



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 29 lipca 2010 r.

LPO-4101-11-06/2010
P/10/109

Pan Prezes **Włodzimierz Głowiński**
Usługi Komunalne spółka z o. o.
w Środzie Wielkopolskiej

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 spółce z o. o. Usługi Komunalne w Środzie Wlkp. (dalej: „spółka”) 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 20 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli – na podstawie art. 60 ustawy o NIK – przekazuje Panu Prezesowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia utrzymanie budynków mieszkalnych, stanowiących własność gminy Środa Wielkopolska (dalej: „gmina”), stwierdzając jednocześnie, że dotychczasowe działania spółki, której powierzono zadania w zakresie zarządzania takimi obiektami, nie były wystarczające.

1. Na podstawie umów zawartych pomiędzy *gminą* a *spółką* w dniach 10 października 2005 r. i 30 września 2008 r., *spółka* zarządzała 31 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność *gminy*, lokalami mieszkalnymi w 69 budynkach wspólnot mieszkaniowych, których *gmina* była współwłaścicielem, a także lokalami użytkowymi w budynkach stanowiących własność *gminy* oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Na mocy postanowień umów, *spółka* (jako zarządca) miała obowiązek dostarczać Urzędowi Miasta w Środzie Wlkp., co-rocennie do dnia 30 czerwca, plan remontów na rok następny. Plany takie powinny być sporządzane w oparciu o protokoły kontroli i przeglądy stanu technicznego obiektów, z wyszczególnieniem napraw głównych i modernizacji oraz w układzie rzeczowym i wartościowym.

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

Spółka nie wywiązywała się rzetelnie z tych obowiązków, albowiem plany na lata 2008 i 2009 przekazała wymienionemu Urzędowi dopiero w dniach 16 listopada 2007 r. i 30 października 2008 r., a więc z opóźnieniem wynoszącym odpowiednio 4,5 oraz 3,5 miesiąca, a planów na lata 2010 i 2011 nie złożyła w ogóle. Ponadto przedmiotowe plany nie zawierały danych co do napraw głównych i modernizacji.

2. NIK ocenia negatywnie nierzetelne dokonywanie i dokumentowanie kontroli okresowych budynków, wymaganych na mocy postanowien art. 62 ust. 1 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*² („u_Pb”).

Z treści protokołów kontroli okresowych przeprowadzonych w obiektach poddanych oględzinom NIK wynika, że w ich toku nie stwierdzono uszkodzeń i braków, które mogłyby spowodować m. in. zagrożenie życia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwo i nie wydawano stosownych zaleceń w celu ich usunięcia. Natomiast oględziny budynków, dokonane przez NIK, wykazały takie zagrożenia.

W toku oględzin stwierdzono m. in., że: [#] wystąpiła konieczność wykonania w trybie natychmiastowym ekspertyzy nieremontowanego skrzydła budynku Domu Pogodnej Jesieni przy ul. Szpitalnej 10, którego więźba dachowa, z powodu osunięcia się, groziła zawaleniem; [#] schody wejściowe do budynku położonego przy ul. Harcerskiej 22E nie były zaopatrzone w balustrady lub inne zabezpieczenia od strony przestrzeni otwartej, wymagane § 296 ust. 1 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*³, co groziło upadkiem osób z wysokości; [#] duże zagrożenie stwarzał także spróchniały i uginający się drewniany spocznik klatki schodowej w budynku przy ul. Gnieźnieńskiej 26.

W toku oględzin wszystkich dziewięciu budynków poddanych takiej kontroli przez NIK, stwierdzono również inne nieprawidłowości, mianowicie m. in.: [#] uszkodzenia elewacji (rysy i pęknięcia); [#] plamy w miejscach wykonanych napraw; [#] zmurszałe, brudne i z częściowymi ubytkami tynki; [#] uszkodzenia stopni schodów wejściowych do budynków; [#] braki i uszkodzenia urządzeń do odprowadzania wody opadowej (a przy tym zawilgocone i zmurszałe tynki cokołów z tego powodu). Stwierdzono także nieprawidłowe rozmieszczenie gaśnic przeciwpożarowych oraz nie zabezpieczone przed dostępem osób trzecich liczniki energii i bezpieczniki elektryczne.

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

³ Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

Badanie protokołów kontroli okresowych przeprowadzonych w 31 budynkach wykazało m. in., że: [#] kontroli rocznej stanu technicznego budynków, wymaganej art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a *u_Pb*, nie przeprowadzono w 25 przypadkach w 2007 r., 26 przypadkach w 2008 r., 18 przypadkach w 2009 r. W I półroczu 2010 r. przeprowadzono kontrole 22 spośród 31 budynków; [#] w protokołach z kontroli okresowych nie zamieszczono danych dotyczących osób dokonujących kontroli i rozmiarów zniszczeń lub uszkodzeń elementów budynków oraz danych co do zapoznania się kontrolujących z protokołami z poprzednich kontroli i wykonania robót remontowych po poprzedniej kontroli.

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

3. W okresie objętym kontrolą *spółka* nie przeprowadzała w ogóle przeglądów roboczych stanu przygotowania budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, o których mowa w § 4 ust. 6 *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*⁴ („*r_MSWiA*”) oraz przeglądów pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymaganych § 10 ust.1 *r_MSWiA*.

4. NIK negatywnie ocenia to, że podstawowa dokumentacja dotycząca utrzymania i użytkowania budynków – jaką są książki obiektu budowlanego – prowadzona była również nierzetelnie i niezgodnie z dyspozycjami *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*⁵. Oględziny i analiza treści książek założonych dla wszystkich 31 budynków, zarządzanych przez *spółkę*, wykazały w szczególności: [#] tylko w 15 książkach wpisano poprawnie dane o właścicielu i zarządcy budynków, [#] w 28 książkach brak było danych co do osoby upoważnionej do dokonywania wpisów, [#] w żadnej książce obiektu budowlanego nie zamieszczono informacji o przeprowadzonych remontach, [#] w żadnej z książek nie wpisano danych co do zakresu robót niezbędnych do wykonania po przeprowadzeniu kontroli okresowych oraz o ich wykonaniu, [#] w żadnej z książek nie wpisano danych o przekazaniu obiektu budowlanego do użytkowania.

⁴ Dz. U. 74, poz.836 ze zm.

⁵ Dz. U Nr 120, poz. 1134.

5. *Spółka* nie miała dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej zarządzanych budynków, o których mowa w art. 60 i 63 *u_Pb* (nie podejmowała w ogóle działań w celu jej pozyskania i przechowywania).

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

- 1) niezwłoczne usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w toku oględzin, stanowiących zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzkiego,
- 2) usunięcie pozostałych nieprawidłowości stwierdzonych w toku oględzin budynków,
- 3) rzetelne przeprowadzanie wszystkich kontroli okresowych budynków oraz prawidłowe dokumentowanie tych kontroli,
- 4) przeprowadzanie przeglądów pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymaganych *r_MSWiA*,
- 5) terminowe i zgodne z postanowieniami umownymi sporządzanie planów remontów,
- 6) prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego w sposób określony przepisami szczegółowymi.

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