



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 28 lipca 2010 r.

**Pan
Jerzy Hardie-Douglas
Burmistrz Szczecinka**

LSZ-4101-07-01/2010
P/10/109

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miejskim w Szczecinku (zwanym dalej „Urzędem”), w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych w latach 2007-2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 8 czerwca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia utrzymanie i użytkowanie obiektów budowlanych, mimo stwierdzonych nieprawidłowości polegających głównie na braku właściwego nadzoru Urzędu nad zarządcami budynków, nieprzeprowadzania przeglądów okresowych wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego² oraz nierzetelnym prowadzeniu ksiąg obiektów budowlanych budynków zasobu nieruchomości gminnych. Ogólny stan techniczny 10 badanych budynków zapewniał bezpieczeństwo ludzi i mienia, a poszczególne części tych obiektów oraz instalacje stanowiące ich wyposażenie utrzymywane były w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

1. Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła brak nadzoru nad utrzymaniem obiektów budowlanych oddanych gminnym podmiotom i jednostkom organizacyjnym w zarząd i użytkowanie, czego konsekwencją były m. in. ww. nieprawidłowości. W obowiązujących w kontrolowanym okresie regulaminach organizacyjnych Urzędu z 2003 r., 2007 r. i 2009 r., a także w innym dokumencie, nie powierzono żadnej komórce organizacyjnej zadań związanych z nadzorem nad utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych, określonych w rozdziale 6 Prawa budowlanego.

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

² ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.)

Urząd w umowach - o zarządzanie, dzierżawę, użyczenie lub administrowanie gminnymi budynkami, zawartych z ZGM-TBS Spółka z o.o. w Szczecinku i gminnymi jednostkami organizacyjnymi (szkoły, przedszkola, jednostki kultury i sportu oraz pomocy społecznej) albo w decyzjach o oddanie w trwały zarząd - powierzył obowiązki określone w Prawie budowlanym i rozporządzeniach wykonawczych kierownikom tych podmiotów, jednakże nie przeprowadzał w badanym okresie kontroli wywiązywania się przez nich z obowiązków określonych w ww. przepisach.

2. NIK ustaliła, że podmioty, którym przekazano w użytkowanie obiekty budowlane nie realizowały w pełni obowiązków w zakresie obligatoryjnych okresowych kontroli stanu technicznego budynków i instalacji w nich wbudowanych.

Badania 10 budynków (5 mieszkalnych w zarządzie ZGM-TBS i 5 użyteczności publicznej użytkowanych przez inne podmioty) wykazały, że wbrew obowiązkowi okresowej (co najmniej raz w roku) kontroli stanu technicznego budynku (jego elementów, instalacji gazowych i przewodów kominowych) określonego w art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, przeprowadzono w latach 2007, 2008, 2009 i I półroczu 2010 r. odpowiednio 0, 8, 4 i 5 kontroli elementów budynku, 10, 8, 10 i 0 kontroli instalacji gazowej oraz 0, 0, 10 i 10 kontroli przewodów kominowych. Ponadto obowiązek wynikający z art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, okresowej (co najmniej co 5 lat) kontroli stanu obiektu budowlanego, zrealizowano w 9 budynkach. Wszystkie okresowe kontrole były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje, zgodnie z art. 62 ust. 4-6 Prawa budowlanego.

3. Stwierdzono, że podmioty, którym przekazano w użytkowanie obiekty budowlane prowadziły książki obiektów budowlanych, o których mowa w art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego.

Badania książek 10 budynków wykazały, że wszystkie książki zawierały wpisy i dokumenty wymagane w § 5 ust. 1-4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury³, jednakże część wpisów dokonywana była bez zachowania wymagań określonych w § 6 ww. rozporządzenia:

- w książkach 2 obiektów (ul. Armii Krajowej 17 i Reja 1) – wpisów dokonywały inne osoby niż wymienione w tabeli nr 1 „osoba upoważniona do dokonania wpisu”, a w 2 innych książkach (ul. Winniczna 20 i Reja 1) nie zachowano chronologii wpisów dotyczących kontroli instalacji gazowej,
- we wszystkich książkach 10 obiektów, w tablicy nr 4 i 5 w kolumnie „zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli” wpisy nie określały precyzyjnie zakresu robót remontowych wynikających z protokołu kontroli okresowej, brak było danych identyfikujących dokument będący przedmiotem wpisu (nr protokołu), nie określono ważnych ustaleń w nim zawartych oraz danych identyfikujących osobę dokonującą wpisu,

³ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134)

- w 4 książkach obiektów były nieczytelne podpisy osoby, która dokonała wpisu do książki po wykonaniu przeglądu okresowego instalacji gazowej.

4. Oględziny 10 budynków (5 mieszkalnych w zarządzie ZGM-TBS i 5 użyteczności publicznej użytkowanych przez inne podmioty) i zapisy w protokołach kontroli okresowych tych obiektów w badanym okresie wykazały, że stan techniczny, estetyczny, stan ochrony przeciwpożarowej obiektów oraz instalacji stanowiących ich wyposażenie był zadowalający i poza budynkiem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (MOPS) były użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

Według zapisów w książce budynku MOPS dotyczących funkcji (przeznaczenia) określono, że jest to budynek biurowy. Pomieszczenia na parterze i 1 piętrze wykorzystywał zgodnie z przeznaczeniem MOPS i Straż Miejska, natomiast w pomieszczeniach piwnicznych prowadzona była noclegownia dla bezdomnych. W książce obiektu nie było zapisów o zmianie przeznaczenia pomieszczeń piwnicznych. Urząd nie posiadał też dokumentów świadczących o zalegalizowaniu zmiany przeznaczenia.

5. W okresie objętym kontrolą Urząd zapewniał środki finansowe na realizację robót remontowych w budynkach w stopniu umożliwiającym ich użytkowanie w stanie niezagrożającym życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia i środowiska. Zgłoszone przez zarządców potrzeby na roboty remontowe budynków w latach 2007 – 2009 były zrealizowane w 63,4% (2.104,1 tys. zł).

Badania dokumentacji wykonanych robót w budynkach mieszkalnych w latach 2007-2010 (I półrocze) wykazały, że zgodnie z przepisami art. 30 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego każde przystąpienie wykonawcy do robót poprzedziło zgłoszenie zamiaru ich rozpoczęcia.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o :

1. *Wprowadzenie do regulaminu organizacyjnego zadań związanych z nadzorem nad utrzymaniem i użytkowaniem gminnych obiektów budowlanych i przypisanie ich wybranej komórce organizacyjnej.*
2. *Prowadzenie nadzoru nad prawidłową realizacją przez zarządców obiektów budowlanych obowiązku wykonywania kontroli okresowych oraz rzetelnego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.*
3. *Podjęcie działań w celu zalegalizowania zmiany przeznaczenia pomieszczeń piwnicznych budynku MOPS wykorzystywanych na noclegownię dla bezdomnych..*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Burmistrza – w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego - informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust.1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do

Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie 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.