



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-40-05/2012
P/12/163

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/12/163 – Gospodarowanie komunalnymi obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym, w miastach województwa wielkopolskiego.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu
Kontroler	Ryszard Kokociński główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 85211 z 9 stycznia 2013 r.
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Piły, Plac Staszica 10, 64-920 Piła („Urząd”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Głowski, Prezydent Miasta Piły („Prezydent”).

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹, działalność kontrolowanej jednostki w zakresie gospodarowania komunalnymi obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym, w latach 2009-2012.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłowe prowadzenie przez Urząd ewidencji gminnego zasobu nieruchomości i sporządzanie planów wykorzystania tego zasobu, stosowanie procedur i zasad przy sprzedaży i oddawaniu w najem nieruchomości gminnych, podejmowanie skutecznych działań windykacyjnych wobec dzierżawców nieruchomości oraz przeprowadzenie w wymaganym terminie inwentaryzacji budynków.

Nieprawidłowości polegały na nieprowadzeniu dla 27 budynków książek obiektu budowlanego i niepoddaniu tych budynków obowiązkowym przeglądowi okresowemu.

Urząd nie udostępniał najemcom budynków i lokali użytkowych świadectw charakterystyki energetycznej.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zasady gospodarowania i sposób ewidencjonowania komunalnego zasobu nieruchomości użytkowych.

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2009-2012, sprawy związane z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Piły („Miasto”) prowadził Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu („Wydział GN”) oraz Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile („MZGM”). Do zadań ww. Wydziału², należało m.in. prowadzenie ewidencji nieruchomości gminnych, analizowanie obrotu

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

² Stosownie do postanowień regulaminu organizacyjnego Urzędu wprowadzonego Zarządzeniem Prezydenta nr 303(278)11.

(zagospodarowania) nieruchomości, realizacja procedur związanych ze sprzedażą nieruchomości, wydierżawianie i wynajmowanie administrowanych budynków i garaży o charakterze użytkowym, przygotowanie projektów aktów prawnych dotyczących wydierżawiania nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 16-21, 62-82)

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Wydział GN zarządzał 56 budynkami użytkowymi o powierzchni 32,7 tys. m², 42 garażami o powierzchni 3,0 tys. m² oraz czterema obiektami użytkowymi o powierzchni 0,1 tys. m².

(dowód: akta kontroli str. 499)

1.2. Rady Miasta Piły („Rada Miasta”), stosownie do przepisów art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym („ustawa o samorządzie gminnym”)³, uchwałą z 16 grudnia 2008 r.⁴ ustaliła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata. Na mocy ww. uchwały Rada upoważniła Prezydenta do odstępowania od przetargowego trybu zawierania umów najmu w przypadku dzierżawy lub najmu na okres nie dłuższy niż dziewięć lat. Prezydent był uprawniony do zawierania kolejnych umów najmu (dzierżawy) tej samej nieruchomości na czas oznaczony do lat trzech.

(dowód: akta kontroli str. 108-113)

1.3. W kontrolowanym okresie, w Mieście stosowano dwa rodzaje stawek czynszowych za oddanie w najem budynków, lokali użytkowych oraz garaży. Stawki czynszu za najem nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami i budowlami, zarządzanymi przez Wydział GN - obowiązujące w latach 2009-2012 - ustalał Prezydent Miasta Piły⁵. W odniesieniu do powierzchni lokali użytkowych administrowanych przez MZGM obowiązywały stawki czynszu określone uchwałą Rady z 25 lutego 2003 r.⁶ Ww. uchwałą, Rada dokonała podziału miasta Piły na trzy strefy ustalając odrębne ceny minimalne stawek czynszu dla poszczególnych stref. Zgodnie z zasadami określonymi przez Radę, lokale zwalniane przez dotychczasowych najemców mogły zostać oddane w najem w drodze przetargu bądź konkursu ofert, a Prezydent mógł odstąpić od trybu przetargowego na rzecz bezpośrednich negocjacji z oferentami.

