obiekty budowlane, jak i Biuro Organizacyjno-Administracyjne, zarządzające budynkami administracyjnymi Urzędu, nie realizowały obowiązków w zakresie obligatoryjnych okresowych kontroli stanu technicznego budynków i istniejących w nich instalacji.

Badania budynków zarządzanych przez 6 zarządców (*mieszkalnych w zarządzie TBS i 5 użyteczności publicznej użytkowanych przez inne podmioty*) wykazały, że wbrew obowiązkowi nałożonemu w art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, okresowej kontroli stanu technicznego budynku, (*co najmniej raz w roku*), nie przeprowadził MOPS i SPZPOZ (*latach 2007, 2008 i 2009*) oraz Publiczne Przedszkole nr 7 i Szkoła Podstawowa nr 10 (*latach 2007 i 2010*).

Obowiązkowego corocznego przeglądu stanu technicznego przewodów kominowych i połączeń dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych nie przeprowadzono w Publicznym Przedszkolu nr 7 (w 2007 r.), SPZPOZ i posesji mieszkalnej przy ul. Kościelnej 8 (w 2008 r.). Obowiązkowego corocznego przeglądu instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska nie przeprowadzono we wszystkich kontrolowanych obiektach w latach 2008, 2009 i 2010. Jedynie TBS przeprowadził kontrole w zarządzanych zasobach mieszkaniowych, w 2007 r., stwierdzając we wszystkich budynkach zły stan urządzeń do gromadzenia odpadów stałych, a także, w części budynków, zły stan urządzeń do ochrony powietrza i zabezpieczających przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby. Zalecenia pokontrolne nie zostały

wykonane, a w następnych latach odstąpiono od przeprowadzania przeglądu instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska w mzm.

Obowiązkowych, wynikających z art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, *(co najmniej raz na 5 lat)*, przeglądów stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku - nie przeprowadzono w MOPS i SPZPOZ, estetyki budynku oraz jego otoczenia - w SPZPOZ, MOPS, Szkole Podstawowej nr 10, instalacji elektrycznej i piorunochronnej - w SPZPOZ.

Budynki mieszkalne zarządzane przez TBS nie były objęte przeglądami roboczymi mającymi na celu określenie stanu ich przygotowania do użytkowania w okresie zimowym, o których mowa w § 4 ust. 6 rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r., nie były również poddawane przeglądom pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia (*§ 10 ust. 1 ww. rozporządzenia*), a częstotliwość tych przeglądów, nie została ustalona (*wymóg § 10 ust. 2 ww. rozporządzenia*).

Podkreślić należy, że niewykonanie obowiązków, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, zagrożone jest odpowiedzialnością karną z art. 93 pkt. 8 Prawa budowlanego.

Nadmienić należy, że protokoły kontroli nie wskazywały rozmiarów zużycia lub uszkodzenia badanych elementów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania. Sprawdzeniem nie objęto m.in. stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

W ocenie NIK, powodem niewywiązywania się z obowiązków nałożonych Prawem budowlanym była zarówno nieznamość przepisów przez zarządzających budynkami, jak i ograniczanie przez Miasto środków finansowych na przeglądy i realizację zaleceń wydanych po ich przeprowadzeniu.

Z powodu ograniczenia środków finansowych nie zostały wykonane m.in. zalecenia pokontrolne objęte postępowaniem administracyjnym wszczętym w czerwcu 2009 r. przez Komendanta PSP, wobec dyrektora Szkoły Podstawowej nr 13.

Za zgodą PSP termin wykonania obowiązkowego przeglądu instalacji odgromowej, wymiany niewłaściwego wyposażenia wewnętrznych hydrantów, wykonania instalacji wentylacji w budynku szkoły, przedłużony został o jeden rok, do końca sierpnia 2010 r.

Także Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zduńskiej Woli kilkakrotnie, w badanym okresie, zmieniał swoją decyzję w zakresie terminu wykonania obowiązków nałożonych na Gimnazjum Nr 5, po kontroli przeprowadzonej w 2001 r., w zakresie

doprowadzenia części sal lekcyjnych i holu w budynkach szkoły do właściwego stanu sanitarnego, uznając za zasadne przedstawione argumenty dotyczące braku środków finansowych.

Przeprowadzone w toku niniejszej kontroli oględziny potwierdziły zniszczoną nawierzchnię podłóg w części pracowni i sal lekcyjnych oraz lamperię w sali gimnastycznej, co stanowi naruszenie § 2 rozporządzenia MENiS z dnia 31 grudnia 2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych szkołach i placówkach¹⁰ oraz § 14 i 16 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy¹¹.

6. NIK ocenia negatywnie sprawowany zarząd nad budynkami administracyjnymi Urzędu, przez Biuro Organizacyjno-Administracyjne.

