



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 29 czerwca 2010 r.

**Pan
Zbigniew Zemło
Burmistrz Miasta Łuków**

LLU-4101-03-04/2010
P/10/109

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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 Łuków, 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. Kontrolą objęto okres 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 w okresie objętym kontrolą ogólny stan techniczny budynków, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości nie ograniczał możliwości ich użytkowania. Przygotowując kolejne budżety Miasta zapewniano w nich środki finansowe na realizację najpilniejszych prac remontowych gwarantujących utrzymanie substancji budowlanej w stanie niepogorszonej. Obiekty budowlane wykorzystywano zgodnie z przeznaczeniem. Kontrole okresowe ich stanu technicznego, prowadzone przez osoby

posiadające wymagane uprawnienia i kwalifikacje, nie wykazywały istotnych nieprawidłowości mających wpływ na ich użytkowanie.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały w szczególności na:

- niezapewnieniu w sześciu kontrolowanych budynkach warunków technicznych wymaganych przepisami dot. ochrony przeciwpożarowej,
- niedokonaniu przez dwie placówki oświatowe (gimnazja nr 2 i 3 w Łukowie) rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynków,
- nieprowadzeniu przez ww. gimnazja książek obiektów budowlanych,
- nierzetelnym prowadzeniu przez zarządców książek obiektów budowlanych.

1. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia nadzór nad realizacją przez zarządzających budynkami obowiązków związanych z ich utrzymaniem i użytkowaniem. Stwierdzono, że na 21 obiektów objętych analizą przez NIK, dla dwóch z nich nie założono książek obiektów budowlanych i nie prowadzono wymaganych kontroli okresowych stanu technicznego. Budynki wchodzące w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego przekazano w zarząd Zakładowi Gospodarki Lokalowej (zakład budżetowy Miasta), działającemu na podstawie statutu, w którym szczegółowo unormowano obowiązki w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych. Zabudowane nieruchomości przekazano również w zarząd innym jednostkom organizacyjnym Miasta, w celu prowadzenia działalności statutowej. W decyzjach o trwałym zarządzie (dot. placówek oświatowych) zobowiązano zarządzających do gospodarowania nieruchomością w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki. Zarówno w ww. decyzjach, jak i statutach placówek oświatowych nie określono jednak szczegółowo zadań związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów, określonych w Prawie budowlanym. Mogło to mieć wpływ na wystąpienie nieprawidłowości w tym zakresie.

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 objętych analizą kontrolną budynkach (21 obiektów) przeprowadzono kontrole okresowe: roczne instalacji gazowej oraz przewodów kominowych (na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego), a także pięcioletnie instalacji elektrycznej i piorunochronnej (na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego). W dwóch obiektach (gimnazja nr 2 i 3), na 21 objętych sprawdzeniem, nie przeprowadzono jednak, w latach 2007-2009, trzech rocznych okresowych kontroli stanu technicznego budynków (wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego) oraz pięcioletniej kontroli okresowej stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu

budowlanego oraz jego otoczenia, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. W przypadku gimnazjum nr 3 w Łukowie kontroli rocznych i pięcioletnich stanu technicznego obiektu szkolnego nie prowadzono od 1991 r. Kontrolę roczną za 2010 r. oraz pięcioletnią stanu technicznego budynków obu tych placówek oświatowych przeprowadzono w kwietniu br., podczas kontroli NIK.

Wszystkie kontrole okresowe w latach 2007-2009 prowadzone były przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje, zgodnie z art. 62 ust. 4-6 Prawa budowlanego.

3. Pozytywnie z nieprawidłowościami oceniono realizację przez zarządzających budynkami komunalnymi obowiązku prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych. W gimnazjach nr 2 i 3 książki te założono dopiero w trakcie kontroli NIK (obowiązek ich prowadzenia wynika z art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego). Ponadto:

- w pozostałych 19 księgach obiektów budowlanych objętych analizą, nie podano danych identyfikujących osoby, które wystawiały dokumenty, będące przedmiotem wpisów do książki (np. przeprowadzające kontrole okresowe), co naruszało § 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. nr 120, poz. 1134),
- w księgach dwóch budynków nie zamieszczono planów sytuacyjnych, wymaganych przepisem § 5 pkt 3 ww. rozporządzenia; w jednej z nich brak ten uzupełniono w trakcie kontroli NIK,
- w jednej z ksiąg obiektu nie określono jego zarządcy (§ 5 pkt 1 lit. b) ,
- w książce jednej z placówek oświatowych brak było wpisów dokumentujących fakt przeprowadzenia kontroli okresowych (§ 5 pkt 4),
- w trzech księgach budynków mieszkalnych niezgodnie z § 6 ust. 4 ww. rozporządzenia dokonywano sprostowania błędów.

W dziesięciu (na 19 skontrolowanych) przypadkach brak było dokumentacji budowy i powykonawczej obiektów budowlanych (powinna być zestawiona w dziale III książki obiektu). Obowiązek przechowywania dokumentacji budowy i powykonawczej obiektu, przez cały okres jego istnienia, wynika z art. 63 ust. 1 Prawa budowlanego.

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 budynkach przedszkoli nr 2, 3 i 7 w Łukowie, w których zarządcy tych obiektów nie zapewnili awaryjnego oświetlenia dróg ewakuacyjnych i nie wyposażyli klatek schodowych

ewakuacyjnych w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu, co naruszało postanowienia § 181 ust. 3 pkt 2 lit. c oraz § 245 pkt 1 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 5 i 6 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). Nieprawidłowości te potwierdziły wyniki oględzin przeprowadzonych wspólnie z Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Łukowie. Do właściwości Państwowej Straży Pożarnej należy prowadzenie postępowań w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości i wydawanie decyzji o ich usunięciu. Oględziny wykazały również, że w dwóch budynkach mieszkalnych (ul. Sosnowa 2, Łapiguz 102 c) brakowało oznakowania przeciwpożarowego wyłącznika prądu, a w budynkach przy ul Sosnowej 2 i Kościuszki 33 brak było instrukcji postępowania na wypadek pożaru, co naruszało § 4 ust. 2 pkt 3 i pkt 4 lit. d) rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r. W dwóch przedszkolach (nr 3 i 7) brakowało dróg spełniających wymagania drogi pożarowej, co było niezgodne z postanowieniami § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

6. Wszystkie objęte analizą kontrolną 21 obiektów budowlanych Miasta użytkowano zgodnie z przeznaczeniem.

7. 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 roku 2009 oszacowano na 5.469,9 tys. zł, jednak zaspokojono jedynie w 21,5% (1.173,4 tys. zł). Konsekwencją tego było ograniczenie zakresu robót remontowych (nie wykonano m.in.: docieplenia ścian budynków, wymiany instalacji elektrycznej, remontu kuchni i łazienek w budynkach jednostek oświatowych), co skutkowało brakiem poprawy standardu użytkowego tych obiektów.

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

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

1. nałożenie na zarządców obiektów budowlanych, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, obowiązku rzetelnego prowadzenia ksiąg tych obiektów oraz wykonywania kontroli okresowych.
2. zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego w obiektach komunalnych przedszkoli nr 2, 3 i 7 oraz budynkach mieszkalnych przy ul. Sosnowej 2, Łapiguz 102 c i Kościuszki 33 w Łukowie.

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.