



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 20 sierpnia 2010 r.

LPO-4101-11-05/2010
P/10/109

Pan Dyrektor **Jan Szafranek**
Miejski Zakład Budynków Komunalnych
w L e s z n i e

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 Miejskim Zakładzie Budynków Komunalnych w Lesznie („Zakładzie”) kontrolę utrzymania i użytkowania budynków mieszkalnych 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 Dyrektorowi niniejsze **wy-stąpienie pokontrolne**.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację zadań z zakresu utrzymania i użytkowania budynków mieszkalnych zarządzanych przez *Zakład*, stanowiących własność miasta Leszna („*gminy*”), pomimo stwierdzonych nieprawidłowości. Przy dokonywaniu tej oceny NIK wzięła pod uwagę m. in. niedobór środków finansowych na utrzymanie substancji przejętej w zarząd.

1. W okresie objętym kontrolą budynkami mieszkalnymi, których właścicielem była *gmina*, zarządzał *Zakład*. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. zarządzał on 202 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 80.480,41 m², z których 181 (90%) wybudowanych było przed 1945 r., a nadto administrował on 70 budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których 764 mieszkania o powierzchni 38.290,93 m² (60% całej substancji mieszkaniowej wspólnot) były własnością *gminy*.

Według danych zawartych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem *gminy* w latach 2008-2012, przyjętym uchwałą rady miasta Nr XXVII/310/2008 z

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

dnia 27 listopada 2008 r., potrzeby finansowe na remonty budynków mieszkalnych stanowiących własność gminy określono na kwotę 25.989 tys. zł, a budynków wspólnot mieszkaniowych na kwotę 8.224 tys. zł. Natomiast przyznawane *Zakładowi* dotacje oraz uzyskiwane środki z opłat czynszowych zabezpieczały ok. 50% potrzeb remontowych substancji mieszkaniowej.

Ze względu na bardzo zły stan techniczny dwóch budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1945 r., a w związku z tym nieopłacalny już ich remont, w 2008 r. *Zakład* dokonał ich wyburzenia.

2. NIK negatywnie ocenia to, że od 2007 r. nie były realizowane zalecenia z corocznych kontroli okresowych budynków mieszkalnych przy ul. Nowy Rynek 12 i ul. Królowej Jadwigi 28. Zalecenia te dotyczyły naprawy opierzeń blacharskich, pokryć dachu oraz elewacji, a ich realizacja ograniczała się jedynie do dokonywania drobnych napraw dachu w celu zapobieżenia jego całkowitej degradacji.

Analiza zapisów w protokołach corocznych kontroli budynku głównego przy ul. Nowy Rynek 12 przeprowadzonych w latach 2007-2009 i oględziny dokonane przez NIK wykazały, że kontrole te były przeprowadzane i dokumentowane nierzetelnie. W przedmiotowych protokołach dokonywano zapisów o tym, że stan techniczny ścian zewnętrznych i elementów architektury tego obiektu był dostateczny, a oględziny NIK wykazały m. in. liczne pęknięcia ścian konstrukcyjnych, na których założono plomby kontrolne. Ponadto nadproże okienne na parterze tego budynku od strony podwórza, mające ubytki muru i tynku, było pęknięte w narożniku i przemieszczone. Na szczelinie w narożniku tego nadproża, plomby kontrolnej nie było. Wymienione uszkodzenia stanowiły potencjalne niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi oraz zagrożenie katastrofą budowlaną.

W toku oględzin stwierdzono także inne nieprawidłowości, w tym m. in. to że szafki z zaworami instalacji gazowej w czterech spośród pięciu budynków poddanych oględzinom nie były oznakowane, w jednym przypadku (w budynku przy ul. Słowiańskiej nr 18) szafka taka nie miała także zamknięcia, a w żadnym z pięciu kontrolowanych budynków nie zamieszczono instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru.

3. Badanie protokołów z kontroli okresowych pięciu budynków mieszkalnych (z których dwa miały również oficyny), wytypowanych przez NIK do szczegółowej analizy, wykazało, że kontrole te przeprowadzane były wbrew postanowieniom ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. –

*Prawo budowlane*² („*u_Pb*”) przez osoby – pracowników *Zakładu* – którzy posiadali odpowiednie uprawnienia, ale nie byli członkami właściwej izby samorządu zawodowego. Było to sprzeczne z postanowieniami art. 12 ust. 7 *u_Pb* i stanowiło czyn zagrożony karą przewidzianą w art. 91 ust. 1 pkt 2 tej ustawy.

