



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 29 czerwca 2010 r.

**Pan
Janusz Grobel
Prezydent Miasta Puław**

P/10/109
LLU-4101-03-02/2010

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 Lublinie skontrolowała w Urzędzie Miasta Puław, zwanym dalej „Urzędem”, prawidłowość utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zm.), ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380, ze zm.) i aktów wykonawczych na ich podstawie wydanych 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 14 czerwca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia kontrolowaną działalność, pomimo wystąpienia nieprawidłowości.

Pozytywną ocenę uzasadnia fakt, iż w okresie objętym kontrolą ogólny stan techniczny budynków wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości nie ograniczał możliwości ich użytkowania. Obiekty budowlane były wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem.

Kontrole okresowe stanu technicznego obiektów budowlanych nie wykazywały istotnych nieprawidłowości mających wpływ na ich użytkowanie.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały w szczególności na:

- niezapewnieniu w pięciu kontrolowanych budynkach warunków technicznych wymaganych przepisami dot. ochrony przeciwpożarowej,
- niedokonaniu sześciu rocznych i dwóch pięcioletnich kontroli okresowych stanu technicznego budynków,
- niedokonaniu w latach 2007-2009 w budynku Środowiskowego Domu Samopomocy (ŚDS) rocznych kontroli okresowych instalacji gazowych,
- nierzetelnym prowadzeniu przez zarządców budynków ksiąg obiektów budowlanych.

1. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia nadzór nad realizacją przez zarządzających budynkami obowiązków związanych z ich utrzymaniem i użytkowaniem. Budynki wchodzące w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego przekazano w zarządzanie na podstawie umowy¹ Miejskiemu Zarządowi Lokalami Komunalnymi, którego następcą prawnym był Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, a obecnie Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. w Puławach (PNP) - spółka będąca własnością Miasta Puławy. W umowie tej szczegółowo unormowano obowiązki w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych. Budynkiem UM Puławy administruje Wydział Administracyjno-Gospodarczy Urzędu. Pozostałe zabudowane nieruchomości przekazano jednostkom organizacyjnym Miasta w trwały zarząd lub na podstawie umów użytkowania i użyczenia w celu prowadzenia przez nie działalności statutowej. W umowach tych jak również w decyzjach o trwałym zarządzie oraz statutach i udzielanych dyrektorom przez Prezydenta Miasta Puławy pełnomocnictwach do jednoosobowego prowadzenia szkół i przedszkoli nie wymieniano zadań związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych, określonych w rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane², zwanej dalej „Prawem budowlanym”. Mogło to mieć wpływ na wystąpienie nieprawidłowości w tym zakresie.

¹ Nr 1/257 z dnia 15.12.1999 r.

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

2. Pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, oceniono realizację przez zarządzających budynkami obowiązków polegających na przeprowadzaniu kontroli okresowych stanu technicznego budynków i instalacji.

NIK stwierdziła, że we wszystkich budynkach (10 obiektów) objętych analizą kontrolną przeprowadzono kontrole okresowe: roczne przewodów kominowych (na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego) i pięcioletnie instalacji elektrycznej i piorunochronnej (na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego). W czterech budynkach na 10 poddanych analizie nie przeprowadzono siedmiu rocznych kontroli okresowych stanu technicznego budynków (w 2007 r. w budynku przy ul. Romów 13 i Piłsudskiego 43, w 2008 r. w Przychodni Zdrowia przy ul. Lubelskiej 20a oraz w latach 2007-2009 w budynku ŚDS przy ul. Mickiewicza 2a), realizowanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego. Ponadto w dwóch budynkach (Przychodni Zdrowia przy ul. Lubelskiej 20a oraz Urzędu Miasta Puławy przy ul. Lubelskiej 5) nie wykonano kontroli okresowej pięcioletniej stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (art. 62 ust. 1 pkt 2). Odpowiedzialnym za brak kontroli rocznych w ŚDS (obiekt użyczony) był dyrektor tej jednostki, natomiast w pozostałych przypadkach winę ponosi pracownik zarządcy (PNP), odpowiedzialny za wykonywanie przeglądów technicznych.

Kontrole okresowe w latach 2007-2009 były prowadzone przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje, zgodnie z art. 62 ust. 4-6 Prawa budowlanego, za wyjątkiem kontroli rocznych urządzeń i instalacji gazowej dwóch budynków (w 2007 r.) i kontroli pięcioletniej urządzeń i instalacji elektrycznej jednego budynku (w 2006 r.), które przeprowadziły osoby posiadające kwalifikacje wymagane do eksploatacji tych urządzeń i instalacji, a nie do dozoru nad eksploatacją, co naruszało postanowienia art. 62 ust. 5 Prawa budowlanego.

