



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 6 sierpnia 2010 r.

**Pan
Władysław Diakun
Burmistrz Polic**

LSZ-4101-07-03/2010
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 Policach, zwanym dalej „Urzędem” prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych w latach 2007 – 2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 15 lipca 2010 r. i omówione na naradzie pokontrolnej w dniu 20 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia kontrolowaną działalność, mimo stwierdzonych nieprawidłowości polegających głównie na: braku nadzoru właścicielskiego nad utrzymaniem gminnych budynków, niezapewnieniu przez zarządców warunków technicznych w zakresie ochrony przeciwpożarowej, niedokonywaniu okresowych kontroli stanu budynków i instalacji oraz nierzetelnym prowadzeniu ksiąg obiektów budowlanych.

1. Na koniec I półrocza 2010 r. gminny zasób nieruchomości obejmował 1729 obiektów budowlanych, w tym 717 budynków. Bezpośredni zarząd nad obiektami sprawowały 3 zakłady komunalne i spółka gminna (1200 obiektów), 17 szkół, przedszkoli i żłobek (120 obiektów); 2 gminne instytucje kultury (4 obiekty), gminny ośrodek sportu i rekreacji (79 obiektów) oraz Urząd poprzez trzy wydziały (326 obiektów).

Statuty Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (ZGKiM), Ośrodka Sportu i Rekreacji (OSiR) oraz Gimnazjum nr 2 w Policach obejmowały zadania i obowiązki związane

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

z użytkowaniem i utrzymaniem obiektów budowlanych określone w art. 5 ust. 2 oraz rozdziale 6 Prawa budowlanego², natomiast statuty pozostałych 21 jednostek organizacyjnych oraz regulamin organizacyjny Urzędu w odniesieniu do Wydziału Gospodarki Gruntami (WGG), Wydziału Działalności Gospodarczej (WDG) i Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (WGKiM) nie określały takich obowiązków. Zakresy czynności pracowników ww. wydziałów nie obejmowały obowiązków w zakresie nadzoru nad prawidłowym utrzymanie obiektów gminnego zasobu.

Konsekwencją tego stanu rzeczy było nie sprawowanie nadzoru i kontroli przez Urząd w zakresie prawidłowości użytkowania i utrzymania obiektów budowlanych znajdujących się w zarządzie jednostek organizacyjnych i podporządkowanych. Zagadnienia te nie były przedmiotem kontroli rewidentów i audytorów Urzędu.

2. NIK pozytywnie ocenia stan techniczny 13 budynków z gminnego zasobu nieruchomości (5 mieszkalnych i 8 użyteczności publicznej) poddanych oględzinom³ były one użytkowane zgodnie z przeznaczeniem⁴, a ogólny stan techniczny budynków i instalacji nie ograniczał możliwości ich użytkowania oraz nie stwarzał bezpośrednich zagrożeń. Tym niemniej oględziny wykazały w:

- 5 budynkach mieszkalnych w zarządzie ZGKiM m. in. w 3 brudne elewacje tynkowe z ubytkami, w 1 ubytki rynien i rur spustowych, w 1 nieszczelny dach pod gąsiorami i opierzeniami komina, w 1 odkryty wąż dachowy i uszkodzoną izolację c. o.,
- 4 budynkach w zarządzie OSiR m.in. zardzewiałą konstrukcję stalowej ściany, niedrożną spust rynnowy i nieczynną wentylację mechaniczną hali sportowej oraz uszkodzenia elewacji,
- 4 pozostałych budynkach użyteczności publicznej m. in. nieszczelny dach w budynku MOK i Przedszkola nr 8, uszkodzoną elewację, uszkodzoną podłogę poddasza, spękania trzonów kominowych i wentylacyjnych budynku Biblioteki.

