



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 15 lutego 2011 r.

LPO 4112-05-01/2010
S/10/013

**Pan
Donat Stranc
Dyrektor
Administracji Budynków Komunalnych
w Wieleniu**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹ („ustawą o NIK”), Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu przeprowadziła kontrolę Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu („ABK”), której przedmiotem była realizacja zadań w zakresie utrzymania budynków mieszkalnych, w latach 2009 – 2010. W związku z tą kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 25 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli - na podstawie art. 60 ustawy o NIK - przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie realizację przez ABK zadań w zakresie utrzymania budynków mieszkalnych. Ocena negatywną uzasadniają wykazane przez kontrolę NIK nieprawidłowości, dotyczące stanu technicznego zarządzanych budynków mieszkalnych, kontroli okresowych oraz sporządzania i gromadzenia dokumentacji wymaganej w zakresie utrzymania tych obiektów.

1. W okresie objętym kontrolą ABK zarządzała (według stanu na dzień 30 grudnia 2010 r.) 47 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 102 224m² stanowiącymi własność Gminy Wielen („Gmina”) (z których 90% wybudowanych było przed 1945 r.) oraz 45 budynkami o łącznej powierzchni 22 724 m² należącymi do wspólnot mieszkaniowych, w których 171 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10 368m², było własnością Gminy.

Dokonane przez NIK oględziny 10 wytypowanych budynków mieszkalnych oraz badanie ksiąg obiektu budowlanego i innej dokumentacji dotyczącej utrzymania tych obiektów, wykazały szereg niżej opisanych nieprawidłowości dotyczących ich stanu

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

technicznego oraz wyposażenia tych obiektów w niezbędny sprzęt, urządzenia i instrukcje. Nieprawidłowości te powstały na skutek nie wykonywania w pełni i na bieżąco koniecznych napraw i konserwacji oraz na skutek nierzetelnego wywiązywania się przez ABK z obowiązków należących do zarządców budynków.

2. NIK negatywnie ocenia to, że prowadzone przez ABK książki obiektu budowlanego nie spełniały wszystkich wymogów aktualnie obowiązujących przepisów - *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*². Nie zawierały one bowiem danych o nr księgi wieczystej nieruchomości i o osobie upoważnionej (i jednocześnie zobowiązanej) do dokonywania wpisów w tym dokumencie oraz danych co do wykonania zaleceń wydanych w wyniku kontroli okresowych. Nieprawidłowością było również to, że na planach sytuacyjnych załączonych do tych książek, nie zaznaczono miejsc podłączenia sieci doprowadzonych do danego budynku. Poza tym kontrola NIK wykazała, że ABK przejęła w 2000 r. w zarząd (od Zakładów Opieki Zdrowotnej w Czarnkowie i Trzciance) budynki mieszkalne bez dokumentacji, o której mowa w art. 60 i 63 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*³ („*Prawo budowlane*”) i nie podejmowała działań w celu jej uzyskania. Na nieprawidłowości w zakresie prowadzenia przez ABK książek obiektu budowlanego, zwrócił uwagę także Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie („PINB”), w toku kontroli przeprowadzonej w marcu 2009 r.

3. NIK negatywnie ocenia również to, że w 2009 r. ABK nie przeprowadzała rocznych kontroli okresowych stanu technicznego elementów i przewodów kominowych zarządzanych budynków, wymaganych na mocy postanowień art. 62 ust. 1 pkt 1 a i c *Prawa budowlanego*, a w roku 2010 dokonała jedynie okresowych kontroli przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1 pkt c). W latach 2009-2010 ABK nie przeprowadzała również wymaganych co najmniej raz na 5 lat kontroli okresowych instalacji elektrycznych i odgromowych, wymaganych na mocy postanowień art. 62 ust 1 pkt 2 *Prawa budowlanego* (ABK posiadała jedynie protokoły z badania rezystancji instalacji elektrycznej lokali mieszkalnych, przeprowadzone w latach 2001 – 2002, których ważność skończyła się w latach 2006-2007).

NIK zwraca uwagę na to, że nie przeprowadzanie ww. kontroli, nosi znamiona wykroczenia określonego w art. 93 pkt 8 *Prawa budowlanego*.

Analiza zapisów w protokołach rocznych kontroli okresowych stanu technicznego budynków z 2008 r. wykazała, że kontrole te zostały przeprowadzone i udokumentowane

² Dz. U. z 2003 r. Nr 120 poz. 1134

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

niezależnie. Nie zawierały one określenia: rozmiaru zużycia lub uszkodzenia elementów budynku objętych kontrolą, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania, metody i środków użytkowania elementów narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników oraz zakresu nie wykonanych prac remontowych, zaleconych w wyniku poprzednich kontroli okresowych. Stanowiło to naruszenie postanowień § 4 ust. 4 pkt 2-5 *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*⁴. Brak w protokołach z kontroli okresowych wymienionych powyżej danych uniemożliwił ABK sporządzenie zestawienia robót remontowych budynku w zakresie robót konserwacyjnych, napraw bieżących oraz naprawy głównej, które według postanowień § 7 ust. 1 i 2 ww. *rozporządzenia* powinno stanowić podstawę do sporządzenia planu robót remontowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, spełnienie wymagań ochrony środowiska oraz zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu (§ 7 ust. 3 i ust. 4 pkt 4).

Na nieprawidłowe i niezetelne przeprowadzanie oraz dokumentowanie kontroli okresowych zwrócił Panu Dyrektorowi uwagę także PINB podczas kontroli przeprowadzonej w marcu 2009 r.

