



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 21 lipca 2010 r.

LPO-4101-11-03/2010

P/10/109

Pan **Julian Jokś**

Burmistrz Krotoszyna

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 Miejskim w Krotoszynie („*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 9 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli – na podstawie art. 60 ustawy o NIK – przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie utrzymanie budynków użyteczności publicznej i mieszkalnych, stanowiących własność miasta i gminy Krotoszyn („*gmina*”), stwierdzając jednocześnie, że dotychczasowe działania *Urzędu* i jednostek, którym powierzono zadania w zakresie zarządzania takimi obiektami, nie były wystarczające.

1. W latach objętych kontrolą budynki stanowiące zasób *gminy* zarządzane były bezpośrednio przez *Urząd* (budynki administracyjne *Urzędu*) oraz przez jednostki i zakłady budżetowe, samorządowe jednostki organizacyjne należące do sektora publicznego oraz przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej spółkę z o. o. w Krotoszynie („*PGKiM*”). *PGKiM* zarządzało wszystkimi budynkami mieszkalnymi.

NIK negatywnie ocenia to, że w umowie z dnia 10 października 1995 r. o zarządzanie budynkami mieszkalnymi, zawartej pomiędzy *gminą* a *PGKiM* nie zamieszczono postanowień m. in. w zakresie: • utrzymania budynków w niepogorszonym stanie i zgodnie z ich przeznaczeniem (konkretyzacja obowiązku przewidzianego art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21

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

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²), • możliwości kontroli i nadzoru *gminy* nad zarządcą budynków, • zabezpieczenia interesów właściciela obiektu w przypadku niewłaściwego wypełniania obowiązków przez zarządcę budynków.

Żadnej komórce organizacyjnej *Urzędu* ani też pracownikowi nie przypisano zadań w zakresie nadzoru nad wywiązywaniem się zarządców obiektów budowlanych z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli, wymaganych na mocy art. 62 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*³.

W okresie objętym kontrolą *Urząd* nie przeprowadzał kontroli dotyczącej spraw związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu, co ocenia się negatywnie. Sprawy te nie były również przedmiotem badań audytowych. Na skutek nierzetelnego wywiązywania się przez zarządców z obowiązków w zakresie utrzymania i użytkowania budynków (określonych powszechnie obowiązującymi przepisami szczegółowymi) oraz braku dostatecznego nadzoru ze strony *Urzędu*, powstały nieprawidłowości opisane w dalszej części wystąpienia.

2. Według danych na koniec I półrocza 2010 r. zasób nieruchomości budynkowych *gminy* stanowił 263 obiekty, w tym 150 budynków mieszkalnych, z których 105 (70%) wybudowanych było przed 1945 r. Środki ujęte w planach remontów na lata 2007-2010 na remonty budynków będących w zasobie lokalowym *gminy*, w kwocie 19.796 tys. zł ogółem na wszystkie budynki, były niewystarczające w porównaniu do zgłaszanych potrzeb w wysokości 38.078 tys. zł. Największy niedobór środków przeznaczonych na remonty dotyczył: • budynków mieszkalnych zarządzanych przez *PGKiM* (potrzeby wyniosły 13.861 tys. zł, a przyznano kwotę 3.435 tys. zł, co stanowiło 25%); • budynków szkolnych (potrzeby wyniosły 10.627,2 tys. zł, a przyznano środki w wysokości 4.892,2 tys. zł, tj. 46%); • budynków oświatowych (potrzeby wyniosły 9.299,6 tys. zł, a przyznano kwotę 4.935,7 tys. zł, czyli 53%).

3. Kontrola NIK wykazała nieprawidłowości w zakresie rzetelności dokonywania i dokumentowania kontroli okresowych budynków. Z treści protokołów kontroli okresowych, przeprowadzonych w 10 obiektach poddanych oględzinom NIK, wynika, że w toku tych kontroli nie stwierdzono uszkodzeń i braków, które mogłyby spowodować m. in. zagrożenie życia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa i w związku z tym nie wydawano stosownych zale-

² Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

³ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

ceń w celu ich usunięcia. Natomiast oględziny tych budynków dokonane przez NIK, zagrożenia takie wykazały, a mianowicie: • na balkonie budynku mieszkalnego przy ul. Rynek 28 stwierdzono tynki grożące odpadnięciem na uczęszczany chodnik i brak od strony otwartej wzdłuż schodów do części piwnicznej tego obiektu balustrady zabezpieczającej przed upadkiem osób z wysokości, co było sprzeczne z postanowieniami § 296 ust. 1 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*⁴; • balustrady lub poręczy przyściennej brak było także wzdłuż schodów do części piwnicznej budynku mieszkalnego przy ul. Koźmińskiej 56; • na płycie nośnej tarasu znajdującego się nad wejściem do budynku mieszkalnego przy ul. Koźmińskiej 58 stwierdzono głębokie rysy, pęknięcia i ubytki; • na podestach klatki schodowej budynku mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 18, usytuowanego w podwórzu, umieszczono dwu- i trzydrzwiowe szafy oraz inne meble i przedmioty obciążające te elementy budynku oraz ograniczające komunikację; • drewniane balustrady tej klatki schodowej były niestabilne (ruszały się we wszystkich kierunkach); • oszklona drewniana konstrukcja dobudówki do budynku usytuowanego od strony ulicy Mickiewicza 18 była popękana, a powłoka malarska tej konstrukcji była zmurszała. Wykonane w toku kontroli NIK ekspertyzy techniczne wykazały konieczność wykonania niezbędnych prac w celu usunięcia przedmiotowych zagrożeń.

