



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 10 sierpnia 2010 r.

**Pan
Maciej Zaręba
w.o. Burmistrza Wałcza**

LSZ-4101-07-02/2010
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 Miasta Wałcz (zwanego 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 23 lipca 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 w zasobie gminnym, mimo stwierdzonych nieprawidłowości polegających głównie na braku nadzoru Urzędu nad utrzymaniem budynków, nie przeprowadzania przeglądów okresowych wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego³ oraz nierzetelnym prowadzeniu ksiąg obiektów budowlanych będących w zarządzie trwałym gminnych podmiotów i jednostek organizacyjnych.

1. Na koniec I półrocza 2010 r. gminny zasób nieruchomości obejmował 129 budynków. Bezpośredni zarząd nad: 80 budynkami mieszkalnymi i 6 użytkowymi sprawowała Spółka TBS⁴, 33 budynkami użytkowymi - 4 jednostki organizacyjne i ZGK⁵, 1 - osoba fizyczna oraz 9 - Urząd.

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.)

³ Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Wałczu

⁴ Miejski Ośrodek Sportu, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakład Oświatowy, Środowiskowy Dom Samopomocy, Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Wałczu

NIK pozytywnie ocenia stan techniczny 10 budynków z gminnego zasobu nieruchomości (5 mieszkalnych i 5 użyteczności publicznej) poddanych oględzinom⁶. Oględziny i zapisy w książkach obiektów wykazały, że były one użytkowane zgodnie z przeznaczeniem⁷, poszczególne części tych obiektów oraz instalacje utrzymywane były w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz zapewniały bezpieczeństwo ludzi i mienia. Stwierdzono jednak, że budynki te nie były przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

2. Urząd nie nadzorował jednostek i podmiotów gminnych, którym przekazał w trwały zarząd i użytkowanie obiekty budowlane z gminnego zasobu nieruchomości w zakresie wypełniania obowiązków określonych w art. 5 ust. 2 i w rozdziale 6 Prawa budowlanego. Wynikało to m. in. z nie przypisania - w badanym okresie - zadań nadzoru w ww. zakresie żadnemu wydziałowi w obowiązującym regulaminie organizacyjnym oraz w zakresach obowiązków pracowników.

W umowie o zarządzanie z dnia 1.05.1999 r. zawartej ze Spółką TBS i w decyzjach o oddanie w trwały zarząd obiektów budowlanych gminnych podmiotom i jednostkom organizacyjnym (ZGM, szkoły, przedszkola, jednostki kultury i sportu oraz pomocy społecznej) Urząd powierzył obowiązki określone w Prawie budowlanym i rozporządzeniach wykonawczych kierownikom tych jednostek. W badanym okresie Urząd nie przeprowadzał kontroli wypełniania przez nich obowiązków określonych w ww. przepisach.

3. Badanie realizacji obowiązków w zakresie okresowych kontroli rocznych i pięcioletnich, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, przez zarządców 20 budynków (15 mieszkalnych i 5 użyteczności publicznej) wykazało, że w latach 2007-2010 (I półrocze):

- 16 budynków posiadało aktualne protokoły kontroli okresowych 5-cio letnich, natomiast 1 budynek mieszkalny i 3 użytkowe (Zespołu Szkół nr 2, Szkoły Podstawowej nr 4 i Przedszkola nr 9) nie posiadało protokołów kontroli okresowej (co najmniej co 5 lat) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki i otoczenia oraz kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej budynku, wbrew wymogom art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego
- w 15 budynkach mieszkalnych nie przeprowadzano rocznych przeglądów elementów budynku oraz nie przeprowadzono w 15 budynkach w 2007 r. i w 3 w 2008 r. i 2009 r. rocznych przeglądów instalacji gazowych i przewodów kominowych, wbrew obowiązkowi określonemu w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a, b i c Prawa budowlanego,