Biuro nie wywiązywało się z obowiązków nałożonych Prawem budowlanym w zakresie kontroli urządzeń służących ochronie środowiska oraz estetyki budynków, prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, utrzymywania budynków we właściwym stanie technicznym. Zalecenia wykonania w pomieszczeniach biurowych budynków Urzędu wentylacji z wykorzystaniem przewodów kominowych po zlikwidowanych piecach grzewczych, powtarzane corocznie w protokołach z przeglądów okresowych przewodów kominowych, od 1998 r., nie zostało wykonane do czasu niniejszej kontroli NIK. Nie wykonano także 3 spośród 13 (23%), zaleceń wydanych po przeglądzie technicznym budynków Urzędu przeprowadzonym w 2007 r. oraz 17 spośród 27 (63%), zaleceń wydanych po przeglądzie z 2009 r.

Zwłokę w realizacji zaleceń uzasadniono brakiem środków finansowych, czego nie potwierdzają ustalenia kontroli, gdyż wykonanie planowanych remontów budynków, zarządzanych przez Biuro, wyniosło 37,9% w 2007 r. (*plan 184 tys. zł, wykonanie 69,7 tys. zł*), 27,3% w 2008 r. (*183 tys. zł i 50,0 tys. zł*), 87,1% w 2009 r. (*102 tys. zł i 88,8 tys. zł*), 6,2% w I półroczu 2010 r. (*82,1 tys. zł i 5,1 tys. zł*).

7. Książki obiektów budowlanych, poddanych w toku kontroli oględzinom, prowadzone były niezgodnie z wymaganiami § 4 i § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹². W książkach stwierdzono uchybienia (*występujące w różnej skali dla poszczególnych budynków*), polegające m.in. na

¹⁰ Dz. U. z 2003 r. Nr 6, poz. 69 ze zm.

¹¹ Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 ze zm.

¹² Dz.U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1134

niedokonywaniu wpisów dotyczących istniejącej dokumentacji i planów sytuacyjnych obiektów, kontroli okresowych oraz przeprowadzonych remontów.

W przypadku budynków przy ul. Szadkowskiej 2, Srebrnej 11 oraz 2 budynków przy ul. Mickiewicza 4, książki obiektów budowlanych założone zostały dopiero w 2005 r.

Dla posesji przy ul. Kościelnej 28 założona została, w 2005 r., jedna książka obiektu, obejmująca 2 budynki, pomimo prowadzenia wcześniej dwóch książek.

Stanowiło to naruszenie art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego, nakładającego na właściciela lub zarządcę obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego dla każdego budynku.

8. Przeprowadzone oględziny obiektów budowlanych potwierdziły ich użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem. Niewłaściwie użytkowane było pomieszczenie strychu budynku przy ul. Łaskiej 6, wykorzystywane (w części), jako prywatna komórka, wewnątrz której przechowywano materiały łatwopalne, oraz pomieszczenia piwniczne SPZPOZ, zaadaptowane w 2006 r. na potrzeby administracyjno-biurowe oraz Punkt dla Osób Uzależnionych i ich Rodzin „Progres”.

Wg wyjaśnienia Prezesa Zarządu TBS, komórka na strychu została wydzielona wiele lat temu i za jej korzystanie najemca wnosi opłaty.

Zarządzający budynkiem SPZPOZ nie okazał kontrolerowi zgłoszenia do właściwego organu architektoniczno-budowlanego zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, który to obowiązek nałożony został art. 71 ust. 2 i 4 Prawa budowlanego.

9. Zarządcy obiektów użyteczności publicznej wywiązywali się z obowiązku utrzymywania urządzeń przeciwpożarowych w stanie pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej. Gaśnice były objęte corocznymi przeglądami technicznymi, potwierdzającymi ich dobry stan oraz na bieżąco konserwowane. W przypadku Szkoły Podstawowej nr 10 sprzęt gaśniczy umieszczony był w salach lekcyjnych, co stanowiło naruszenie § 29 ust. 1 rozporządzenia z dnia 21 kwietnia 2006 r., a przy wyjściu awaryjnym brakowało skrzynki z kluczem umożliwiającym otwarcie drzwi na wypadek pożaru, co naruszało § 4 ust. 1 pkt 16 e) rozporządzenia z dnia 21 kwietnia 2006 r.

Węże stanowiące wyposażenie hydrantów wewnętrznych poddawane były raz na 5 lat próbie ciśnieniowej na maksymalne ciśnienie robocze.