NIK negatywnie ocenia także nie przestrzeganie w pełni przez *Zakład* obowiązków dotyczących prowadzenia kontroli okresowych budynków co najmniej raz na 5 lat, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 2 *u_Pb*. Kontrolom takim nie poddano dwóch z pięciu budynków objętych badaniami NIK (przy ul. Nowy Rynek 12 i Królowej Jadwigi 28).

Nie przeprowadzanie w. w. kontroli nosi znamiona wykroczenia określonego w art. 93 pkt 8 *u_Pb*.

Ponadto badanie protokółów corocznych kontroli okresowych oraz przeprowadzanych co 5 lat wykazało, że brak w nich było informacji o nie wykonanych robotach remontowych zalecanych po poprzednich kontrolach i określenia kolejności wykonywania robót, czym naruszono dyspozycje § 4 ust. 4 pkt 3 i 5 *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*³ („*rozporządzenie*”).

4. Oględziny budynków mieszkalnych przeprowadzone przy udziale przedstawiciela Państwowej Straży Pożarnej („*PSP*”) oraz badanie dokumentacji dotyczącej utrzymania obiektów wykazały również fakty pozytywne, mające wpływ na ocenę ogólną kontrolowanej działalności. Stwierdzono m. in., że: [●] wszystkie budynki użytkowane były zgodnie z przeznaczeniem, w tym jeden po dokonanej i zalegalizowanej zmianie sposobu użytkowania (przy ul. Raławickiej 20), [●] *Zakład* składał komisjom problemowym rady miasta informacje dotyczące przekazanego mu w zarząd zasobu mieszkaniowego, [●] kontrole okresowe przewodów kominowych oraz instalacji gazowych, elektrycznych i piorunochronnych przeprowadzały osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, [●] *Zakład* zabezpieczył porządek zapewniający bezpieczeństwo użytkowania pomieszczeń wspólnych, [●] w latach 2007-2010 (I półrocze) *Zakład* wykonał zalecenia pokontrolne *PSP* wydane po 20 kontrolach przedmiotowych budynków, [●] dźwig osobowy dla inwalidów (platforma pochyła) zamontowany w jednym z budynków (przy ul. Raławickiej 20) poddawany był co 30 dni przeglądowi konserwacyjnemu przez osoby posiadające zaświadczenia kwalifikacyjne do konserwacji dźwigów i stosownie do postanowień § 11 *rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki*

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

³ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

*Spółecznej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego*⁴ prowadzono dziennik konserwacji tego urządzenia oraz książkę rewizji, do której załączano protokoły aktualnych badań wykonanych przez Urząd Dozoru Technicznego, [●] książki obiektu budowlanego prowadzone były zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*⁵.

Uchybieniem było jedynie to, że karty tych książek nie były zabezpieczone w sposób chroniący je przed usunięciem lub wymianą (brak przesnurowania wszystkich stron, opieczętowania i oparafowania na ostatniej stronie oraz danych o tym ile stron zawierały poszczególne książki).

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

- 1) niezwłoczne wykonanie ekspertyzy budynku przy ul. Nowy Rynek 12 oraz podjęcie w oparciu o nią stosownej decyzji co do dalszego jego użytkowania,
- 2) przeprowadzanie kontroli okresowych wszystkich budynków mieszkalnych, wymaganych *u_Pb*, a przy tym rzetelne dokonywanie ustaleń i sporządzanie protokołów w sposób określony *rozporządzeniem*,
- 3) bieżące usuwanie uszkodzeń budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem przy tym zasady pierwszeństwa dla robót określonych przepisami szczegółowymi,
- 4) przeprowadzanie kontroli rocznych wyłącznie przez osoby posiadające podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
- 5) umieszczanie na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru oraz oznakowywanie i właściwe zabezpieczanie szafek z zaworami gazu przed dostępem osób nieupoważnionych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu – działając na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK* – oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora, 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.

⁴ Dz. U. Nr 193, poz. 1890.

⁵ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

Na mocy postanowień art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, przysługuje Panu Dyrektorowi 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.