



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 6 sierpnia 2010 r.

LPO-4101-11-04/2010
P/10/109

Pan **Wojciech Ziętkowski**
Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska

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 Środa Wielkopolska (dalej: „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 26 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli – na podstawie art. 60 ustawy o NIK – przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia utrzymanie budynków użyteczności publicznej i mieszkalnych, stanowiących własność miasta Środa Wlkp. („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 dwa budynki administracyjne *Urzędu*, wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, t. j. budynek ratusza i budynek stanowiący współwłasność *gminy*, Skarbu Państwa i Starostwa Powiatowego przy ul. Daszyńskiego 5, zarządzane były bezpośrednio przez *Urząd*. Natomiast pozostałymi budynkami tego zasobu zarządzały gminne jednostki budżetowe, samorządowe jednostki organizacyjne (należące do sektora publicznego) oraz spółka z o. o. Usługi Komunalne („*Spółka*”), która zarządzała wszystkimi budynkami mieszkalnymi.

Według danych na koniec I półrocza 2010 r., zasób nieruchomości budynkowych *gminy* stanowiło 136 obiektów, w tym 98 budynków mieszkalnych, z których 61 (62%) wybudowanych było przed 1945 r. Zaznaczyć przy tym należy, że tylko 63 obiekty, w tym 31 budyn-

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

ków mieszkalnych, w 100% stanowiło własność *gminy*. W stosunku do pozostałych obiektów *gmina* była współwłaścicielem.

2. NIK krytycznie ocenia to, że w umowach z dnia 10 października 2005 r. i 30 września 2008 r. o zarządzanie budynkami mieszkalnymi, zawartych pomiędzy *gminą* a *Spółką*, nie zamieszczono informacji wymaganych postanowieniami art. 185 ust. 2 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*² („*u_gn*”), niepodając numeru licencji zawodowej zarządzającego oraz nie załączając do nich oświadczeń o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

3. Żadnej komórce organizacyjnej *Urzędu*, ani też żadnemu pracownikowi, nie przypisano bezpośrednio zadań w zakresie nadzoru nad wywiązywaniem się zarządców obiektów budowlanych z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli, wymaganych art. 62 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*³ („*u_Pb*”). Jedynie w ramach kontroli realizacji umowy ze *Spółką* pracownicy referatu spraw mieszkaniowych *Urzędu* sprawdzali „wybiórczo, nie częściej niż raz do roku” wykonywanie przeglądów kominiarskich, elektrycznych i gazowych.

W okresie objętym kontrolą *Urząd* nie przeprowadzał żadnej kontroli wewnętrznej dotyczącej spraw związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu. Sprawy te nie były również przedmiotem zainteresowania rady miejskiej. Żadna też komórka organizacyjna *Urzędu* nie analizowała i nie przygotowywała sprawozdań (poza sprawozdaniami z realizacji planów remontów) z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

4. *Urząd* nie wywiązywał się należycie z obowiązku prowadzenia ewidencji gminnego zasobu nieruchomości w zakresie wynikającym z art. 23 ust. 1c *u_gn*. W *Urzędzie* nie wyznaczono jednostki odpowiedzialnej za prowadzenie tej ewidencji. Natomiast zbiór danych zgromadzonych przez wydział geodezji i gospodarki przestrzennej *Urzędu* zawierał tylko datę przyjęcia nieruchomości do zasobu, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez *gminę* praw do nieruchomości, położenie nieruchomości i oznaczenie nieruchomości (numer działki geodezyjnej) oraz powierzchnię i wartość nieruchomości.

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

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

5. *Urząd* nie zbierał i nie analizował danych dotyczących stanu technicznego obiektów budowlanych administrowanych przez jednostki zarządzające. Zestawienia napraw finansowanych z budżetu *gminy* (poza konserwacyjnymi), stanowiące podstawę planu robót remontowych obiektów mieszkalnych, sporządzone przez jednostki zarządzające, nie rozdzielały ich na prace konserwacyjne, naprawy główne i bieżące, a więc były przygotowane w formie niezgodnej z przepisami § 7 ust. 2-3 *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*⁴, według którego zestawienie robót remontowych budynków powinno zawierać wyżej wskazany podział robót.

6. Środki w wysokości 9.916 tys. zł, ujęte w planach remontów budynków będących w zasobie lokalowym *gminy* na lata 2007-2009, nie zostały w pełni wykorzystane. Na remonty w tych latach w obiektach zasobu *gminy* wydano 7.359 tys. zł, a więc 74%. Natomiast plan remontów na 2010 r., wynoszący 2.941 tys., do końca I półrocza 2010 r. wykonano w 17%.