NIK negatywnie ocenia niewywiązanie się Miasta, jako właściciela budynku mieszkalnego przy ul. Pomorskiej 23, z obowiązku nałożonego postanowieniem Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi, z dnia 3 października 2007 r., w sprawie dostosowania istniejącej drogi przeciwpożarowej do budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

10. W toku badania dokumentacji budynku Przedszkola nr 7, stwierdzono usytuowanie na gruntach Miasta, nabytych od PKP w 2005 r. wraz z naniesieniami i zarządzanych przez dyrektora Przedszkola, budynku garażu wzniesionego i wykorzystywanego przez osobę prywatną, bez wymaganej zgody właściciela gruntu i pozwolenia budowlanego, oraz nie pobierania przez Miasto w latach 2005÷2009 pożytków z tytułu dzierżawy gruntu.

Podkreślić należy, że budynek garażu nie został wykazany w operacie szacunkowym z wyceny wartości rynkowej nieruchomości, sporządzonym w 2005 r., celem nabycia przez Miasto od PKP prawa do nieruchomości.

Umowa najmu garażu, zawarta została przez dyrektora Przedszkola w dniu 26 stycznia 2010 r., pomimo nieposiadania dokumentów potwierdzających nabycie przez Miasto prawa do budynku.

11. W ocenie NIK, do powstania opisanych wyżej nieprawidłowości, uchybień i zaniedbań, w istotnym stopniu przyczynił się brak rozwiązań organizacyjnych, pozwalających na właściwy nadzór właścicielski Miasta nad utrzymaniem obiektów budowlanych. Żadnej z komórek organizacyjnych Urzędu, nie przypisano zadań w zakresie nadzoru nad utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych wchodzących w skład gzn, zarządzanych przez jednostki organizacyjne i spółki komunalne Miasta.

Nie zadbano także o zapewnienie szkoleń pracowników i zarządców nieruchomości w zakresie obowiązujących przepisów dotyczących zarządzania i gospodarowania nieruchomościami oraz Prawa budowlanego.

Podkreślić należy, że w umowie z TBS, do którego trafiały wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, nie nałożono obowiązku dostarczania, w określonym terminie, planu remontów i nakładów finansowych przeznaczonych na bieżące utrzymanie mzm, finansowanych przez dzierżawcę z wpływów czynszowych oraz limitu wydatków przeznaczonych na utrzymanie tych zasobów, w powiązaniu z wysokością uzyskiwanych wpływów.

Urząd nie monitorował na bieżąco stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w tym głównie pod kątem stopnia jego dewastacji i podejmowania ewentualnych działań naprawczych, nie podejmował również kontroli obejmujących wywiązywanie się zarządców z obowiązków nałożonych przepisami prawa oraz zawartymi porozumieniami, w tym w zakresie spełnienia podstawowych wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania budynków, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska.

Najwyższa Izba Kontroli, podzielając pogląd Pana Prezydenta, wyrażony w wyjaśnieniach składanych w toku kontroli, że kierownicy jednostek organizacyjnych i spółek komunalnych ponoszą pełną odpowiedzialność za ewentualne nieprawidłowości w utrzymaniu obiektów budowlanych, zwraca jednocześnie uwagę, że przekazanie w zarząd, użyczenie bądź dzierżawę budynków będących w zasobach Miasta nie zwalnia ich właściciela z obowiązku nadzoru nad prawidłowym utrzymaniem i wykorzystaniem przez podmioty zarządzające. Zgodnie z art. 61 Prawa budowlanego, to na właścicielu obiektu budowlanego, w pierwszej kolejności, spoczywają obowiązki właściwego utrzymania i użytkowania obiektu, dlatego też niezbędny jest nadzór Prezydenta Miasta nad zarządcami obiektów budowlanych, jako zwierzchnika służbowego w stosunku do kierowników jednostek organizacyjnych, zgodnie z uprawnieniami wynikającymi z art. 33 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym¹³.

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

- uwzględnianie, w planach remontowych obiektów budowlanych, zalecanych robót budowlanych, wynikających z ustaleń kontroli okresowych stanu technicznego obiektów,
- wprowadzenie do Regulaminu Organizacyjnego Urzędu zadania związanego z nadzorem nad utrzymaniem i użytkowaniem przez zarządców gminnych obiektów budowlanych, przypisanego wybranej komórce organizacyjnej, oraz rozwiązań organizacyjnych, zapewniających skuteczne egzekwowanie przez Miasto przestrzegania przepisów Prawa budowlanego,
- podjęcie działań zmierzających do zalegalizowania zmiany przeznaczenia pomieszczeń piwnicznych budynku SPZPOZ wykorzystywanych na potrzeby administracyjno-biurowe,
- uzupełnienie wpisów w książkach obiektów budowlanych,
- sprawdzenie czy nie doszło do naruszenia dyscypliny finansów publicznych przez dyrektora Przedszkola nr 7 w związku z pobieraniem środków finansowych z tytułu wydzierżawienia garażu,
- podjęcie działań związanych z legalizacją samowoli budowlanej – garażu i przyjęcia jego na stan ewidencyjny Miasta.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta – w terminie 15 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.

¹³ Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Łodzi, 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.