



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi**

Łódź, dnia sierpnia 2010 r..

P a n

Zbigniew BURZYŃSKI

Prezydent Miasta Kutno

**LLO-4101-04-04/2010
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 Kutno, zwany dalej „Urzędem”, w przedmiocie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych znajdujących się w gminnym zasobie nieruchomości, 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 6 sierpnia 2010 r. - Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych (budynków) będących własnością Miasta Kutno, pomimo stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości.

1. Spośród 308 nieruchomości tworzących gminny zasób nieruchomości, w tym 135 nieruchomości tworzących mieszkaniowy zasób gminy, w toku niniejszej kontroli, poddano oględzinom 10 budynków (5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 5 budynków użyteczności publicznej), przy współudziale przedstawiciela Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Kutnie. W wyniku tych oględzin ogólny stan techniczny

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

3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oceniono jako dostateczny, a pozostałych 7 - jako dobry. W budynkach objętych oględzinami stwierdzono uszkodzenia i zaniedbania (występujące w różnej skali w poszczególnych budynkach): uszkodzone tynki, pęknięcia części stropu, przecieki dachu, zły stan estetyczny, brak osłon na lampach oświetleniowych, zniszczoną instalację piorunochronową, braki w wyposażeniu przeciwpożarowym, brak instrukcji przeciwpożarowych z wykazem telefonów alarmowych, brak oznakowania zgodnie z Polską Normą przeciwpożarowego wyłącznika prądu oraz nieprzystosowanie budynków do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Powyższe nieprawidłowości, nie powinny mieć miejsca szczególnie w przypadku budynków placówek oświatowych i budynku Urzędu, ponieważ kontrole okresowe tych budynków w części ogólnobudowlanej i instalacyjnej, przeprowadzali pracownicy Wydziału Inwestycji Urzędu.

2. Książki obiektów budowlanych budynków poddanych oględzinom, prowadzone były zgodnie z wymaganiami § 4 i § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego². W żadnym z 10 budynków poddanych oględzinom, nie przeprowadzano wszystkich wymaganych kontroli okresowych stanu technicznego, do czego zobowiązują przepisy art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane³, zwanej dalej „Prawem budowlanym”. W wielorodzinnych budynkach mieszkaniowych w 2009 r. przeprowadzono niepełne jednoroczne kontrole okresowe, polegające na sprawdzeniu tylko przewodów kominowych. Natomiast nie dokonano sprawdzenia przewodów kominowych w budynku Urzędu przy pl. Marszałka J. Piłsudskiego, w ramach jednorocznych kontroli okresowych w latach 2008 – 2009, a w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Kutnie w 2009 r. Wcześniej, tj. w latach 2007-2008, w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Kutnie, nie przeprowadzono jednorocznych kontroli okresowych. W budynkach trzech szkół objętych oględzinami, które przekraczały powierzchnię zabudowy 2.000 m², nie przeprowadzano, co najmniej dwa razy do roku, kontroli okresowych w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, stosownie do wymogów art. 62 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego. Również wymaganiom takim od 2010 r. podlegał budynek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kutnie, którego powierzchnia dachu, po dokonanej w 2009 r. rozbudowie, przekroczyła 1.000 m². Pięcioletnim kontrolom okresowym, w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego, poddane zostały wszystkie budynki objęte oględzinami, za wyjątkiem budynku Miejskiego Ośrodka

² Dz.U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1134

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

Pomocy Społecznej w Kutnie (kontrola pięcioletnia została przeprowadzona dopiero w dniu 23 czerwca 2009 r.).

Niewykonanie obowiązków, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego (w zakresie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych), zagrożone jest odpowiedzialnością karą z art. 93 pkt. 8 Prawa budowlanego.

Osoby przeprowadzające kontrole okresowe stanu technicznego budynków, w tym pracownicy Wydziału Inwestycji Urzędu, posiadały stosowne uprawnienia budowlane w odpowiednich specjalnościach zgodnie z art. 62 ust. 4 Prawa budowlanego. Natomiast osoby sprawdzające przewody kominowe, posiadały kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim, zgodnie z art. 62 ust. 6 pkt 1 Prawa budowlanego.

Jednoroczne kontrole okresowe budynków mieszkalnych, przeprowadzone były w porze wiosennej (kwiecień – czerwiec), tj. zgodnie z wymogami § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁴, a zakres tych kontroli obejmował elementy stanu technicznego budynków wymienionych w art. 5 ww. rozporządzenia. Natomiast w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie, nie były przeprowadzane udokumentowane przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, o których mowa w § 4 ust. 6 ww. rozporządzenia. Brak było również udokumentowanych przeglądów, co najmniej dwa razy w roku, pomieszczeń budynków mieszkalnych przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia, stosownie do postanowień § 10 ust. 1 ww. rozporządzenia, a częstotliwość tych przeglądów, nie została przez zarządcę ustalona, do czego zobowiązuje § 10 ust. 2 ww. rozporządzenia. Zwrócono uwagę na brak ocen charakterystyki energetycznej w formie świadectw charakterystyki energetycznej budynków mieszkalnych, w tym lokali mieszkalnych, zgodnie z art. 5 ust. 3 Prawa budowlanego.

