



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO-4114-01-04/2012
I/12/002

Poznań, dnia 29 czerwca 2012 r.

**Pan
Feliks Banasik
Kierownik
Zakładu Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej w Śmiglu**

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 Poznaniu przeprowadziła w Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Śmiglu (zwanym dalej „Zakładem”), kontrolę w zakresie utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych Gminy Śmigiel, w latach 2010-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 15 czerwca 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 77 budynkami mieszkalnymi oraz 21 wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem lokali gminnych. Zakład sprawował zarząd nad nieruchomościami na podstawie statutu zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Śmigła z dnia 12 kwietnia 2007 r. W Zakładzie brak było protokołu przekazania mienia komunalnego w zarząd i administrację, znajdowały się jedynie druki przekazania budynków „OT”, jako dokumenty na podstawie, których zarządzano budynkami komunalnymi Gminy Śmigiel.

2. NIK negatywnie ocenia fakt, że podstawowa dokumentacja dotycząca utrzymania i użytkowania budynków - jaką są książki obiektu budowlanego (dalej „KOB”) – prowadzona była nierzetelnie i niezgodnie z dyspozycjami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego². W Zakładzie stwierdzono brak dwóch książek obiektów budowlanych. Analiza treści 18 KOB wykazała, że we wszystkich przypadkach nie zamieszczono podziału na znajdujące się w budynku lokale (np. mieszkalne czy użytkowe). W żadnej książce obiektu budowlanego nie zamieszczono także informacji o dacie zakończenia budowy, dacie sporządzenia protokołu odbioru obiektu czy dacie pozwolenia na użytkowanie. Zakład nie posiadał dokumentacji technicznej dla ww. budynków, o której mowa w art. 60 i 63 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane³, tj. dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej oraz nie podejmował w ogóle działań w celu jej pozyskania i przechowywania. Ponadto, w dwóch książkach nie zamieszczono informacji dotyczącej zmiany sposobu użytkowania obiektu (ul. Kościuszki 14 w Śmiglu, ul. Lipowa 15 w Śmiglu). W miejscu planu sytuacyjnego rysowane były działki z zaznaczonym obrysem budynków mieszkalnych oraz gospodarczych. Z powyższych rysunków nie można było zlokalizować położenia budynku

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.

² Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1134.

³ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.

w terenie. Zaznaczono na nich miejsce przyłączenia instalacji, lecz nie zaznaczono armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci.

Wpisy dotyczące kontroli okresowych nie obejmowały wszystkich wymaganych zaleceń i uwag, a jedynie informację o tym, co było przedmiotem badania. Wystąpiły również braki wpisu osoby wystawiającej dokument. W dokumentacji dołączonej do książek obiektu budowlanego nie umieszczono protokołów robót remontowych. Brakowało w nich także wpisów o przeprowadzonych kontrolach rocznych budowlanych, gazowych i kominarskich w latach 2004-2009, a kontrole okresowe przeprowadzone w latach 2010 i 2011 zostały wpisane po terminie ich dokonania, a nie w dniu zaistnienia okoliczności.

3. NIK ocenia negatywnie nierzetelne dokonywanie i dokumentowanie kontroli okresowych budynków, wymaganych na mocy postanowień art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Z treści protokołów kontroli okresowych wynika, że w ich toku nie stwierdzono zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzkiego. Natomiast oględziny budynków, dokonane przez NIK, wykazały że budynek targowiska miejskiego w Śmiglu stanowi takie zagrożenie, bowiem jego stan techniczny jest niedostateczny (m.in. wiszące oprawy oświetleniowe na przewodach prądowych oraz powyrywane gniazda prądowe, dziury w ścianach, więźba dachowa w złym stanie technicznym oraz podziurawiona podbitka dachowa). O powyższym fakcie, kontroler zawiadomił Pana Kierownika, w trybie art. 51 ustawy o NIK w dniu 21 maja 2012 r.

