



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 3 sierpnia 2010 r.

**Pan
Janusz Żmurkiewicz
Prezydent Miasta Świnoujście**

LSZ-4101-07-04/2010
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 w Urzędzie Miejskim w Świnoujściu (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 16 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia utrzymanie i użytkowanie obiektów budowlanych, mimo stwierdzonych nieprawidłowości polegających głównie na braku rzetelnej ewidencji gruntów oraz budynków gminnego zasobu, braku nadzoru i kontroli nad wypełnianiem przez zarządców budynków obowiązków ustawowych², braku pełnego wykazu jednostek i podmiotów użytkujących budynki gminne oraz braku rozeznania o stanie i potrzebach remontowych wszystkich obiektów gminnego zasobu.

1. Urząd nie prowadził ewidencji obejmującej wszystkie nieruchomości gminnego zasobu, w tym ewidencji gruntów i budynków o której mowa w art. 20 ust. 1 i 2 w zw. z art. 7d Prawo geodezyjne³, która spełniałaby wymogi §§ 10 i 11 rozporządzenia Ministra RRiB⁴ oraz nie posiadał w dniu rozpoczęcia niniejszej kontroli NIK wykazu zawierającego wszystkie budynki, które udostępnił gminnym podmiotom i jednostkom organizacyjnym oraz innym osobom prawnym. Ponadto do założenia i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków Urząd został zobowiązany wystąpieniem

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.), ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380) i wydane na ich podstawie akty wykonawcze

³ ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.)

⁴ rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454)

pokontrolnym NIK z dnia 24.09.2007 r. i zadeklarował jej założenie do końca 2009 r., co według wyjaśnień Zastępcy Prezydenta nie nastąpiło z powodu niesolidności wykonawcy, któremu zlecono założenie ewidencji spełniającej wymagania ww. obowiązujących przepisów.

Liczba budynków w gminnym zasobie nieruchomości, wg danych zebranych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu, zmalała z 314 na koniec 2007 r. do 310 na koniec czerwca 2010 r., w tym liczba budynków mieszkalnych zmalała odpowiednio z 63 do 51. Budynki wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego przekazano w zarząd Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej⁵ (ZGM) i określono obowiązki w zakresie ich utrzymania i użytkowania. Natomiast nieruchomości zabudowane budynkami użytkowymi, przekazano decyzjami w zarząd innym jednostkom organizacyjnym w celu prowadzenia działalności statutowej⁶, w których zobowiązano jednostki do użytkowania ich zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, jednak bez określenia szczegółowo zadań związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów, określonych w Prawie budowlanym, co mogło mieć wpływ na ujawnione nieprawidłowości.

2. NIK pozytywnie ocenia stan techniczny 10 budynków z gminnego zasobu nieruchomości (5 mieszkalnych i 5 użyteczności publicznej) poddanych oględzinom, gdyż stwierdzono, że:

- ogólny ich stan techniczny nie ograniczał możliwości ich użytkowania, zapewniał bezpieczeństwo ludzi i mienia, a poszczególne części obiektów oraz instalacje stanowiące ich wyposażenie utrzymywane były w należyтым stanie technicznym i estetycznym, za wyjątkiem budynku Zespołu Szkół przy ul. Gdańskiej 26, gdzie podczas oględzin stwierdzono m. in. brak części ogrodzenia posesji oraz zły stan elewacji budynku.
- były użytkowane zgodnie przeznaczeniem, za wyjątkiem budynku przy ul. Monte Cassino 8, w którym nastąpiła zmiana sposobu jego użytkowania przed przejęciem budynku w 1999 r. przez Gminę⁷. Oględziny wykazały, że budynek był wykorzystywany na cele biurowe przez ZGM, brak było dokumentacji budynku, pozwolenia na użytkowanie, a w książce obiektu brak było wpisu odnośnie przeznaczenia budynku.