Zarządzeniem z 7 marca 2013 r., Prezydent ustalił jednolite stawki czynszu za najem komunalnych obiektów i lokali użytkowych Miasta, a także określił zasady gospodarowania lokalami użytkowymi oraz garażami (m.in. zachowano podział miasta na trzy strefy mające wpływ na wysokość stosowanych stawek). Zgodnie z zasadami ustalonymi przez Prezydenta, lokale użytkowe zwalniane przez dotychczasowych najemców mogły zostać oddane w najem w drodze przetargu, a w przypadku braku zainteresowania, w drodze rokowań lub konkursu ofert.

(dowód: akta kontroli str. 114-129, 495-499, 511-519)

1.4. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷ („ustawa o gospodarce nieruchomościami”), Prezydent określił plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2009-2011 i 2012-2014⁸.

³ Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, ze zm.

⁴ Uchwała Nr XXIX/360/08.

⁵ Zarządzenia z 8 stycznia 2007 r., 17 sierpnia 2009 r. i 31 maja 2012 r.,

⁶ Uchwała nr VI/74/03 w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi w budynkach administrowanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

⁷ Dz. U. z 2010 nr 102, poz. 651 ze zm.

⁸ Zarządzenie nr 612/57/09 z 11.03.2009 r., zarządzenie nr 379(13)12 z 16.01.2012 r.

Plany te zawierały dane wymagane w art. 23 ust. 1d ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 83-107)

1.5. W Strategii Mieszkalnictwa Miasta Piła na lata 2007-2013⁹, Rada Miasta postanowiła o niedokonywaniu przez Miasto sprzedaży lokali użytkowych, z uwagi na znaczne dochody osiągane przez Miasto z oddania w najem lokali użytkowych. Zgodnie z ww. uchwałą, celem Miasta było utrzymanie budynków w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym oraz maksymalizowanie dochodów czynszowych z lokali użytkowych.

(dowód: akta kontroli str. 37-49)

1.6. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Wydział GN prowadził ewidencję gminnego zasobu nieruchomości zawierającą dane wymagane art. 23 ust. 1c ww. ustawy. Ewidencja umożliwiała przegląd danych o budynkach, budowlach i lokalach użytkowych.

Urząd posiadał dostęp do elektronicznej ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Piłskiego. Porównanie danych dotyczących wybranej próby dziesięciu budynków ujętych w ewidencji gruntów i budynków wykazało, że ewidencja gminnego zasobu nieruchomości była zgodna z ewidencją prowadzoną przez Starostę Piłskiego. Czynności prawne obejmujące zbycie lub nabycie przez Miasto budynków, budowli lub lokali użytkowych odnotowano w ewidencji gminnego zasobu nieruchomości i w księgach rachunkowych Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 50-61)

1.7. Według stanu na koniec 2012 r., trzy zarządzane przez Wydział GN budynki o łącznej powierzchni użytkowej 1.568,3m² oraz jeden garaż, były niezagospodarowane. Obiekty te, ze względu na ich stan techniczny, nie nadawały się do użytkowania. Budynek hali bokserskiej o powierzchni 856,3 m², decyzją Rady Miasta przeznaczono do sprzedaży, a dwa pozostałe niezagospodarowane obiekty¹⁰, przeznaczono do rozbiórki.

W celu pełnego zagospodarowania obiektów i lokali użytkowych Urząd regularnie organizował przetargi na najem lokali i zamieszczał ogłoszenia o przetargach w serwisie internetowym Miasta, biuletynie informacji publicznej Urzędu, w prasie lokalnej, branżowych portalach internetowych związanych z obrotem nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str.130-131, 456-457, 500)

1.8. Inwentaryzacja środków trwałych obejmujących budynki, budowle o charakterze użytkowym i garaże, przeprowadzana była z zachowaniem terminów i częstotliwości określonej ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości¹¹.

Inwentaryzacja przeprowadzona po 31 lipca 2010 r., zgodnie z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej¹² zapewniała porównanie danych wynikających z ewidencji księgowej z ewidencją gminnego zasobu nieruchomości. Prowadzona przez Urząd ewidencja środków

⁹ Przyjętej Uchwałą nr XVII/194/07.

¹⁰ Budynek przy ul. Chodziejskiej i portiernia przy ul. Sportowej w Pile.