W toku oględzin w. w. budynków stwierdzono również inne nieprawidłowości, m. in.:

- uszkodzenia elewacji i stopni schodów wejściowych do dwóch budynków; • uszkodzenia elewacji (plamy w miejscach wykonanych napraw, zmurszałe, brudne i z częściowymi ubytkami tynki); • brak i uszkodzenia opasek przyściennych służących do odprowadzania wody; • brak na tablicach informacyjnych danych o tym, gdzie znajdują się główne wyłączniki prądu, gazu i wody oraz informacji o numerach telefonów alarmowych; • nie w pełni przystosowane były do użytkowania przez osoby niepełnosprawne budynki użyteczności publicznej; • brakowało oznakowania lub nieczytelne były oznakowania szafek z wyłącznikami głównych mediów oraz brakowało zabezpieczeń takich szafek przed dostępem osób postronnych; • stwierdzono niesprawną instalację oświetleniową klatki schodowej oraz strychu przeznaczonego do wspólnego użytkowania.

3. NIK negatywnie ocenia to, że zarządcy budynków nie przestrzegali w pełni postanowień dotyczących obowiązku prowadzenia kontroli okresowych określonych w art. 62 ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*. Badanie protokołów kontroli okresowych, przeprowadzonych w

⁴ Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

10 budynkach wytypowanych przez NIK do kontroli szczegółowej, wykazało, że: • kontroli rocznej budynków, wymaganej na mocy art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy – *Prawo budowlane*, nie przeprowadzono: [#] w 2007 r. w dziewięciu przypadkach (kontrolę taką przeprowadzono jedynie w budynku ratusza), [#] w 2008 r. w czterech budynkach użyteczności publicznej (kontrolę taką przeprowadzono jedynie w budynku ratusza), [#] w 2009 r. w trzech budynkach użyteczności publicznej (Krotoszyński Ośrodek Kultury, kino „Przedwiośnie” i Muzeum Regionalne); • kontroli pięcioletnich stanu technicznego budynków mieszkalnych, wymaganych na mocy art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – *Prawo budowlane*, nie przeprowadzano (do końca czerwca 2010 r.).

NIK zwraca uwagę na to, że nieprzeprowadzanie tych kontroli nosi znamiona wykroczenia określonego w art. 93 pkt 8 ustawy – *Prawo budowlane*.

4. NIK negatywnie ocenia również to, że podstawowa dokumentacja dotycząca utrzymania i użytkowania budynków – jaką są książki obiektu budowlanego – prowadzona była niezgodnie z postanowieniami aktualnie obowiązującego *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*⁵. Oględziny i analiza treści wszystkich książek założonych dla 10 budynków wytypowanych do szczegółowego badania wykazały m. in., że: • w trzech przypadkach budynki wykorzystywane były częściowo do innych celów niż określono to w książkach tych obiektów; • w żadnej z dziesięciu badanych książek nie wpisano danych co do zakresu robót niezbędnych do wykonania po przeprowadzeniu kontroli okresowych oraz danych o ich wykonaniu; • w żadnej z dziesięciu książek nie wpisano danych co do przekazania obiektu budowlanego do użytkowania; • w dwóch książkach nie odnotowano faktu przeprowadzenia kontroli pięcioletnich; • w żadnej z pięciu książek budynków mieszkalnych poddanych oględzinom nie wpisano dokładnej daty przeprowadzenia kontroli; • w siedmiu książkach nie wpisano numeru księgi wieczystej; • w jednym przypadku książkę obiektu prowadziła osoba do tego nieuprawniona.

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

1) niezwłoczne wykonanie prac zabezpieczających w celu usunięcia nieprawidłowości stanowiących zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzkiego (budynki przy ul. Rynek 28, ul. Koźmińska 56 i 58 oraz ul. Mckiewicza 18),

⁵ Dz. U Nr 120, poz. 1134.

- 2) usunięcie pozostałych nieprawidłowości stwierdzonych w toku oględzin budynków oraz bieżące usuwanie uszkodzeń budynków, z uwzględnieniem przy tym zasad pierwszeństwa dla robót określonych przepisami szczegółowymi,
- 3) przeprowadzanie wszystkich i w sposób rzetelny kontroli okresowych budynków oraz prawidłowe dokumentowanie tych kontroli, w tym prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego w sposób określony przepisami szczegółowymi,
- 4) uzupełnienie umowy zawartej z *PGKiM* o postanowienia zapewniające właściwe gospodarowanie nieruchomościami,
- 5) wzmożenie nadzoru nad wywiązywaniem się zarządców budynków z ich obowiązków, w tym m. in. poprzez przypisanie zadań w zakresie tego nadzoru poszczególnym komórkom i pracownikom *Urzędu*, a następnie realizację tych zadań,
- 6) zamieszczanie na tablicach informacyjnych niezbędnych danych o głównych wyłącznikach mediów i telefonach alarmowych oraz zabezpieczenie szafek z tymi wyłącznikami przed dostępem osób postronnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu – działając na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK* – oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 21 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 Burmistrzowi 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.