NIK negatywnie ocenia stan ochrony przeciwpożarowej poddanych oględzinom obiektów, gdyż stwierdzono w 6 budynkach⁸ niedrożność dróg ewakuacyjnych spowodowana zastawieniem sprzętem oraz m. in. w budynku:

⁵ Zakładowi budżetowemu

⁶ Np. Ośrodek Sportu i Rekreacji, Muzeum Rybołówstwa Morskiego, Miejski Dom Kultury, żłobki, przedszkola, szkoły itp.

⁷ budynek został przejęty przez Gminę od Urzędu Skarbowego i protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 13.08.1999 r. został przekazany w trwały zarząd dla ZGM w Świnoujściu. Wg informacji PINB budynek ten był wykorzystywany jako dom turysty (wycieczkowy) przez byłe przedsiębiorstwo turystyczne „Pomerania” w Świnoujściu.

⁸ MOK przy ul. Wojska Polskiego 1, ZGM przy ul. Monte Cassino 8, socjalne przy ul. Modrzejewskiej 20, ul. Węgierskiej 3, ul. Holenderska 2 i ul. Holenderska 2a

- muzeum⁹ przy pl. Rybaka 1, zły stan techniczny zewnętrznej szafki z głównym zaworem gazu, brak uchwytu umożliwiającego odcięcie gazu oraz oznakowania, utrudniony dostęp do gaśnic w salach wystawowych,
- Gimnazjum przy ul. Kościuszki 11, niemożliwy dostęp do głównego wyłącznika prądu spowodowany brakiem kluczy¹⁰ oraz jego nieoznakowanie,
- ZGM przy ul Monte Cassino 8, zły stan techniczny hydrantu wewnętrznego spowodowany brakiem przeglądów i konserwacji, brak instrukcji bezpieczeństwa przeciwpożarowego, niezgodne z polską normą oznakowanie drogi ewakuacyjnej oraz miejsca usytuowania gaśnic,
- MOK przy ul. Wojska Polskiego 1, brak oznakowania głównego wyłącznika prądu,
- socjalny przy ul. Steyera 11-17 liczne prowizoryczne podłączenia poszczególnych lokali do istniejącej instalacji elektrycznej oraz brak od 2008 r. kontroli stanu instalacji,
- mieszkalny przy ul Węgierska 3 brak przeglądu i konserwacji gaśnic w kotłowni oraz brak dostępu do korytarzy wewnętrznych na skutek pourywania klamek, zwężenie przejścia na klatce schodowej za wejściem głównym w wyniku zamontowania skrzynki na listy.

3. Urząd nie sprawował nadzoru nad realizacją przez zarządzających budynkami zasobu gminnego obowiązków związanych z ich utrzymaniem i użytkowaniem określonych w rozdziale 6 Prawa budowlanego, w tym m. in. nadzoru nad prawidłowym użytkowaniem i utrzymaniem budynków oraz przyjmowania i gromadzenia danych o potrzebach remontowych, konserwacyjnych i modernizacyjnych obiektów, co było spowodowane m. in. nie przypisaniem tych zadań żadnemu wydziałowi w regulaminach organizacyjnym oraz w zakresach obowiązków pracowników.

Konsekwencją braku tych uregulowań było posiadanie tylko dla budynków mieszkalnych w zarządzie ZGM udokumentowanych danych w zakresie potrzeb remontowych w latach 2007-2010 (I półrocze)¹¹. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego określał corocznie ZGM, jednakże niezgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia MSWiA¹², gdyż plan robót remontowych sporządzano bez podziału na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i główne oraz zachowania pierwszeństwa realizacji w celu eliminacji zagrożeń.

W uchwalonym wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2004-2008 minimalne potrzeby określono na 19,1 mln zł, które zostały pokryte w 35,5% (6.788,3 tys. zł), ale w programie na lata 2009-2013 nie zapisano kwot niezbędnych, stwier-

⁹ Muzeum Rybołówstwa Morskiego

¹⁰ wg oświadczenia dyrektora Gimnazjum klucze były w posiadaniu firmy wykonyjącej przebudowę instalacji elektrycznej w budynku, jednakże nie potrafiła podać jakiej

¹¹ przyczyną tego stanu, jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu, były m.in. nie zakończone jeszcze prace dotyczące ewidencji zasobu gminny w zakresie obiektów budowlanych.

