



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO-4114-01-06/2012
I/12/002

Poznań, dnia 18 lipca 2012 r.

Pan
Kazimierz Szymczak
Kierownik
Zakładu Gospodarki Komunalnej w Raszkowie

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 Raszkowie Zakład Budżetowy (zwanym dalej „Zakładem”), kontrolę w zakresie utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych Miasta i Gminy Raszków, 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 Kontroli², 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 21 budynkami stanowiącym własność Gminy i Miasta Raszków. W ocenie NIK budynki komunalne, zarządzane przez Zakład (za wyjątkiem dwóch budynków położonych przy ul. Krotoszyńskiej 14 w Ligocie i Przybysławicach 88), 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 budowlane³ (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 – 48% ogółu budynków), stwierdzono, że osiem budynków posiadało jednostkowe usterki dotyczące stanu technicznego oraz estetyki (m.in. uszkodzone powłoki malarskie i tynki, zniszczoną stolarkę okienną i elewacje). W budynkach tych stwierdzone mankamenty nie miały wpływu na bezpieczeństwo użytkowania obiektów. Natomiast stan techniczny dwóch budynków (ul. Krotoszyńska 14 Ligota i Przybysławice 88), zdaniem NIK, stanowił zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzkiego (budynki te posiadały znaczne uszkodzenia dachu bądź balkonu, które mogły spowodować zagrożenia budowlane). O powyższym fakcie, kontroler zawiadomił Pana Kierownika, w trybie art. 51 ustawy o NIK w dniu 14 czerwca 2012 r. W toku kontroli NIK, w obu budynkach podjęto działania mające na celu usunięcie ww. zagrożeń.

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.

² Dz. U. Nr 227, poz. 1482, ze zm., dalej: Ustawa nowelizująca.

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

Zastrzeżenia NIK, dotyczą stwierdzonego w toku oględzin braku, we wszystkich budynkach, instrukcji postępowania na wypadek pożaru oraz nieodpowiedniego sprzętu gaśniczego w trzech obiektach użytkowych, 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 terenów⁴. W trakcie kontroli NIK Zakład wyposażył budynki w ww. instrukcje.

2. Ustalenia kontroli NIK wykazały, że dla wszystkich zarządzanych budynków mieszkalnych Zakład prowadził książki obiektów budowlanych i przechowywał dokumentację kontroli okresowych tych budynków. Zastrzeżenia NIK, budzi nie w pełni zgodny z dyspozycjami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁵ sposób prowadzenia tych dokumentów. Badanie 21 książek obiektów budowlanych (100% ogólnej liczby prowadzonych książek) wykazało m.in. braki części danych dotyczących identyfikacji obiektów i protokołów odbioru obiektów, brak planów sytuacyjnych obiektu i wpisów o przeprowadzonych remontach (co zostało uzupełnione w trakcie kontroli).

3. NIK pozytywnie ocenia realizację przez Zakład obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych budynków, instalacji gazowych i wentylacyjnych – wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 Prawa budowlanego. Wszystkie protokoły sporządziły osoby z odpowiednimi uprawnieniami. Protokoły te, zawierały wszystkie elementy wymagane rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁶, zwanego dalej rozporządzeniem. Zastrzeżenia NIK budzi jednak niewykonanie kontroli okresowych instalacji elektrycznych w zarządzanych obiektach budowlanych (Zakład rozpoczął kontrole instalacji elektrycznej w trakcie kontroli NIK).

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.

4. Plany finansowe Zakładu w zakresie zakupu usług remontowych oraz pozostałych kosztów utrzymania mieszkalnych budynków komunalnych wykonane zostały w kwotach odpowiednio: 112.000 zł w 2010 r. i 125.938 zł w 2011 r. (odpowiednio 93% i 94% planu). Z tej kwoty na remonty i modernizacje wydatkowano 98.345 zł w 2010 r. i 73.588 zł w 2011 r., co pozwoliło przeprowadzić łącznie 21 różnego rodzaju remontów i modernizacji. W ocenie NIK działania te pozwoliły utrzymać substancję majątkową w stanie niepogorszonym.

Zastrzeżenia NIK budzi fakt, że Zakład przeprowadzając remont budynku, położonego w Raszkowie przy ul. Koźmińskiej 20, polegający na dociepleniu ścian budynku nie dokonał zawiadomienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ostrowie Wielkopolskim zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 30 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego.

5. Z tytułu sprawowania zarządu nad tymi nieruchomościami, jako Zakład budżetowy gminy osiągnął on przychody z tytułu czynszów za najem lokali wynoszące: 158.507 zł w 2010 r., 174.156 zł w 2011 r. i 50.677 zł w I kwartale 2012 r., co było zgodne ze Statutem Zakładu nadanym uchwałą nr III/14/2010 Rady Gminy i Miasta Raszków, w którym stwierdzono, że są one przychodami Zakładu. Zakład nie odprowadzał ich na rachunek gminy. 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 gminnym⁷ i art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego⁸ 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 książek obiektu budowlanego w sposób określony przepisami szczegółowymi.

3. Odprowadzanie pobranych czynszów z najmu lokali komunalnych na rachunek dochodów gminy Raszków.

⁴ Dz. U. Nr 109, poz. 719.

⁵ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

⁶ Dz. U. Nr 74, poz. 836, ze zm.

⁷ Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.

⁸ Dz. U. z 2010 r., Nr 80, poz. 526, ze zm.

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.