



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO-4114-01-02/2012  
I/12/002

Poznań, dnia 31 maja 2012 r.

**Pan  
Paweł Michałowski  
Kierownik  
Miejskiego Zakładu Gospodarki  
Mieszkaniowej i Dróg w Kościanie**

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu przeprowadziła w Miejskim Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej i Dróg w Kościanie (zwanym dalej „Zakładem”), kontrolę w zakresie utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych Miasta Kościan, w latach 2010-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 17 maja 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Kierownikowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, realizację przez zarządcę komunalnych budynków mieszkalnych, tj. Zakład, zadań z zakresu utrzymania tych obiektów.

1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. Zakład zarządzał 20 budynkami stanowiącymi własność komunalną i siedmioma budynkami o nieuregulowanym stanie prawnym (dla których nie dokonano komunalizacji). Szacunkowa wartość odtworzeniowa mienia komunalnego wyniosła 38.007 tys. zł. Ponadto Zakład był zarządcą 33 nieruchomości wspólnych (wspólnot mieszkaniowych).

W ocenie NIK budynki komunalne, zarządzane przez Zakład, utrzymane były w stanie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia. Potwierdzały to wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków – przeprowadzanych raz w roku, wymagane przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>2</sup> (dalej Prawo budowlane) i kontroli pięcioletnich, wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

W wyniku oględzin dziesięciu budynków mieszkalnych (dokonanych metodą doboru celowego – 37% ogółu budynków), stwierdzono występowanie jednostkowych usterek dotyczących ich stanu technicznego oraz estetyki (m.in. dewastację powłok malarskich i tynków, uszkodzenia ścian, stolarki okiennej i elewacji). W ocenie NIK, mankamenty te nie miały wpływu na bezpieczeństwo użytkowania tych obiektów budowlanych. Zastrzeżenia NIK dotyczą stwierdzonych w toku ww. oględzin: braków sprzętu gaśniczego, oznakowania części kurków głównych instalacji gazowej i instrukcji postępowania na wypadek pożaru wymaganych § 4 ust. 2 pkt 3 i 4, § 32 i § 33 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów<sup>3</sup> w związku z art. 4. ust. 1 pkt 1-7 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623, ze zm.

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 109, poz. 719.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2009 r., Nr 178, poz. 1380, ze zm.

2. Ustalenia kontroli NIK wykazały, że dla wszystkich zarządzanych budynków mieszkalnych Zakład prowadził książki obiektów budowlanych i przechowywał dokumentację kontroli. Zastrzeżenia NIK, budzi nie w pełni zgodny z dyspozycjami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>5</sup> sposób prowadzenie tych dokumentów. Badanie 12 książek obiektu budowlanego (44% ogólnej liczby prowadzonych książek) wykazało m.in., że książki nie były częściowo przesnurowane i opieczetowane (§ 4 ww. rozporządzenia), brak było danych osób upoważnionych do dokonywania wpisu lub dane te nie były w pełni rzetelne (§ 5 i § 6 ww. rozporządzenia). W książkach brak było części danych ogólnych dotyczących budynków m.in. dotyczących powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej, kubatury i wysokości budynków. Podejmowane przez Zakład próby sporządzenia dokumentacji inwentaryzacyjno-odtworzeniowej (ze względu na brak dokumentacji technicznej – wiek budynków w większości wynosi ponad 100 lat), jak wynika ze złożonych wyjaśnień nie uzyskały akceptacji władz Miasta Kościana. W jednym przypadku stwierdzono również brak naniesienia w planie sytuacyjnym budynku miejsca doprowadzenia gazu do budynku.

3. NIK pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia realizację przez Zakład obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych budynków, instalacji gazowych, wentylacyjnych i elektrycznych – wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 Prawa budowlanego. Wszystkie protokoły sporządzały osoby z odpowiednimi uprawnieniami. Protokoły te, nie zawierały jednak wszystkich elementów wymaganych rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>6</sup> („Rozporządzenie”). W protokołach nie zamieszczono informacji o stanie technicznym części urządzeń (§ 5 ust. 2 pkt. 5 i 7 Rozporządzenia). Kontroli tych nie przeprowadzano również w porze wiosennej (wymóg określony w § 4 ust. 2 Rozporządzenia).

Zakład nie przeprowadzał fakultatywnych przeglądów roboczych stanu przygotowania budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, o których mowa w § 4 ust. 6 Rozporządzenia oraz przeglądów pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymaganych dyspozycją § 10 ust.1 Rozporządzenia. Z wyjaśnień zarządcy wynika, że w ocenie Zakładu kontrole roczne są wystarczające i w pełni zaspakajają potrzeby w tym zakresie. Ponadto w wyniku zgłoszeń najemców dokonywano szeregu robót konserwacyjnych i naprawczych, co również stanowi formę przeglądu, jednak bez udokumentowania.

4. Plany finansowe Zakładu, na lata 2010-2011, w zakresie zakupu usług remontowych w budynkach mieszkalnych wykonane zostały w 100%, w kwotach odpowiednio: 227.918 zł i 207.300 zł. Zakład w badanym okresie wykonał także w tych budynkach, 27 różnego rodzaju własnych działań remontowych i konserwacyjnych. W ocenie NIK działania te pozwalały utrzymać substancję majątkową w stanie nie pogorszonej.

NIK negatywnie ocenia fakt, że wbrew przepisom § 7 Rozporządzenia Zakład nie sporządzał planów remontowych budynków w ujęciu rzeczowym. Jak wyjaśnił zarządca nieruchomości wynikało to z faktu, że Miasto Kościan od 2010 r. nie wymagało przedkładania takich planów.

5. Z tytułu sprawowania zarządu nad 33 nieruchomościami wspólnymi (w tym 30 z udziałem lokali gminnych), Zakład osiągnął przychody wynoszące: 70.446,40 zł w 2010 r., 220.774,40 zł w 2011 r. i 55.469,60 zł w I kwartale 2012 r.

W ocenie NIK, zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez Zakład nie jest realizacją zadań o charakterze użyteczności publicznej i jest niezgodne z dyspozycją art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej<sup>7</sup>. Wskazać należy, że zadaniami użyteczności publicznej są w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>8</sup>, te zadania własne określone w art. 7 ust. 1 ww. ustawy (lub w przepisach szczególnych), których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb gminnej wspólnoty samorządowej (ludności) w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.

NIK, dostrzega obiektywne uwarunkowania i racjonalne przesłanki uzasadniające zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi przez zakłady budżetowe gmin. Zezwolenie na przedmiotową działalność, w jasno i precyzyjnie określonych prawem sytuacjach, odpowiadałoby zasadom pragmatyzmu w zarządzaniu, w szczególności nieruchomościami wspólnot z udziałem lokali gminnych. Niemniej jednak ww. przepisy nie umożliwiają prowadzenia tego rodzaju działalności. Ewentualna zmiana regulacji tej kwestii należy do wyłącznej kompetencji ustawodawcy.

<sup>5</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

<sup>6</sup> Dz. U. Nr 74, poz. 836, ze zm.

<sup>7</sup> Dz. U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.

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

1. Rzetelne prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
2. Terminowe przeprowadzanie wszystkich kontroli okresowych budynków i prawidłowe ich dokumentowanie.
3. Sukcesywne usunięcie uszkodzeń i usterek, wykazanych w trakcie przeprowadzonych oględzin.
4. Sporządzanie planów remontowych budynków zgodnie z treścią § 7 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
5. Dostosowanie zakresu działalności Zakładu do ograniczeń wynikających z ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce komunalnej.

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Kierownika 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 przyczyn 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 Poznaniu 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.