3. Pozytywnie z nieprawidłowościami oceniono realizację przez zarządzających budynkami Miasta obowiązku prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, które założono dla wszystkich obiektów objętych kontrolą NIK (10). Kontrola ksiąg wykazała, że nie prowadzono ich zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego³, gdyż:

- w jednej nie podano rodzaju obiektu (§ 5 pkt 1 litera a),

³ Dz. U. Nr 120, poz. 1134

- w jednej nie podano właściciela obiektu (§ 5 pkt 1 litera b),
- w czterech nie wpisano protokołu odbioru robót (§ 5 pkt 1 litera c), z tym iż dwa budynki pochodziły z lat trzydziestych XX wieku,
- w siedmiu nie wpisano pozwolenia na użytkowanie obiektu (§ 5 pkt 1 litera d), dwa budynki pochodziły z lat trzydziestych XX wieku,
- w dwóch nie dokonano wpisu odnośnie danych technicznych charakteryzujących obiekt (§ 5 pkt 2),
- w jednej nie zamieszczono planu sytuacyjnego obiektu (§ 5 pkt 3),
- w dwóch nie dokonano wpisów o przeprowadzonych: w 2007 r. i 2008 r. kontrolach przewodów kominowych i w 2009 r. kontroli okresowej pięcioletniej instalacji elektrycznej (§ 5 pkt 4),
- w jednej nie określono osoby upoważnionej do dokonywania wpisów w ksiązkach obiektu (§ 6 ust. 2 pkt 1),
- w dziewięciu ksiązkach nie dokonano wpisu odnośnie posiadania dokumentacji obiektu budowlanego (§ 5 pkt 2).

4. Pozytywnie oceniono ogólny stan techniczny i estetyczny substancji budowlanej i instalacji w obiektach objętych analizą kontrolną. Ocenę tę potwierdzają ustalenia kontroli okresowych stanu technicznego budynków stanowiących własność Miasta oraz przeprowadzone przez NIK oględziny.

5. NIK negatywnie ocenia natomiast stan ochrony przeciwpożarowej w trzech budynkach mieszkalnych przy ul. Żulinki 11, Piłsudskiego 43, Romów 11 oraz Przychodni Zdrowia przy ul. Lubelskiej 20 a, w których zarządcy tych obiektów nie zapewnili awaryjnego oświetlenia dróg ewakuacyjnych w, co naruszało postanowienia § 181 ust. 3 pkt 2 lit. b rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴ w związku z § 12 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁵. Nieprawidłowości te potwierdziły oględziny przeprowadzone wspólnie z Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Puławach. Obowiązek wykonania awaryjnego oświetlenia dróg ewakuacyjnych w ww. trzech budynkach mieszkalnych (oraz w budynku

⁴ Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

⁵ Dz. U. Nr 80, poz. 563

przy ul. Piłsudskiego 43a, gdzie również brak jest tej instalacji) w terminie do 30.11.2009 r. nałożony został na ich zarządcę (PNP) decyzjami Komendanta Powiatowego PSP w Puławach we wrześniu 2009 r. Wpłanie budżetu na 2010 r. zabezpieczono kwotę 50 tys. zł na wykonanie awaryjnego oświetlenia w ww. budynkach, a ich zarządca w kwietniu br. zlecił wykonanie prac projektowych w tym zakresie. Oględziny wykazały ponadto, że w budynku Przychodni Zdrowia poza brakiem awaryjnego oświetlenia nie oznakowano drugiego wyjścia ewakuacyjnego i miejsca usytuowania gaśnic, nieprecyzyjnie oznaczono kierunki ewakuacji, a na II piętrze brakowało gaśnicy, co naruszało wymogi § 4 ust. 2 pkt 4 lit. a i b oraz § 29 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r. Przeprowadzenie postępowania w sprawie usunięcia nieprawidłowości dot. ochrony przeciwpożarowej i wydanie stosownych decyzji należy do właściwości PSP.

5. Wszystkie objęte analizą kontrolną 20 obiektów budowlanych Miasta użytkowano zgodnie z przeznaczeniem.

6. W okresie objętym kontrolą w budżecie Miasta zabezpieczano środki finansowe na realizację robót remontowych w budynkach w stopniu umożliwiającym utrzymanie ich w stanie zapewniającym możliwość wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem. Zgłoszone przez zarządców potrzeby remontowe w 2009 r., szacowane na 13.924 tys. zł, zaspokojono jedynie w 58,6% (8.161 tys. zł). Konsekwencją tego było ograniczenie zakresu robót remontowych, szczególności w budynkach jednostek oświatowych Miasta, polegających m.in. na wymianie instalacji elektrycznej oraz remontach dachu, kuchni i łazienek oraz sali gimnastycznej z zapleczem, co skutkowało brakiem poprawy standardu użytkowego tych obiektów.

7. Negatywnie ocenia NIK realizację obowiązku zgłaszania przez zarządców do organu administracji architektoniczno - budowlanej robót remontowych prowadzonych w latach 2007 - 2009 w budynkach będących własnością Miasta. Na siedem prac remontowych objętych analizą kontrolną aż cztery (57,1%) nie zgłoszono do Starostwa Powiatowego w Puławach, co naruszało postanowienia art. 30 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Wartość ich zamknęła się ogółem kwotą 95.680,30 zł i dotyczyła remontów oraz wymiany pokrycia dachowego w budynkach przy ul. Wólka Profecka 53, 59b i 65 i w budynku UM Puławy przy ul. Lubelskiej 5.

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

1. nałożenie na zarządców budynków stanowiących własność Miasta obowiązku prowadzenia wymaganych kontroli okresowych stanu technicznego, rzetelnego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz posiadania przez osoby prowadzące kontrole okresowe wymaganych kwalifikacji.
2. zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego w czterech budynkach mieszkalnych (przy ul. Żulinki 11, Piłsudskiego 43 oraz Romów 11) oraz Przychodni Zdrowia przy ul. Lubelskiej 20a.
3. nałożenie na zarządców obowiązku zgłaszanie do organu administracji architektoniczno - budowlanej robót remontowych, przed terminem zamierzonego ich rozpoczęcia.

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