



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 18 sierpnia 2010 r.

LPO-4101-11-02/2010
P/10/109

Pan **Tomasz Malepszy**
Prezydent Miasta Leszna

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu przeprowadziła w Urzędzie Miasta Leszna („Urząd”), kontrolę utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych gminnego zasobu nieruchomości w latach 2007-2010 (I półrocze). W związku z tą kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 23 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli – na podstawie art. 60 ustawy o NIK – przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie realizację zadań dotyczących utrzymania i użytkowania budynków użyteczności publicznej objętych niniejszą kontrolą, stanowiących własność miasta Leszna (dalej: „gmina”), stwierdzając niżej opisane nieprawidłowości.

1. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. *gmina* posiadała ogółem 419 budynków, w tym 202 budynki mieszkalne. Budynkami użyteczności publicznej w kontrolowanym okresie zarządzały wydziały Urzędu (organizacyjny i edukacji) oraz samorządowe jednostki organizacyjne, a budynkami mieszkalnymi Miejski Zakład Budynków Komunalnych („MZBK”), który administrował także 70 budynkami wspólnot mieszkaniowych. NIK pozytywnie ocenia wyznaczenie wydziałom Urzędu, mianowicie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska („WGKiOŚ”) oraz edukacji („WE”), zadań dotyczących utrzymania budynków. WGKiOŚ przypisano m. in. zadania w zakresie nadzoru nad jednostkami zarządzającymi budynkami, a zespół obsługi WE zobowiązany był m. in. do organizowania remontów, konserwacji budynków i urządzeń oraz do dokonywania okresowych kontroli obiektów.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

Większość budynków szkół i przedszkoli oraz 90% budynków mieszkalnych, będących własnością *gminy*, wybudowanych zostało przed 1945 r., stąd potrzeby remontowe tych obiektów były znaczne. W latach 2007-2010 (I półrocze) na remonty i modernizacje przeznaczono ogółem środki finansowe w wysokości 33.082 tys. zł, co wystarczyło na realizację zaledwie 40% do 50% zaleceń sformułowanych w wyniku kontroli okresowych.

2. Nadzór ze strony *Urzędu* nad realizacją obowiązków związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych *gminy* nie był jednak wystarczający. Nie przeprowadzał on bowiem w ogóle kontroli wewnętrznych w tym zakresie.

NIK negatywnie ocenia to, że od 2006 r. nie były realizowane zalecenia z kontroli okresowych budynków przedszkola Nr 18, szkoły podstawowej Nr 9 i Centrum Kształcenia Praktycznego. Jedno z tych zaleceń dotyczyło naprawy zniszczonego tarasu i schodów wraz z poręczami od strony placu zabaw przedszkola Nr 18. Uszkodzone elementy tego tarasu i schodów, stanowiące zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzkiego, naprawiono dopiero w toku kontroli NIK po poinformowaniu *Urzędu* o tym niebezpieczeństwie w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK. NIK zwraca uwagę na to, że nieusuwanie uszkodzeń, które mogą spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, może powodować odpowiedzialność przewidzianą art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane*² („*Prawo budowlane*”).

3. Oględziny 10 budynków placówek oświatowo-wychowawczych wykazały poza tym m. in., że: [●] siedem budynków miało uszkodzone elewacje, [●] sześć uszkodzone urządzenia do odprowadzania wody, [●] na ośmiu budynkach wymagana była naprawa pokrycia dachowego, [●] jeden budynek miał utrudniony dostęp dla osób niepełnosprawnych, [●] w dwóch budynkach brak było „Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego”, [●] w dwóch budynkach węży hydrantów wewnętrznych nie poddano wymaganej raz na 5 lat próbie ciśnieniowej.

4. W okresie objętym kontrolą, w trzech przypadkach dokonano zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń w budynkach szkół. W jednym przypadku zmiana taka była nielegalna, ponieważ nie zgłoszono jej właściwemu organowi (pomieszczenie warsztatowe Centrum Kształcenia Praktycznego przeznaczono na salę wykładową), co stanowiło naruszenie postanowień art. 71 ust. 2 i 4 *Prawa budowlanego*.

² Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

NIK zwraca uwagę na to, że niezgłoszenie zmiany sposobu użytkowania nosi znamiona wykroczenia określonego w art. 93 pkt 9b *Prawa budowlanego*.

5. NIK negatywnie ocenia również nieprzestrzeganie przez *Urząd* w pełni postanowień art. 62 ust. 1 pkt 1 *Prawa budowlanego*, dotyczących obowiązku prowadzenia kontroli okresowych budynków, wymaganych co najmniej raz w roku. W latach 2007-2010 (I półrocze) kontrolą taką nie obejmowano budynku warsztatowo-garażowego i salki rekreacyjno-sportowej Zespołu Szkół Ekonomicznych oraz dwóch budynków wymienionego wyżej Centrum.

NIK zwraca uwagę na to, że nieprzeprowadzanie takich kontroli nosi znamiona wykroczenia określonego w art. 93 pkt 8 *Prawa budowlanego*.

6. NIK negatywnie ocenia niezaprowadzenie, do czasu zakończenia kontroli NIK, książek obiektu budowlanego dla dwóch spośród dziesięciu budynków wytypowanych do kontroli szczegółowej. Książki obiektu budowlanego dla pozostałych ośmiu budynków prowadzone były zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*³.

NIK zwraca uwagę, że nie zaprowadzenie książek obiektu budowlanego nosi znamiona wykroczenia określonego w art. 93 pkt 9 *Prawa budowlanego*.

NIK negatywnie ocenia również to, że do czasu zakończenia kontroli NIK nie zaprowadzono dziennika konserwacji dźwigu w budynku wskazanego wyżej Zespołu Szkół, co stanowiło naruszenie postanowień § 11 *rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego*⁴.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o podjęcie stosownych działań mających na celu:

- 1) wzmoczenie nadzoru nad wywiązywaniem się przez zarządców budynków z należących do nich obowiązków w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów,
- 2) bieżące usuwanie uszkodzeń budynków, z uwzględnieniem przy tym zasady pierwszeństwa dla robót określonych przepisami szczegółowymi,

³ Dz. U Nr 120, poz. 1134.

⁴ Dz. U. Nr 193, poz. 1890.

- 3) przeprowadzanie corocznych kontroli okresowych wymaganych przepisami szczegółowymi oraz prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego wszystkich budynków,
- 4) uregulowanie stanu prawnego, dokonanej bez wymaganego zgłoszenia właściwemu organowi, zmiany sposobu użytkowania pomieszczenia w budynku Centrum Kształcenia Praktycznego.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu – działając na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK* – oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu ich realizacji albo o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Na mocy postanowień art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie dyrektorowi delegatury NIK w Poznaniu umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z postanowieniami art. 62 ust. 2 *ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.