



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO-4114-01-05/2012  
I/12/002

Poznań, dnia 18 lipca 2012 r.

**Pan**  
**Marian Miczek**  
**Kierownik**  
**Zakładu Gospodarki Komunalnej w Buku**

### 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 Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Buku (zwanym dalej „Zakładem”), kontrolę w zakresie utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych Miasta i Gminy Buk, w latach 2010-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 2 lipca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>2</sup>, 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 11 budynkami mieszkalnymi oraz ośmioma wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem lokali gminnych. Zakład sprawował zarząd nad nieruchomościami gminnymi na podstawie zawieranych corocznych porozumień z Miastem i Gminą Buk.

Osoby zarządzające komunalnymi budynkami mieszkalnymi, stosownie do postanowień art. 184 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>3</sup> posiadały licencję zawodowego zarządcy nieruchomości.

2. Wszystkie administrowane przez Zakład budynki mieszkalne, posiadały założone książki obiektu budowlanego stosownie do postanowień art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>4</sup>. Książki te jednak nie zawierały wszystkich wymaganych danych wymaganych dyspozycjami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>5</sup>. Badanie 12 książek obiektu budowlanego (10 budynków stanowiących własność Miasta i Gminy Buk i dwóch stanowiących współwłasność Miasta i Gminy Buk) wykazało m.in., że książki nie były przesnurowane i opieczetowane (§ 4 ww. rozporządzenia), brak było danych osób upoważnionych do dokonywania wpisu (§ 5 i § 6 ww. rozporządzenia). W książkach brak było też części danych ogólnych dotyczących budynków m.in. nr księgi wieczystej, nr ewidencyjnego gruntów, protokołów odbioru obiektu, danych dotyczących pozwoleń na użytkowanie obiektu. Zakład nie posiadał także dokumentacji technicznej dla ww. budynków, o której mowa w art. 60 i 63 Prawo budowlane, tj. dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej. Ponadto, w Zakładzie stwierdzono brak

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

<sup>2</sup> Dz. U. Nr 227, poz. 1482, ze zm., dalej: Ustawa nowelizująca.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, ze zm.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623, ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1134.

dwóch ksiąg obiektów budowlanych („KOB”) dla budynków gospodarczych położonych w Buku przy ul. Grodzkiej 28 oraz Niegolewskich 11. KOB dla tych budynków założone zostały w trakcie kontroli NIK.

3. NIK negatywnie ocenia realizację przez Zakład obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych budynków. W 2010 r. nie przeprowadzono corocznej kontroli budynków w zakresie sprawdzenia stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, co stanowiło naruszenie dyspozycji art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. W 2011 r. kontrole te, jak wynika z zapisów w KOB (dotyczących dokonanych przeglądów okresowych) zostały przeprowadzone – nie sporządzono jednak z nich protokołów. W omawianym okresie dokonywano okresowych kontroli przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz gazowych (art. 62 ust. 1 pkt c ustawy Prawo Budowlane).

Protokoły kontroli okresowej stanu technicznego budynków przeprowadzanych raz na 5 lat, nie zawierały opisu wszystkich elementów, jakie powinny zostać poddane kontroli, a wynikają z postanowień §§ 4-6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>6</sup> („dalej r\_MSWiA”). Kontrole te prowadziła osoba posiadająca stosowne uprawnienia.

W okresie objętym kontrolą Zakład tylko w 2010 r. przeprowadził przegląd roboczych stanu przygotowania budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, o którym mowa w § 4 ust. 6 r\_MSWiA” oraz przeglądów pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymaganych § 10 ust. 1 r\_MSWiA.

4. Z treści protokołu kontroli okresowej z dnia 24 kwietnia 2012 r. wynika, że stan sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku mieszkalnego położonego przy ul. Rocha 20 w Wielkiejwsi oceniono jako niedostateczny i sformułowano wniosek „wykonać rozbiórkę budynku”. Ponadto, w protokole przeglądu powołano i zgodzono się z opinią techniczną z dnia 29 lipca 1998 r., w której stwierdzono „z uwagi na znaczne zużycie techniczne i ekonomiczne elementów konstrukcyjnych budynku, co zagraża bezpieczeństwu mieszkańców oraz ma negatywny wpływ na zdrowie ludzi zaleca się dokonać rozbiórki budynku.” Także oględziny budynku, dokonane przez NIK, wykazały że budynek ten znajduje się w stanie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców. O powyższym fakcie, kontroler zawiadomił Pana Kierownika, w trybie art. 51 ustawy o NIK w dniu 21 czerwca 2012 r. Zdaniem NIK trudności z wykwaterowaniem mieszkańców (zapewnienie odpowiednich lokali zamiennych) nie mogą stanowić przyczyny usprawiedliwiającej istnienie stanu stanowiącego zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców budynku.

W wyniku oględzin pozostałych 11 budynków mieszkalnych (dobranych metodą doboru celowego), stwierdzono jednostkowe usterki dotyczące stanu technicznego lub estetyki zewnętrznej m.in.: uszkodzenia elewacji (rysy i pęknięcia); zmuszające, brudne i z częściowymi ubytkami tynki; uszkodzenia stolarki okiennej; zwisające luźno przewody oraz częściowe zawilgocenie ścian. We wszystkich kontrolowanych budynkach brak było tablic z instrukcjami przeciwpożarowymi oraz ważnymi nr telefonów alarmowych. W pięciu budynkach lub na ich podwórzach panował nieporządek. W czterech stwierdzono braki przykrycia zabezpieczającego na bezpiecznikach elektrycznych.

5. Zdaniem NIK, prowadzone działania remontowe i konserwacyjne pozwalały utrzymać substancję mieszkaniową w stanie niepogorszonym. Zakład planował w latach 2010-2011 wykonanie remontów za kwotę 111 tys. zł, a zrealizował je za kwotę 156 tys. zł. Zakład corocznie przedkładał Urzędowi Miasta i Gminy w Buku propozycje planu remontów na dany rok. Zarządzeniami Burmistrza Miasta i Gminy Buk zatwierdzane były plany remontów w budynkach mieszkaniowego zasobu gminny. Zarządzeniami tymi także zatwierdzane były plany remontowe w lokalach będących we współwłasności. Plany remontów sporządzane były w oparciu o protokoły kontroli i przeglądy stanu technicznego obiektów (jednak nie obejmowały one wszystkich potrzeb remontowych z uwagi na ograniczone środki finansowe) oraz wnioski mieszkańców w tym zakresie.

Przedstawione powyżej fakty wskazują, że Zakład starał się realizować podstawowe obowiązki określone w art. 61 Prawa budowlanego tj. utrzymywać obiekty budowlane w należyłym stanie technicznym. Wyjątek stanowił budynek położony przy ul. Rocha 20 w Wielkiejwsi, w którym działania polegające na prowadzeniu prac zabezpieczających były niewystarczające, wobec wskazań do rozbiórki obiektu.

6. Z tytułu sprawowania zarządu nad 13 nieruchomościami wspólnymi (w tym osiem z udziałem lokali gminnych), Zakład osiągnął przychody wynoszące: 27.653 zł w 2010 r., 30.461 zł w 2011 r. i 8.105 zł w I kwartale 2012 r.

---

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

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.

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

1. Niezwłoczne usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w toku oględzin zagrażających życiu lub zdrowiu ludzkiemu 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. 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, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 Ustawy nowelizującej, 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 brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 Ustawy nowelizującej, 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, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 Ustawy nowelizującej, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

---

<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.