Na realizację remontów składników zasobu nieruchomości *gminy* zaplanowano w 2007 r. kwotę 3.082 tys. zł, w tym 1.390 tys. zł na remont ratusza i budynku przy ul. Daszyńskiego 5. W trakcie roku na remont budynku Ratusza wydano tylko 153,9 tys. zł, gdyż procedury uzgadniania dokumentacji, prowadzone z m. in. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zakończono dopiero w październiku 2007 r. W 2008 r. na remont w. w. budynków przeznaczono kwotę 1.290 tys. zł. W wyniku przetargu na realizację dachu na budynku siedziby *Urzędu* wydano 623,4 tys. zł z planowanej kwoty 1.200 tys. zł, a pozostałe środki przeznaczono na inne cele związane z bieżącym funkcjonowaniem gminnych jednostek organizacyjnych. Natomiast w 2009 r. niezrealizowano wszystkich planowanych zadań remontowych z uwagi na decyzję Pana Burmistrza (z czerwca 2009 r.) o spowolnieniu ich realizacji m. in. w budynku ratusza, ze względu na realną obawę utraty płynności finansowej przez *gminę*. Z tego też powodu w planie remontów nie ujęto koniecznego, wskazanego w protokóle z kontroli okresowej za 2009 r., remontu dachu starej części budynku komunalnego położonego przy ul. Szpitalnej 10 (Dom Pogodnej Jesieni).

7. Ogłędziny budynków administracyjnych *Urzędu* wykazały nieprawidłowości w ich zabezpieczeniu przeciwpożarowym, które nie spełniało wymogów *rozporządzeń Ministra*

⁴ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

*Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. oraz z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*⁵.

Ostatnia kondygnacja budynku przy ul Daszyńskiego 5 nie była wyposażona w hydranty wewnętrzne, brakowało oznakowania stanowisk gaśnic, a korytarz (droga ewakuacyjna) tej kondygnacji zastawiona była meblami. Zamknięte było także wyjście ewakuacyjne (brak kluczy). Drzwi wejściowe na strych nie były odporne na ogień, a w przedsionku wejścia na poddasze znajdowały się materiały łatwopalne i elementy wyposażenia biurowego oraz różnego rodzaju śmieci. Na pierwszym piętrze i na parterze znajdowały się hydranty (1 na każdej kondygnacji) z węzem płaskim tekstylnym o długości 20 m, nieobejmującym zasięgiem całej strefy piętra.

Natomiast oględziny budynku ratusza wykazały, że nie usunięto wykazanych w przeglądzie okresowym, przeprowadzonym w listopadzie 2009 r., uszkodzeń elementów konstrukcji schodów oraz nie poprawiono dotychczas stanu bezpieczeństwa przeciwpożarowego tego budynku w zakresie wskazanym w postanowieniu z dnia 25 sierpnia 2008 r. Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej.

8. NIK negatywnie ocenia to, że zarządcy budynków nie przestrzegali postanowień dotyczących obowiązku prowadzenia kontroli okresowych, określonych art. 62 ust. 1 *u_Pb*. W 2007 r. zarządzający 147 obiektami budowlanymi przeprowadzili w nich tylko 47 kontroli okresowych rocznych i 11 pięcioletnich. W latach 2008- 2009 przeprowadzono w 146 budynkach odpowiednio: kontroli rocznych 54 i 81, a pięcioletnich 15 i 44. Zaznaczyć przy tym należy, że pierwszą kontrolę roczną budynków zarządzanych przez *Urząd*, wymaganą art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a *u_Pb*, przeprowadzono w 2009 r. Natomiast kontroli pięcioletnich stanu technicznego w. w. budynków, wymaganych na mocy art. 62 ust. 1 pkt 2 *u_Pb*, do 2010 r. jeszcze nie przeprowadzano z uwagi na prowadzone w nich obecnie prace remontowe. Do książek obiektu budowlanego dla tych budynków nie były dołączone protokołów kontroli okresowych.

NIK zwraca uwagę na to, że niewykonywanie obowiązku kontroli stanu technicznego obiektów, nosi znamiona wykroczenia określonego w art. 93 pkt 8 *u_Pb*.