W toku oględzin stwierdzono również inne nieprawidłowości, a mianowicie m. in.: uszkodzenia elewacji (rysy i pęknięcia); plamy w miejscach wykonanych napraw; zmuszające, brudne i z częściowymi ubytkami tynki; uszkodzenia stopni schodów wejściowych do budynków; braki i uszkodzenia urządzeń do odprowadzania wody opadowej (a przy tym zawilgocone i zmuszające tynki cokołów z tego powodu). Stwierdzono także nieprawidłowe zabezpieczenie węży i hydrantów znajdujących się w Ośrodku Zdrowia oraz nie zabezpieczone przed dostępem osób trzecich liczniki i bezpieczniki elektryczne. Schody wejściowe do budynku położonego w Śmiglu przy ul. Kościuszki 14 były zaopatrzone w balustradę stalową, która ze względu na korozję zamiast być przymocowana, była oparta o schody od strony przestrzeni otwartej (§ 296 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴).

4. Badanie protokołów kontroli okresowych przeprowadzonych w 18 budynkach wykazało m.in., że: kontroli rocznej stanu technicznego budynków, wymaganej art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy Prawo budowlane, brak było protokołów kontroli corocznej budowlanej w latach 2004-2009. Stwierdzono brak protokołu przeglądu instalacji gazowej oraz przewodów kominowych za rok 2012 we wszystkich budynkach. Kontrole okresowe instalacji elektrycznej nie były przeprowadzane w żadnym z badanych budynków od momentu założenia KOB tj. od 2001 r. Nie dokonano kontroli 5-letnich, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, w określonym czasie, w 11 budynkach.

W protokołach kontroli okresowych nie zostały określone rozmiary zniszczeń lub uszkodzeń elementów budynków oraz dane, co do zapoznania się kontrolujących z protokołami z poprzednich kontroli i wykonania robót remontowych po tych kontrolach.

W okresie objętym kontrolą Zakład nie przeprowadzał w ogóle przeglądów roboczych stanu przygotowania budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, o których mowa w § 4 ust. 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁵ („dalej r_MSWiA”) oraz przeglądów pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymaganych § 10 ust.1 r_MSWiA.

5. W toku kontroli stwierdzono, że Zakład nie sporządzał planów remontowych zarządzanego mienia, co było sprzeczne z postanowieniami § 7 r_MSWiA. Plany takie powinny być sporządzane w oparciu o protokoły kontroli i przeglądy stanu technicznego obiektów, z wyszczególnieniem napraw głównych i remontowych.

NIK zwraca uwagę, że niesporządzanie planów remontowych zarządzanego mienia było działaniem, które w konsekwencji mogło skutkować pogorszeniem się stanu technicznego zarządzanego majątku.

6. W okresie objętym kontrolą, Zakład z tytułu sprawowania zarządu nad 21 nieruchomościami wspólnymi (wszystkie z udziałem lokali gminnych), nie osiągnął przychodów.

⁴ Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, ze zm.

⁵ Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836, ze zm.

Zakład sprawował zarząd nad nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, mimo braku umowy na zarządzanie, co było niezgodne z postanowieniami art. 185 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶,

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 komunalnej⁷. Wskazać należy, że zadaniami użyteczności publicznej są w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁸, 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.

7. Zakład nie odprowadzał na rachunek gminy pobranych czynszów za najem lokali: w 2010 r. w wysokości 1.245.742,34 zł, zaś w 2011 r. w kwocie 1.151.720,63 zł. W ocenie NIK nieodprowadzanie dochodów uzyskiwanych z majątku gminy było działaniem nielegalnym. Przepisy art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego⁹ jednoznacznie klasyfikują wpływy z tych tytułów, jako dochody gminy.

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

1. Niezwłoczne usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w toku oględzin, stanowiących zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzkiego oraz usunięcie pozostałych nieprawidłowości stwierdzonych w ich toku.

2. Prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego w sposób określony przepisami szczegółowymi.

3. Rzetelne przeprowadzanie wszystkich kontroli okresowych budynków oraz prawidłowe dokumentowanie tych kontroli.

4. Przeprowadzanie przeglądów pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz sporządzanie planów remontowych wymaganych rozporządzeniem 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.

6. Odprowadzanie pobranych czynszów z najmu lokali komunalnych na rachunek dochodów gminy Śmigiel.

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.

⁶ Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, ze zm.

⁷ Dz. U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236.

⁸ Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.

⁹ Dz. U. z 2010 r., Nr 80, poz. 526, ze zm.