Z protokołów kontroli okresowych (dotyczy tych budynków i okresów, w których takie kontrole przeprowadzono) wynikało, że nie stwierdzono uszkodzeń i braków, mogących spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar czy wybuch, co zobowiązywałoby osobę dokonującą kontroli, do przesłania kopii protokołu do właściwego organu (powiatowego inspektora nadzoru budowlanego), zgodnie z wymaganiem art. 70 Prawa budowlanego.

⁴ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

Spośród budynków objętych oględzinami, w trzech budynkach szkół zainstalowane były urządzenia do przemieszczania osób niepełnosprawnych. Urządzenia te poddawane były badaniom okresowym przeprowadzanym przez Urząd Dozoru Technicznego (UDT), a w trakcie użytkowania wykonywano ich konserwację, co 30 dni, przez osobę posiadającą zaświadczenie uprawniające do takich konserwacji, wydane przez UDT, stosownie do wymagań rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego⁵. Powyższych wymagań, co do konserwacji, (co 30 dni), nie przestrzegano w Szkole Podstawowej Nr 1 w Kutnie.

3. Izba stwierdza, iż w znacznym stopniu wykonano remonty budynków w stosunku do potrzeb oraz planu remontów – co należy ocenić pozytywnie. W badanym okresie (2007 – I półrocze 2010 r.) na łączne oszacowane potrzeby 600 remontów (80.998 tys. zł), przyjęto do planu 510 (28.350 tys. zł), natomiast wykonano w różnym zakresie 417 remontów (za 16.553 tys. zł), co stanowiło 82% planowanych i 70% oszacowanych potrzeb w tym zakresie. W remontach 3 budynków placówek oświatowych i budynku Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kutnie, wykonano znaczące przedsięwzięcia remontowo – modernizacyjne o łącznych kosztach 3.660 tys. zł, skutkujące ograniczeniem zużycia energii w trakcie eksploatacji tych obiektów. Były to głównie roboty budowlane polegające na dociepleniu ścian, stropodachów, wymianie okien, drzwi, obróbek blacharskich i części instalacji. Roboty o analogicznym zakresie rzeczowym, rozpoczęto również w I półroczu 2010 r. w Szkole Podstawowej nr 9 w Kutnie, których planowany koszt oszacowano na 2.741 tys. zł.

W ocenie NIK, wykonane remonty poprawiły stan techniczny i walory użytkowe tych budynków, a także wpłynęły na zmniejszenie zużycia energii.

Zaniedbaniem natomiast było niewykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych w budynku Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kutnie, pomimo zrealizowanej w 2009 r. rozbudowy i termomodernizacji, do czego zobowiązują przepisy art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane.

Przedsięwzięcia remontowo modernizacyjne wykonywane przy udziale Wydziału Inwestycji Urzędu w placówkach oświatowych, wprowadzane były do planu na podstawie wniosków kierowników placówek oświatowych, które nie były uzasadniane wynikami kontroli okresowych przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, lecz tylko ogólnymi stwierdzeniami o konieczności przeprowadzenia takich remontów. Wprowadzanie wniosków te były weryfikowane w trakcie wizji w terenie, lecz w ocenie NIK,

⁵ Dz.U. z 2003 r., Nr 193, poz. 1890.

zalecenia sformułowane w protokołach z kontroli okresowych budynków, przeprowadzanych przez osoby posiadające uprawnienia budowlane, powinny być głównym kryterium do planowania w odpowiedniej kolejności remontów wszystkich budynków (nie tylko placówek oświatowych). Zalecane w protokołach z kontroli okresowych remonty, mają na celu nie dopuścić do pogorszenia stanu technicznego obiektów budowlanych oraz zapewnić warunki bezpiecznego ich eksploataowania.

Najwyższa Izba Kontroli w pełni podziela stanowisko Zastępcy Prezydenta Miasta (m.in. nadzorującego Wydział Inwestycji), wyrażone w złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach, że kierownicy wszystkich jednostek organizacyjnych występujący z wnioskami remontowymi, muszą być zobligowani do ich uzasadnienia, w tym szczególnie zaleceniami określonymi w protokołach z kontroli okresowych budynków, przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego.

4. W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, do powstania powyższych nieprawidłowości, uchybień i zaniedbań przyczynił się m.in., brak rozwiązań organizacyjnych pozwalających na właściwy nadzór właścicielski gminy nad utrzymaniem obiektów budowlanych. Żadnej komórce organizacyjnej Urzędu, nie przypisano bowiem zadań w zakresie nadzoru nad utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, zarządzanych przez jednostki organizacyjne oraz podmioty komunalne Miasta Kutno. Ponadto, żaden z pracowników komórek merytorycznych Urzędu w tym obszarze, do czasu rozpoczęcia niniejszej kontroli NIK, nie był przeszkolony w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

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

- egzekwowanie przeprowadzania wymaganych Prawem budowlanym kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych,
- wprowadzenie rozwiązań organizacyjnych zapewniających skuteczny nadzór gminy nad prawidłowym utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych,
- uwzględnianie w planach remontowych obiektów budowlanych zalecanych robót budowlanych, wynikających z ustaleń kontroli okresowych stanu technicznego obiektów.

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.

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.