4. Oględziny 10 wytypowanych budynków mieszkalnych i badania dokumentacji dotyczącej utrzymania tych obiektów, wykazały szereg niżej opisanych nieprawidłowości, a m.in.: • okna i drzwi wejściowe 9 spośród 10 budynków poddanych oględzinom, ze względu na zużycie wymagały wymiany, • opierzenia blacharskie dachu, rynny i rury spustowe 5 budynków były zniszczone – zużyte, a 1 budynek (bez opaski dla odprowadzania wód opadowych), rynny i rury spustowe miał jedynie nad wejściem do tego obiektu, • naprawy lub wymiany wymagały pokrycia dachowe 5 budynków, • 3 budynki nie miały instalacji odgromowej, a 1 budynek miał tego rodzaju instalację uszkodzoną, • w pomieszczeniach kuchennych w 2 budynkach (a w 1 z nich także w łazience), nie było wentylacji, • tylko 2 z 10 budynków były wyposażone w przeciwpożarowe wyłączniki prądu, a 3 - w sprawne gaśnice p.poż., • żaden z 10 kontrolowanych budynków nie był wyposażony w instrukcję p.poż. i informację o telefonach alarmowych.

W toku oględzin i badania dokumentacji, NIK zwróciła uwagę na to, że nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego i wyposażenia 2 budynków, nie zostały usunięte przez ABK pomimo zaleceń i decyzji organów kontrolnych, a mianowicie:

⁴ Dz. U nr 74 poz. 836, ze zm.

- W pomieszczeniu kuchennym i w łazience lokalu nr 3 budynku przy ul. Lipowej 3 w Wieleniu, ABK od lutego 2009 r. nie wykonała wentylacji grawitacyjnej, pomimo zaleceń PINB i które zobowiązał się Pan Dyrektor wykonać do końca kwietnia 2009 r. Poza tym oględziny dokonane w toku kontroli NIK wykazały, że obiekt ten nie posiadał opaski do odprowadzania wód opadowych oraz że rynny i rury spustowe miał tylko z jednej strony.

- W budynku zamieszkałym przez 15 rodzin przy ul. Fabrycznej 9 w Miałach, nie wykonano wentylacji w pomieszczeniach kuchennych (w których zainstalowane były kuchenki gazowe z butlami na propan-butan), pomimo stwierdzenia tej nieprawidłowości przez PINB i Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Czarnkowie w toku kontroli przeprowadzonej w marcu 2009 r. Kontrola ta wykazała m.in. także potrzebę *„przeprowadzenia ekspertyzy technicznej w celu wykazania możliwości dalszego użytkowania przedmiotowego budynku jako budynku mieszkalnego wielorodzinnego”* (w związku z tym, że ściany zewnętrzne i wewnętrzne tego obiektu wykonane z materiałów palnych, nie spełniały warunków odporności pożarowej). Ekspertyza tego budynku wykonana w lipcu 2010 r. wykazała, że nie spełniał on wymogów określonych w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*⁵) i nie nadawał się do użytkowania. W dniu 23 września 2010 r. PINB wydał decyzję, którą nakazał usunąć w terminie do dnia 31 grudnia 2010 r. nieprawidłowości zagrażające życiu i zdrowiu mieszkańców oraz nakazał m.in.: dokonanie wymiany poszycia ścian wewnętrznych, sufitów i zewnętrznych (z płyt azbestowo-cementowych), uszkodzonych drewnianych elementów konstrukcyjnych, stolarki okiennej i instalacji elektrycznej (ogłędziny tych okien przeprowadzone w toku kontroli NIK wykazały, że okna te były zużyte i zamknięte na stałe oraz że brak było gaśnic p.poż i głównego wyłącznika prądu) oraz wykonanie wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i sanitarnych. Jednocześnie PINB zakazał użytkowania budynku w Miałach do czasu usunięcia ww. nieprawidłowości, nadając tej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

W wyniku wniesionego przez ABK odwołania (umotywowanego tym, że decyzja PINB jest *„dla nas niekorzystna i że ABK nie ma wpływu na wysokość środków na finansowanie kompleksowych remontów”*), postępowanie administracyjne co do dalszego użytkowania tego obiektu, do czasu kontroli NIK nie zostało jeszcze zakończone i ww. budynek w opisanym powyżej stanie technicznym nadal był zamieszkały przez 15 rodzin.

⁵ Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, ze zm.

NIK zwraca na to uwagę, że kto nie spełnia, określonego w art. 61 *Prawa budowlanego*, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega karze określonej w art. 91a tej ustawy.

5. Kontrola NIK wykazała również, że wbrew postanowieniom *art. 30 ust.1 i 5 Prawa budowlanego*, przed przystąpieniem w roku 2010 do remontu dachu budynku mieszkalnego przy ul. Chopina 7 w Wieleniu (polegającego na wymianie zmurszałych łat i dachówki), ABK nie dokonała zgłoszenia właściwemu organowi, zamiaru wykonania tych robót.

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

- 1) *niezwłoczne usunięcie zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców 15 rodzinnego budynku przy ul. Fabrycznej 9 w Miałach,*
- 2) *wykonanie wentylacji w pomieszczeniu kuchennym i łazience lokalu nr 3 budynku przy ul Lipowej 3 w Wieleniu oraz bieżące usuwanie uszkodzeń zarządzanych budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem przy tym zasad pierwszeństwa dla robót określonych przepisami szczegółowymi,*
- 3) *przeprowadzanie wszystkich kontroli okresowych budynków mieszkalnych, wymaganych na mocy Prawa budowlanego oraz rzetelne dokumentowanie ustaleń tych kontroli i prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego,*
- 4) *wyposażanie budynków mieszkalnych w niezbędny sprzęt i instrukcje p.poż.,*
- 5) *przestrzeganie wymogów dotyczących dokonywania zgłaszania właściwym organom, zamiaru wykonania robót budowlanych określonych Prawem budowlanym.*

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 wystąpienia pokontrolnego, 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 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 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.