¹¹ Dz. U. z 2013 r. poz. 330.

¹² Dz. U. z 2013 r., poz. 289.

trwałych zawierała oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz powierzchnię tej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 137-170)

1.9. Prezydent terminowo przedstawił Radzie Miasta informacje o stanie mienia Miasta za lata 2009-2011. Informacje te zawierały dane wymagane w art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych („ustawa o finansach publicznych”)¹³. Przedłożone informacje były zgodne z danymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych Urzędu, a także uwzględniały dane wynikające ze sprawozdań z realizacji zadań MZGM.

(dowód: akta kontroli str. 238-248)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie, nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

2. Powierzenie przez gminę zarządzania komunalnym zasobem użytkowym podmiotowi zarządzającemu nieruchomościami i sprawowanie nadzoru nad procesem zarządzania.

Opis stanu faktycznego

2.1. W latach 2009-2012 Miasto nie powierzało zarządzania komunalnym zasobem użytkowym spółkom prawa handlowego. Zadanie to realizował Wydział GN oraz MZGM, który do 31 grudnia 2011 r. funkcjonował w formie zakładu budżetowego, a 1 stycznia 2012 r. został przekształcony w jednostkę budżetową Miasta. Do zadań MZGM, zgodnie ze statutami nadanymi uchwałami Rady Miejskiej¹⁴, należało gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym polegające m.in.: na prowadzeniu ewidencji budynków, budowli i lokali, sprawowaniu nadzoru nad eksploatacją i stanem technicznym obiektów użytkowych, wynajmowaniu lokali i zawieraniu umów cywilno-prawnych dotyczących gospodarowanych obiektów.

(dowód: akta kontroli str. 16-20, 26-34)

2.2 MZGM przedstawiał Prezydentowi coroczne informacje z wykonania planu finansowego i realizacji zadań rzeczowo-finansowych, zawierające szczegółowe informacje dotyczące gospodarowanego zasobu nieruchomości lokalowych, w tym lokali użytkowych. W informacjach ujęto m.in.: dane o niewykorzystanych lokalach i obiektach użytkowych, dochodach uzyskanych z tytułu oddania w najem lokali, stanie zaległości z tytułu opłat czynszowych.

(dowód: akta kontroli str. 171-194)

2.3. W 2011 r., na zlecenie Prezydenta, przeprowadzony został audyt MZGM w zakresie weryfikacji zasad rachunkowości, zgodności prowadzonych postępowań z obowiązującymi przepisami ustawy o zamówieniach publicznych, wykonania planów przychodów, weryfikacji procedur kontroli wewnętrznej i zarządczej, w tym procedur kontroli zagospodarowania mienia. Przeprowadzony audyt wskazał na uchybienia proceduralne i zarządcze w ww. obszarach.

(dowód: akta kontroli str. 195-216)

¹³ Dz. U. nr 157 poz. 1240, ze zm.

¹⁴ Uchwała nr XVI/168/07 Rady Miasta Piły z 27.11. 2007 r., Uchwała nr XIII/183/11 Rady Miasta Piły z 25.10.2011 r.

2.4. W 2012 r. Komisje Gospodarki Miejskiej oraz Budżetu i Rozwoju Miasta Rady Miasta Piły zapoznały się m.in.: z sytuacją finansową MZGM, działaniami w zakresie prowadzenia polityki dot. gospodarowania lokalami użytkowymi, skutecznością windykacji należności oraz efektywnością wykonywanych remontów.

(dowód: akta kontroli str. 217-228)

2.5. W rejestrze skarg i wniosków Urzędu zaewidencjonowano jedną skargę skierowaną do Prezydenta na działalność Dyrektora MZGM. Skarżący wskazał w niej na nieprawidłową realizację przez Dyrektora MZGM obowiązku podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem (wynikającego z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Rada Miasta Piły, rozpatrzyła skargę w trybie określonym w art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego¹⁵, uznając skargę za bezzasadną¹⁶.