3. Negatywnie natomiast NIK ocenia wywiązywanie się zarządzających 9 obiektami z 13 podanych oględzinom z obowiązków nałożonych przepisami w zakresie bezpieczeństwa obiektów budowlanych, w tym przeciwpożarowych, które wykazały m. in.:

- brak oznakowania hydrantu na zewnątrz i w piwnicy budynku MOK oraz zewnętrznego hydrantu Przedszkola nr 8 do którego był utrudniony dostęp, gdyż był umieszczony pod ogrodzeniem, wbrew wymogom § 4 ust. 2 pkt 4 ppkt c) rozporządzenia ppoż.⁵,
- brak oznakowania zewnętrznej skrzynki z zaworem odcinającym gaz 2 budynków mieszkalnych i budynku Przedszkola nr 8, brak oznakowania skrzynki głównego wyłącznika prądu-

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

³ mieszkalne przy ul. Słowiańska nr 2-8, ul. Konopnickiej 14-16, ul. Niedziałkowskiego nr 1-5 i ul. Grzybowa 10 oraz użytkowe hala sportowa, budynek socjalno-magazynowy, siłownia i szatnia z natryskami OSiR, budynek administracyjny MOK, Biblioteki, Przedszkola nr 8 w Policach i Przedszkola w Tanowie

⁴ jak również innych 10 sprawdzonych budynków mieszkalnych zarządzanych przez ZGKiM

⁵ rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80 z 2006 r. poz. 563)

- wego oraz niezabezpieczenie skrzynek przed dostępem osób niepożądanych w 3 budynkach mieszkalnych, niezgodne z wymogami § 4 ust. 2 pkt 4 ppkt d) rozporządzenie ppoż.,
- niezgodne z polską normą oznakowanie dróg ewakuacyjnych w budynku Przedszkola nr 8, lokalizacji gaśnic oraz niewłaściwy typ gaśnicy w pomieszczeniu serwera budynku Biblioteki, co naruszało przepisy § 4 ust. 2 pkt 4 ppkt a) i b) rozporządzenia ppoż.,
 - zamknięte drzwi wyjścia ewakuacyjnego Przedszkola nr 8 i przedsionka wyjścia ewakuacyjnego budynku MOK, niezgodnie z przepisem § 4 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia ppoż.,
 - Przedszkole nr 8 i Biblioteka nie posiadały aktualnej instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, a w ich budynkach wykładziny i chodniki dywanowe nie posiadały atestów niepalności, w piwnicach 2 budynków mieszkalnych oraz w budynku Przedszkola w Tanowie składowano materiały palne, wbrew § 4 ust. 1 pkt 12 rozporządzenia ppoż.,
 - drzwi wejściowe dwuskrzydłowe zbyt wąskie w budynku hali sportowej, Biblioteki, 1 budynku mieszkalnego oraz 5 sal pobytu dzieci Przedszkola nr 8, wbrew § 62 ust. 1 rozporządzenia o warunkach technicznych⁶,
 - w piwnicy 1 budynku mieszkalnego zainstalowano 6 liczników gazowych przy niespełnieniu warunków określonych w § 166 ust. 1 i 6 rozporządzenia o warunkach technicznych,
 - brak barier lub innych zabezpieczeń schodów zejścia do piwnic w 2 budynkach mieszkalnych, co było niezgodne z § 250 ust. 1 rozporządzenia o warunkach technicznych.

4. Badania dokumentacji 13 budynków poddanych oględzinom (książki obiektów budowlanych, protokoły kontroli okresowych i dokumentacji technicznej) wykazały, że dla wszystkich budynków zarządcy prowadzili książki obiektu budowlanego, kontrole okresowe prowadziły osoby o odpowiednich uprawnieniach i kwalifikacjach, zgodnie z art. 62 ust. 4 - 6 Prawa budowlanego, a ponadto:

- ZGKiM w latach 2007 – 2009⁷ wypełniał obowiązek określony w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego i przeprowadził kontrole okresowe w 5 budynkach mieszkalnych, za wyjątkiem corocznej kontroli instalacji gazowych w 2007 i 2008 r., z 43 kontroli okresowych rocznych i 9 kontroli 5-cio letnich, 33 przeprowadził poza okresem wiosennym, wbrew wymogowi § 4 ust. 2 rozporządzenia o budynkach mieszkalnych⁸. Natomiast zarządcy 8 budynków publicznych⁹ nie wypełnili obowiązków określonych w art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego. Np. OSiR w latach 2007-2010 (I półrocze) nie przeprowadził kontroli okre-

⁶ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 ze zm.)

⁷ w 2010 r. i do czasu rozpoczęcia kontroli przez NIK w Urzędzie, ZGKiM nie przeprowadzało kontroli okresowych budynków mieszkalnych objętych analizą

⁸ rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 ze zm.)

⁹ OSiR 4 budynki i po jednym MOK, Biblioteka, Przedszkole nr 8 i Przedszkole w Tatowie

sowej 5-cio letniej w 4 badanych budynkach, corocznych kontroli rocznych przewodów kominowych i wentylacji hali sportowej oraz żadnych w 3 innych budynkach.