9. NIK negatywnie ocenia to, że podstawowa dokumentacja dotycząca utrzymania i użytkowania budynków, jaką są książki obiektu budowlanego, prowadzona była przez *Urząd* niezgodnie z postanowieniami aktualnie obowiązującego *rozporządzenia Ministra Infrastruk-*

⁵ Odpowiednio: Dz. U. Nr 80, poz. 563 oraz Dz. U. Nr 109, poz. 719.

tury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁶. Analiza treści ksiązek obiektów budowlanych, założonych dopiero w 2006 r. dla obu budynków administracyjnych Urzędu, wykazała m. in., że nie zamieszczono w nich: [●] wykazu dokumentacji (poza wypisem z rejestru gruntów) informacji o pozwoleniu na użytkowanie i przejęciu w skład zasobu gminy, [●] planów sytuacyjnych obiektów, określających usytuowania miejsc przyłączy do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, [●] informacji o przeprowadzonych remontach i przebudowach, pomimo, że takie prace w latach 2007-2010 wykonano w tych budynkach.

Ponadto *Urząd* nie dysponował i nie podejmował dotychczas (w odniesieniu do zarządzanych obiektów) żadnych starań w celu pozyskania dokumentacji, o której mowa w art. 60 *u_Pb*, w tym dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej, którą powinien przechowywać zarządca obiektów budowlanych, zgodnie z dyspozycją art. 63 *u_Pb*.

10. Zastrzeżenia NIK dotyczą również treści „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008-2012”, uchwalonego przez radę miejską 28 grudnia 2007 r. (uchwała Nr XIV/199/07). Program ten nie zawierał bowiem prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz wykazu rzeczowych zadań przewidzianych do realizacji w latach objętych programem, t. j. danych wymienionych w art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁷.

11. NIK wnosi uwagi do „Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego”, którą *Urząd* winien opracować według zasad określonych w § 6 ust. 1 przywołanych wcześniej rozporządzeń z dnia 21 kwietnia 2006 r. i z dnia 7 czerwca 2010 r.

Urząd posiadał w. w. instrukcję wspólną dla obu budynków administracyjnych. Zatwierdzona ona została w miesiącu październiku 2008 r. przez starostę średzkiego (współwłaściciela budynku przy ul Daszyńskiego 5), niebędącego ani użytkownikiem, ani zarządcą budynku ratusza. Zawierała ona dane wymagane przepisami obowiązującymi do 20 czerwca 2010 r., nie zawierała zaś żadnych planów wynikających z wymagań obowiązujących od dnia 30 czerwca 2010 r.

⁶ Dz. U Nr 120, poz. 1134.

⁷ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

12. NIK zwraca ponadto uwagę na to, że – według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. – w liczniki wody wyposażonych było tylko 162 z 269 lokali znajdujących się w budynkach będących w całości własnością gminy (60%) oraz 54 z 94 lokali w 17 budynkach, w których gmina miała udział większościowy (57%).

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli – uwzględniając przyjęcie przez Pana Burmistrza nowego regulaminu organizacyjnego *Urzędu*, w którym jednoznacznie określono obowiązki i zadania *Urzędu* w zakresie objętym kontrolą – wnosi o podjęcie stosownych działań mających na celu:

- 1) prowadzenie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z wymaganiami określonymi art. 23 ust. 1c *u_gn*,
- 2) doprowadzenie do zgodności z obowiązującymi przepisami treści umowy o zarządzanie zasobem mieszkaniowym *gminy*, zawartej ze *Spółką*,
- 3) rzetelne przeprowadzanie wszystkich kontroli okresowych budynków oraz prawidłowe dokumentowanie tych kontroli, w tym prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych w sposób określony przepisami szczegółowymi,
- 4) przeprowadzanie systematycznych kontroli jednostek organizacyjnych gminy w zakresie wywiązywania się przez nie z obowiązków prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i wykonywania przeglądów okresowych,
- 5) podjęcie działań w celu uzupełnienia brakujących dokumentów, o których mowa w art. 60 *u_Pb*,
- 6) uzupełnienie „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008-2012” o prognozę stanu technicznego i o wykaz rzeczowych zadań na kolejne lata,
- 7) usunięcie uszkodzeń elementów konstrukcji schodów oraz poprawienie stanu bezpieczeństwa przeciwpożarowego ratusza według zaleceń postanowienia Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej,
- 8) doprowadzenie stanu ochrony przeciwpożarowej budynku przy ul. Daszyńskiego 5 do wymagań określonych w *rozporządzeniu z dnia 7 czerwca 2010 r.*,
- 9) opracowanie instrukcji ochrony przeciwpożarowej dla budynków administrowanych przez *Urząd*, spełniających wymagania w. w. *rozporządzeniem*,

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 art. 62 ust. 2 *ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.