(dowód: akta kontroli str. 231-237)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości. Ustalenia kontroli dają jednak podstawę do sformułowania uwag dotyczących badanego obszaru.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Stosownie do postanowień regulaminu organizacyjnego Urzędu, do zadań Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu („Wydział GKiM”) należało m.in.: sprawowanie nadzoru i kontroli nad MZGM oraz współdziałanie z MZGM w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi administrowanymi przez ten Zakład. Realizację ww. obowiązków Prezydent powierzył Dyrektorowi WGKiM w nadanym Mu w 2011 r. zakresie czynności.

Z ustaleń kontroli wynika, że Wydział GKiM nie przeprowadzał w latach 2009-2012 kontroli w MZGM.

(dowód: akta kontroli str. 13-15, 23-25, 319-320 i 565)

Dyrektor WGKiM podał w złożonym w toku kontroli wyjaśnieniu, że nadzór nad działalnością MZGM nie miał charakteru periodycznych działań (czynności) lecz był procesem ciągłym. Według Dyrektora WGKiM, nadzór nad MZGM sprawował on uczestnicząc w cotygodniowych nieprotokółowanych naradach kierownictwa Urzędu, na których składano informacje o działaniach MZGM oraz w trakcie roboczych kontaktów z Dyrektorem MZGM.

(dowód: akta kontroli str. 229-230, 467)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, działalność Urzędu w zbadanym obszarze.

3. Obrót składnikami zasobu nieruchomości użytkowych gminy.

Opis stanu faktycznego

3.1. W latach 2009-2012 Miasto zbyło w trybie bezprzetargowym trzy nieruchomości komunalnego zasobu użytkowego za łączną kwotę 202,3 tys. zł. Ponadto, dwie nieruchomości Miasto oddało w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie przetargu ustnego ograniczonego za łączną kwotę 113,2 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 249)

¹⁵ Dz. U. z 2013 poz. 267.

¹⁶ Uchwała nr XLV/57/10 z 30 marca 2010 r.

3.2. Badanie procedur sprzedaży nieruchomości wykazało, że zgodne z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż wszystkich nieruchomości i praw do nieruchomości poprzedziło podanie do publicznej wiadomości prawidłowo sporządzonych wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Stosownie do art. 67 ust. 1 i art. 156 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ceny nieruchomości ustalono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Rada Miejska każdorazowo wyraziła zgodę na sprzedaż ww. nieruchomości w trybie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

(dowód: akta kontroli str. 18, 249)

Sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntów w trybie przetargu ograniczonego poprzedziło podanie do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargach w trybie i na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości¹⁷. W ocenie NIK, sprzedaż ww. praw do nieruchomości przeprowadzona została zgodnie z procedurami określonymi w ww. rozporządzeniu z 2004 r. Do czynności związanych z przeprowadzeniem przetargów powołana została komisja przetargowa, a przewodniczący komisji przetargowych sporządzili protokoły przeprowadzonych przetargów. Osoby biorące udział w przetargach wniosły wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniach o przetargu. W każdym przypadku prawidłowo ustalono cenę nieruchomości i została ona zapłacona przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 249)

3.3. Sprzedaż trzech zabudowanych nieruchomości gruntowych w trybie bezprzetargowym, uzasadniona została potrzebą poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postanowienia umów sprzedaży były zgodne z ustaleniami zawartymi w protokołach rokowań.

(dowód: akta kontroli str. 249)

3.4. Dla sprzedawanych budynków użytkowych nie było wymogu sporządzenia i przekazanie nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej, o którym mowa w art. 5 ust. 3 i 4 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁸ („Prawo budowlane”).

(dowód: akta kontroli str. 249)

3.5. W latach 2009-2012 Miasto uzyskało z tytułu najmu lub dzierżawy komunalnych obiektów o przeznaczeniu użytkowym zarządzanych przez Wydział GN, dochody wynoszące odpowiednio: 547 tys. zł, 846 tys. zł, 769 tys. zł oraz 357 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 278-279)

3.6. Sześć, wybranych do badania umów najmu budynków użytkowych, zawarto na czas oznaczony do lat trzech, po przeprowadzeniu przetargu. Zawarcie tych umów poprzedziło podanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi przewidzianymi do oddania w najem i dzierżawę.

