



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 29 czerwca 2010 r.

**Pan
Waldemar Jakson
Burmistrz Miasta Świdnik**

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

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Świdnik („Urząd”) kontrolę prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, 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 8 czerwca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

Pozytywną ocenę uzasadnia fakt, iż ogólny stan techniczny budynków wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości w okresie objętym kontrolą zapewniał bezpieczeństwo ludzi i mienia. W należytym stanie technicznym i estetycznym utrzymywano również poszczególne elementy tych obiektów oraz instalacje stanowiące ich wyposażenie.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały w szczególności na:

- niezapewnieniu przez zarządcę w dwóch budynkach mieszkalnych warunków wymaganych przepisami dot. ochrony przeciwpożarowej.

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

- niedokonaniu przez zarządcę w 2007 r. rocznych kontroli okresowych przewodów wentylacyjnych w dwóch obiektach stanowiących własność Miasta (przy ul. Kolejowej 3 i 4),
- nierzetelnym prowadzeniu ksiąg obiektów budowlanych przez zarządcę budynków Miasta.

1. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia nadzór nad realizacją przez zarządców budynków obowiązków związanych z utrzymaniem i użytkowaniem. Zadania związane z nadzorem nad utrzymaniem obiektów budowlanych, wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane² - zwanej dalej „Prawem budowlanym”, zgodnie z regulaminem organizacyjnym UM Świdnik powierzono do realizacji Wydziałowi Infrastruktury Komunalnej i Inwestycji (Wydział IKiI). Obowiązki związane z utrzymaniem budynków mieszkalnych określone w rozdziale 6 Prawa budowlanego, w oparciu o umowę o zarządzanie nieruchomościami w okresie objętym kontrolą, wykonywało Przedsiębiorstwo Komunalne PEGIMEK spółka z o.o. w Świdniku. W przypadku innych budynków stanowiących własność Miasta m.in. takich jak szkoły i przedszkola, obowiązki te powierzono kierownikom tych jednostek budżetowych na podstawie decyzji o przekazaniu ich w trwały zarząd. Konsekwencją braku właściwego nadzoru Wydziału IKiI nad działalnością PEGIMEK były nieprawidłowości ujawnione w trakcie kontroli NIK, polegające na braku spełnienia w dwóch budynkach mieszkalnych warunków związanych z ochroną przeciwpożarową, nierzetelnym prowadzeniu wszystkich 10 ksiąg obiektów budowlanych oraz nieprzeprowadzeniu w 2007 r. kontroli okresowych przewodów wentylacyjnych w dwóch budynkach mieszkalnych na 10 objętych analizą.

2. Pozytywnie z nieprawidłowościami oceniono realizację przez PEGIMEK obowiązków polegających na przeprowadzaniu kontroli okresowych stanu technicznego budynków i instalacji w nich występujących. NIK stwierdziła, że we wszystkich objętych analizą kontrolną obiektach przeprowadzono kontrole okresowe: roczne elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (wymagane przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 lit a Prawa budowlanego), pięcioletnie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki i otoczenia (art. 62 ust. 1 pkt 2), roczne instalacji gazowej (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c), a także pięcioletnie instalacji elektrycznej

i piorunochronnej (na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego). W dwóch obiektach, na 10 objętych kontrolą NIK, tj. przy ulicy Kolejowej 3 i 4 – w 2007 r. nie przeprowadzono natomiast rocznych kontroli okresowych przewodów wentylacyjnych (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) .

3. Pozytywnie z nieprawidłowościami oceniono realizację przez PEGIMEK obowiązku prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, które założono dla wszystkich obiektów, objętych kontrolą NIK. Kontrola 10 ksiąg wykazała, że prowadzono je niezgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego³, gdyż:

- wszystkie z nich nie zawierały wpisów dot. protokołu odbioru obiektu z podaniem jego numeru oraz daty sporządzenia, co naruszało postanowienia § 5 pkt. 1 lit. c ww. rozporządzenia,
- w sześciu ksiągkach nie określono osoby upoważnionej do dokonywania w nich wpisów (§ 6 ust. 2 pkt 1),
- w siedmiu nie sporządzono wykazu dokumentacji lub wykaz ten był niepełny (§ 5 pkt 2),
- w jednej nie dokonano wpisu o przeprowadzonej w 2007 r. kontroli okresowej stanu technicznego obiektu budowlanego (§ 5 pkt 4),
- w trzech z nich nie wpisano informacji o dokonanych remontach (§ 5 pkt 4).

Do pięciu ksiąg obiektów budowlanych nie dołączono dokumentacji budowy i powykonawczej z powodu jej braku (budynki te zostały wybudowane w latach 50-tych XX w. jako obiekty tymczasowe). Obowiązek przechowywania przez cały okres istnienia obiektu jego dokumentacji budowy i powykonawczej określony jest w art. 63 ust. 1 Prawa budowlanego.

4. Pozytywnie oceniono ogólny stan techniczny i estetyczny obiektów budowlanych objętych analizą NIK, oraz instalacji stanowiących ich wyposażenie. Ocenę tę potwierdzają ustalenia kontroli okresowych prowadzonych w tych budynkach w latach 2007-2009 oraz przeprowadzone przez NIK oględziny.

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

³ Dz. U. Nr 120, poz. 1134

5. NIK negatywnie ocenia natomiast stan ochrony przeciwpożarowej w budynku mieszkalnym przy ul. Kolejowej 4, w którym ich zarządca nie dostosował długości dojść ewakuacyjnych do wymaganych, co naruszało postanowienia § 256 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 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). Fakt ten potwierdziły wyniki oględzin przeprowadzonych wspólnie z Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Świdniku. Do właściwości Państwowej Straży Pożarnej należy prowadzenie postępowań w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości i wydawanie decyzji o ich usunięciu. Ponadto w trakcie oględzin budynku mieszkalnego przy ul Krępieckiej 8 stwierdzono, że dostęp do głównego wyłącznika prądu ograniczony był różnymi przedmiotami jak szafki i skrzynki.

5. Wszystkie objęte analizą kontrolną obiekty budowlane 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 w stopniu zapewniającym wykorzystywanie ich zgodnie z przeznaczeniem. Zgłoszone przez zarządców budynków Miasta potrzeby remontowe w roku 2009 szacowano na 1.488 tys. zł, a zabezpieczono je w 82,4% (1.226 tys. zł).

7. Roboty remontowe prowadzone w latach 2007 – 2010 (I półrocze) zarządca budynków stanowiących własność Miasta zgłaszał do organu administracji architektoniczno-budowlanej.

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

1. nałożenie na zarządcę obiektów stanowiących własność Miasta obowiązku wykonywania wszystkich kontroli okresowych oraz rzetelnego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.
2. zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego w budynkach mieszkalnych przy ul. Kolejowej 4 i Krępieckiej 8.

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