⁶ mieszkalne przy ul. Wroniej 2a, ul. Leśnej 7 i ul. Zdobywców Wału Pomorskiego 8, 33 i 65, użyteczności publicznej Przedszkola „Bajka”, Przedszkola nr 8, Szkoły Podstawowej nr 1 i nr 4 oraz Zespołu Szkół Miejskich nr 2 w Wałczu

⁷ jak również 10 innych budynków mieszkalnych w zarządzie ZGK: ul. Kilińskiego 5, ul. ks. Domańskiego 1 i 9, ul. 1 maja 14, ul. Bankowej 6, ul. Brackiej 9, ul. gen. Okulickiego 22 i 34, ul. Kołobrzesckiej 5a i placu Wolności 6

- w 5 budynkach użyteczności publicznej (3 budynkach szkół i 2 przedszkoli) przeprowadzono w każdym roku kontrolowanego okresu po 1 przeglądzie rocznym, podczas gdy w budynku Szkoły Podstawowej nr 4 o powierzchni zabudowy budynku 2.725 m² przepisy art. 62 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego zobowiązywały do przeprowadzenia 2 przeglądów okresowych w każdym roku. Wszystkie roczne kontrole okresowe były prowadzone przez osobę, która posiadała kwalifikacje o których mowa w art. 62 ust. 4-6 ustawy – Prawo budowlane, jednakże nie posiadała zaświadczenia izby samorządu zawodowego uprawniającego według przepisów art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego do wykonywania samodzielnej funkcji w budownictwie, w tym do przeprowadzania przeglądów obiektów budowlanych.

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

Badania książek 10 obiektów budowlanych poddanych oględzinom wykazały, że wszystkie książki prowadzone były według obowiązującego wzoru oraz zawierały wpisy i dokumenty wymagane § 5 ust. 1-3 rozporządzenia o książkach⁸, za wyjątkiem:

- braku wpisów dotyczących sporządzonych protokołów kontroli okresowej oraz przeprowadzonych badań o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego, wbrew wymogom z § 5 ust. 4 rozporządzenia o książkach,
- dokonywania wpisów przez więcej niż jedną osobę, poza wskazaną na str. 1 książki jako upoważnioną do dokonywania w niej wpisów oraz braku spisu dołączonej do książki obiektu dokumentacji wymienionej na str. 5 w pkt III książek obiektu budowlanego, niezgodnie z wymaganiami § 6 rozporządzenia o książkach.

5. W okresie objętym kontrolą Urząd zabezpieczał środki finansowe na realizację robot remontowych w budynkach w stopniu umożliwiającym ich użytkowanie w stanie nie zagrażającym życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwa mienia i środowiska. Zgłoszone przez zarządców potrzeby finansowe na roboty remontowe budynków w latach 2007 – 2009 były zrealizowane w 150,2 % (4.151,2 tys. zł).

Badania dokumentacji wykonanych robót w budynkach mieszkalnych w latach 2007-2010 (I półrocze) wykazały, że wypełniany był obowiązek określony w art. 30 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Przystąpienie do robót poprzedzało zgłoszenie zamiaru ich rozpoczęcia.

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

1. *W regulaminie organizacyjnym i zakresach czynności pracowników przypisanie zadań z zakresu nadzoru i kontroli nad utrzymaniem i użytkowaniem budynków mieszkalnych i użytko-*

⁸ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134)

wych z gminnego zasobu oraz wykonywaniem obowiązków przez zarządców określonych w art. 62 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego.

2. Egzekwowanie od zarządców budynków z gminnego zasobu utrzymywania ich w należytym stanie, przeprowadzania wszystkich okresowych kontroli w wymaganych terminach i przez uprawnione osoby oraz rzetelnego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych zgodnie z wymogami art. 62 ust 1 pkt 1 i 2 oraz art. 64 ust 1 i 4 Prawa budowlanego.
3. Wykonywanie przeglądów okresowych budynków przez osoby spełniające wymagania określone w art. 62 ust. 4-6 i posiadające aktualne zaświadczenia izby samorządu zawodowego, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Burmistrza – w terminie 30 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.