¹² rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.)

dzając tylko, że zasób mieszkaniowy wymaga znacznych nakładów na ich remont. W 2009 na remonty zasobu mieszkaniowego wydatkowano 2.558 tys. zł.

4. Badanie dokumentacji 10 budynków poddanych oględzinom (książki obiektów budowlanych, protokoły kontroli okresowych i dokumentacji technicznej) wykazało, że w latach 2007-2010 (I półrocze):

- wszystkie budynki miały książki obiektów budowlanych, jednakże były prowadzone z naruszeniem postanowień § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury¹³, ze względu na niekompletne i niezgodne ze stanem faktycznym zapisy,
- zarządcy budynków użytkowych nie przechowywali dokumentacji technicznej, budowy i powykonawczej, wbrew wymogowi art. 63 ustawy – Prawo budowlane,
- we wszystkich budynkach, zgodnie z wymogiem art. 62 ust. 1 pkt 2 i pkt 1 lit. c Prawa budowlanego, przeprowadzone były okresowe (co najmniej co 5 lat) kontrole stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki i otoczenia oraz kontrole instalacji elektrycznej i piorunochronnej budynku, oraz przeprowadzane były corocznie kontrole instalacji gazowej i przewodów wentylacyjnych,
- wbrew obowiązкови zawartemu w art. 62 ust. 1 pkt 1 nie były przeprowadzane corocznie kontrole okresowe elementów budynków i instalacji narażonych na wpływ negatywnych czynników w 7 budynkach¹⁴, a w budynku Zespołu Szkół przy ul. Gdyńskiej 26 w ogóle,
- wszystkie kontrole okresowe były prowadzone przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, zgodnie z art. 62 ust. 4-6 ustawy – Prawo budowlane.

5. Urząd nie dysponował danymi dotyczącymi wywiązywania się przez zarządców obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu z obowiązku wynikającego z przypisu art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane. Zgłoszenia o rozpoczęciu robót były przysyłane na podstawie art. 26 § 2 pkt. 1 Kpa¹⁵ do Wojewody Zachodniopomorskiego, ponieważ Urząd nie mógł ich sprawdzać pod względem merytorycznym¹⁶.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Zaprowadzenie ewidencji gruntów i budynków spełniającej wymagania §§10 i 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa*¹⁷.

¹³ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2001 r. w sprawie książek obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134)

¹⁴ w budynku socjalnym przy ul. Holenderska 2a, ul. Holenderska 2, przy ul. Stera 11-17 i przy ul. Tadeusza Kościuszki 11 - brak protokołu za 2007 r.; w budynku socjalnym przy ul. Modrzejewskiej 20, w budynku adm. ZGM przy ul. Monte Cassino 8 - brak protokołu za 2007 i 2008 r.; w budynku muzeum przy pl. Rybaka 1 - brak protokołu za 2008 i 2009 r.

¹⁵ ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.)

¹⁶ naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu uzasadnił to stanowiskiem Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie opartym na wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2004 r. (Sygn. Akt S.A./SZ 2274/02).

¹⁷ Dz. U. Nr 38, poz. 454

2. *W regulaminie organizacyjnym Urzędu i zakresach czynności pracowników przypisanie zadań z zakresu nadzoru i kontroli nad prawidłowym utrzymaniem i użytkowaniem budynków mieszkalnych i użytkowych z gminnego zasobu, wykonywaniem obowiązków przez zarządców określonych w art. 62 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego, prowadzenia jednolitego zbioru danych jednostek zarządzających budynkami z gminnego zasobu oraz coroczne określenie potrzeb remontowych budynków.*
3. *Egzekwowanie od zarządców budynków z gminnego zasobu utrzymywania ich w należytym stanie i z zachowaniem bezpieczeństwa pożarowego, a także prowadzenia okresowych kontroli o których mowa w art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego, corocznego określania potrzeb remontowych i wykonywania niezbędnych napraw, rzetelnego prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych z niezbędną dokumentacją.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie miesiąca 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 Prezydentowi 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.