Umowy najmu zawierały postanowienia o sposobie wykorzystania nieruchomości, terminie rozpoczęcia działalności, sposobie i terminach ustalania, i regulowania należności, możliwości zmian opłat z tytułu najmu lub dzierżawy (waloryzacji stawek

¹⁷ Dz. U. nr 207, poz. 2108, ze zm.

¹⁸ Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623, ze zm.

czynszu), obowiązku utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym, zasadach dokonywania remontów, modernizacji lokali i rozliczania kosztów tych prac, warunków i zasadach zwrotu lokalu po upływie okresu najmu, przypadków wcześniejszego rozwiązania umowy, oraz naliczania kar umownych za nienależyte wywiązywanie się stron z zobowiązań umownych. Obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości spoczywał na dzierżawcach nieruchomości.

Stawki czynszu były przez Urząd waloryzowane na warunkach wynikających z zawartych umów.

(dowód: akta kontroli str. 250-277)

3.7. W latach 2009-2012 zaległe należności od najemców komunalnych lokali użytkowych administrowanych przez Wydział GN wynosiły 242,0 tys. zł, 17,3 tys. zł, 12,4 tys. zł oraz 22,4 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 298-353)

Dokumentacja 20 największych kwotowo dłużników wykazała, że w Urzędzie kontrolowano terminowość zapłaty należności. W przypadku ujawnienia zaległości w płaceniu czynszu lub dzierżawy, do podmiotu zalegającego z wnoszeniem opłat czynszowych wysyłano upomnienie, a następnie wezwanie do zapłaty. Podmiotom zalegającym w zapłacie czynszu terminowo i poprawnie naliczono oraz przypisano odsetki z tytułu opóźnień we wpłatach. W kontrolowanym okresie nie wystąpiły zaległości nieściągalne z tytułu zaległych należności czynszowych oraz nie doszło do przedawnienia należności na skutek braku działań windykacyjnych ze strony Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 298-319, 324-353 i 323)

3.8. W kontrolowanym okresie Prezydent nie udzielił ulg w spłacie należności za korzystanie z komunalnych obiektów i lokali o przeznaczeniu użytkowym.

(dowód: akta kontroli str. 320)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 pkt 3 Prawa budowlanego, w brzmieniu obowiązującym od 15 października 2009 r.¹⁹, w przypadku umów, na podstawie których następuje powstanie stosunku najmu budynku lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową²⁰, wynajmujący zobowiązany jest do udostępnienia najemcy odpowiedniego świadectwa charakterystyki energetycznej.

NIK zwraca uwagę, że najemcom budynków lub samodzielnych lokali nie udostępniano świadectwa charakterystyki energetycznej. W ocenie NIK, w przypadku żądania przedstawienia takiego świadectwa przez najemcę, w świetle obowiązujących przepisów, obowiązek jego udostępnienia spoczywać będzie na Urzędzie.

W złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach, Dyrektor WGN podała, że nie zlecała opracowania świadectw energetycznych wynajmowanych budynków użytkowych, ponieważ dysponowała ograniczonymi środkami finansowymi, które skierowane był w pierwszej kolejności na realizację innych potrzeb związanych z gospodarowaniem zasobem.

(dowód: akta kontroli str. 494)

¹⁹ W okresie 1 stycznia 2009 r. – 14 października 2009 r. art. 63 a Prawa budowlanego stanowił, że nabywcy i najemcy budynku i lokalu powinno być udostępnione świadectwo charakterystyki energetycznej budynku (lub lokalu w przypadku zbywania lokalu).

²⁰ Zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej (Dz. U. nr 201, poz. 1240, ze zm.), przez część budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno-użytkową - należy rozumieć część budynku o jednej funkcji użytkowej, dla której zastosowane rozwiązania konstrukcyjno-instalacyjne pozwalają na niezależne jej funkcjonowanie zgodnie z przeznaczeniem oraz ustalonym sposobem użytkowania, przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zbadanym obszarze.