- książki obiektu budowlanego 13 budynków nie prowadzono zgodnie z wymogami § 4 ust. 1, § 5 ust. 1-4 i § 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia o książkach obiektów¹⁰, gdyż m. in. nie posiadały zabezpieczenia stron w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą, nie zawierały kompletnych danych identyfikacyjnych budynku, spisu dołączonej dokumentacji do książki, na planach sytuacyjnych budynków nie wskazano miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń służących do odcięcia gazu, wody i prądu, brak było wpisów zakresu robót remontowych ustalonych w protokołach okresowych kontroli i badań przeprowadzonych na podstawie w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa Budowlanego oraz daty i potwierdzenia ich wykonania,
- załączone do książek obiektu protokoły kontroli okresowych 5-cio letnich 5 budynków mieszkalnych nie zawierały sprawdzeń stanu technicznego instalacji i elementów budynku określonych w § 5 ust. 2 pkt 5, 6 i 8 oraz § 6 rozporządzenia o budynkach mieszkalnych, a protokoły kontroli jednorocznych 4 budynków mieszkalnych nie zawierały określenia rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów objętych kontrolą okresową, co naruszało przepisy § 4 ust. 4 pkt 2 ww. rozporządzenia.

5. W badanym okresie Urząd zabezpieczył środki finansowe na realizację robót remontowych w budynkach zasobu gminnego w stopniu umożliwiającym utrzymanie ich w stanie zapewniającym możliwość wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem, mimo że potrzeby remontowe w 2009 r. zgłoszone w kwocie 25.561 tys. zł przez zarządców zostały zaspokojone w 22,3% (5.702 tys. zł), co w konsekwencji ograniczyło zakres robót:

- plan remontów zasobu mieszkaniowego nie obejmował niezbędnych remontów o wartości 15.856,5 tys. zł zgłoszonych przez ZGKiM, w tym m.in. robót dekarских w 83 budynkach, izolacji przeciwwilgociowej w 28 budynkach, wymiany instalacji elektrycznej w 36 budynkach, remontu instalacji c. o. w 6 budynkach, remontu podłóg 120 lokali, wymiany 130 szt. stolarki drzwiowej i malowania 178 klatek schodowych,
- plan remontów zasobu użytkowego (obiekty oświatowe, kultury, sportu i rekreacji) nie obejmował zgłoszonych przez jednostki remontów o wartości robót 3.153 tys. zł, co spowodowało niewykonanie remontów w 13 budynkach, w tym nie wymieniono okien w Gimnazjum nr 1, nie naprawiono dachu i nie uszczelniono kominów wentylacyjnych w Szkole Podstawowej nr 1 oraz nie wyremontowano dachu w Zespole Szkół nr 1.

¹⁰ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134)

Badania dokumentacji wykonanych robót remontowych i rozbiórkowych budynków zasobu gminnego w latach 2007-2009 wykazały, że zgodnie z przepisami art. 30 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego przystąpienie do robót remontowych poprzedzało zgłoszenie zamiaru ich rozpoczęcia, a robót rozbiórkowych uzyskanie pozwolenia lub zgłoszenie.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Wprowadzenie zadań i obowiązków określonych w art. 62 i 64 Prawa budowlanego oraz sprawowania nadzoru i kontroli w tym zakresie przez Urząd do regulaminu organizacyjnego i zakresów czynności pracowników oraz statutów gminnych jednostek organizacyjnych i podporządkowanych zarządzających obiektami budowlanymi.*
2. *Usunięcie nieprawidłowości i uchybień stwierdzonych w trakcie oględzin 13 budynków w zakresie zagrożeń bezpieczeństwa pożarowego, stanu technicznego oraz estetyki.*
3. *Sprawowanie nadzoru i kontroli nad jednostkami zarządzającymi budynkami zasobu gminnego w celu zapewnienia utrzymywania ich w należytym stanie, przeprowadzania wszystkich okresowych kontroli wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego w pełnym zakresie¹¹ oraz rzetelnego i zgodnego z przepisami¹² prowadzenia księzek obiektów budowlanych.*

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 działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do 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 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

¹¹ określonym w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80 z 2006 r. poz. 563), rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 ze zm.) i rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 ze zm.)

¹² rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1134)