4. Stan techniczny gminnego zasobu obiektów i lokali o przeznaczeniu użytkowym oraz realizacja zadań zarządcy nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Opis stanu faktycznego

4.1. Spośród 56 budynków użytkowych i 9 budowli zarządzanych przez Wydział GN, na dzień 30 stycznia 2013 r. niezagospodarowane dłużej niż dwa miesiące były trzy budynki o powierzchni 1568,3 m² oraz jeden garaż o pow. 29,81 m². Budynki te były w złym stanie technicznym. Budynek hali bokserskiej wymagał kapitalnego remontu (w wyniku przeprowadzonych oględzin stwierdzono zawilgocenie ścian i nieuszczelność dachu). Rada Miasta podjęła uchwałę o jego zbyciu budynku, ze względu na nieopłacalność remontu. Pozostałe obiekty użytkowe (portiernia i hala magazynowo-składowa oraz garaż) przewidziano do wyburzenia.

(dowód: akta kontroli str.130-131, 468-474, 499-501)

4.2. W latach 2009-2012, na remonty budynków o przeznaczeniu użytkowym zarządzanych przez Wydział GN, wydatkowano 8 tys. zł. Ponadto, wynajmujący budynki użytkowe, za zgodą Miasta przeprowadzali we własnym zakresie remonty budynków, a w dwóch przypadkach dokonali ich rozbiórki (hali i przepompowni).

(dowód: akta kontroli str. 494)

4.3. Spośród 65 budynków użytkowych zarządzanych przez Wydział GN, dla 38 budynków założono książki obiektu budowlanego i przeprowadzono w latach 2009-2012 obowiązkowe kontrole okresowe stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 51-60)

Osoby prowadzące kontrole, posiadały uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i były członkami Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa oraz posiadały ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych przeprowadziły osoby posiadające stosowne kwalifikacje i uprawnienia wymagane na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci²¹.

Kontrole stanu technicznego instalacji gazowych przeprowadzały osoby posiadające świadectwo dozoru, uprawniające do wykonywania pracy na stanowisku dozoru w zakresie obsługi, konserwacji, remontów i montażu urządzeń, instalacji i sieci gazowych.

Przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne kontrolował raz w roku mistrz kominiarski.

(dowód: akta kontroli str. 354-454, 485-493)

4.4. W poddanych oględzinom dwóch obiektach²², w których nie przeprowadzono w latach 2009-2012 kontroli okresowych, stwierdzono uszkodzenie rynien,

²¹ Dz. U. nr 89, poz. 828, ze zm.

²² hala stolarni przy ul. Okrzei 2 oraz budynek warsztatowo-magazynowe przy stadionie.

zawilgocone ściany, uszkodzoną instalację odgromową. W budynku hali stolarni, stwierdzono zmurzałe ściany i znaczne ubytki cegieł.

(dowód: akta kontroli str. 468-469, 479-480, 482-484)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

Z naruszeniem art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego, do dnia kontroli Urząd nie prowadził ksiąg obiektu budowlanego dla 27 budynków. Ponadto, wbrew art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy, budynków tych nie poddano w latach 2009-2012 kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

(dowód: akta kontroli str. 51-60)

W trakcie kontroli NIK, Urząd zlecił założenie brakujących 27 ksiąg obiektów budowlanych. Ponadto, na zlecenie Urzędu przeprowadzono kontrole okresowe stanu technicznego ww. budynków, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (kontrole o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego).

(dowód: akta kontroli str. 458-465)

W złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach, Zastępca Dyrektora Wydziału GN podała, że w 2011 r. nastąpiła zmiana kierownika Wydziału i przy przekazaniu dokumentacji przeoczono brak 27 ksiąg obiektów budowlanych oraz protokołów kontroli okresowych.

(dowód: akta kontroli str. 456)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność Urzędu w zbadanym obszarze.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²³, wnosi o:

1. Bieżące prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego gospodarowanych budynków oraz terminowe prowadzenie kontroli okresowych ich stanu technicznego.
2. Podjęcie działań umożliwiających realizację, wynikającego z Prawa budowlanego, obowiązku udostępniania świadectw charakterystyki energetycznej najemcom lub dzierżawcom budynków lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

²³ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Poznaniu.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK, proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Poznań, dnia 4 kwietnia 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontroler

Dyrektor

Ryszard Kokociński
główny specjalista kontroli państwowej

z up. Krzysztof Matuszek
Wicedyrektor