



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 15 października 2010 r.

**Pan
Wojciech Kobyliński
Burmistrz
Miasta i Gminy
Chorzele**

LWA-4114-03-14/2010
I/10/010

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie przeprowadziła w Urzędzie Miasta i Gminy w Chorzelach (zwanym dalej „Urzędem”), kontrolę w zakresie nadzoru nad realizacją przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (zwany dalej „Zakładem” lub „ZGKiM”) wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych w latach 2007-2010 (I-półrocze).

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

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia nadzór sprawowany przez Urząd nad ZGKiM w zakresie przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego zarządzanych budynków stanowiących komunalne zasoby mieszkaniowe Miasta i Gminy Chorzele w latach 2007-2010 (I-półrocze).

I. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. ZGKiM zarządzał 6 komunalnymi budynkami mieszkalnymi stanowiących w 100% własność Miasta i Gminy Chorzele, z których

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

2 wybudowano w latach 1918-1944, a 4 w latach 1945-1990. W okresie objętym kontrolą ww. budynki oraz zlokalizowane w nich lokale nie zostały zakwalifikowane do rozbiórki ani opróżnienia. Na koniec 2007 r. w zasobie komunalnym Miasta i Gminy Chorzele pozostawało 10 budynków, z których 4 sprzedano w latach 2007-2008.

Ww. budynkami, zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² gospodaruje Burmistrz, a ich zarządcą został ustanowiony ZGKiM - zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej³.

II. Uchwałą z dnia 31 sierpnia 2007 r. Rady Miejskiej w Chorzelach przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzele na lata 2008-2012. Ustalono jednak, że ww. program nie zawierał opisu ustalającego niezbędny zakres zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali, co było niezgodne z art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴.

Ponadto Rada Miejska nie określiła zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podstawy do wypowiedzenia umów najmu lokali, co było niezgodne z art. 21 ust. 3 i ust. 4 ww. ustawy.

III. Ustalono, że osoba wykonująca czynności z zakresu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego Miasta i Gminy Chorzele zarządzanego przez ZGKiM nie posiadała licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, co stanowiło naruszenie art. 189 w związku z art. 184 ust. 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem Burmistrza, Dyrektor ZGKiM w świetle art. 190 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami nie ma obowiązku posiadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, gdyż budynki komunalne zostały przekazane Zakładowi w trwały zarząd. W ocenie NIK art. 190 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez właściwe organy, Agencję Nieruchomości Rolnych, Wojskową Agencję Mieszkaniową, Agencję Mienia Wojskowego oraz do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli lub użytkowników wieczystych, a także przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwały zarząd. Z powyższego wynika, że gminnym zasobem nieruchomości może zarządzać bezpośrednio wójt (burmistrz, prezydent miasta), natomiast w sytuacji, gdy zarząd zostanie powierzony innym podmiotom (w tym utworzonym przez gminę

² Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

³ Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.

⁴ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

zakładom budżetowym), podmioty te powinny zapewnić wykonywanie zarządu przez licencjonowanych zarządców nieruchomości.

Ponadto w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 25 listopada 2008 r. Dyrektor ZGKiM nie posiadał stosownego upoważnienia do reprezentowania Zakładu, w tym do zawierania umów w jego imieniu. Z wyjaśnienia Inspektora ds. kontroli wewnętrznej i kadr Urzędu Miasta i Gminy w Chorzeliach wynika, że stosownego upoważnienia nie wydano z powodu przeoczenia.

IV. Ustalono, że Urząd w latach 2007-2010 (do dnia zakończenia kontroli NIK) nie przeprowadził i nie planował kontroli ZGKiM w zakresie sprawowania zarządu budynkami komunalnymi, w tym wykonywania ich okresowych kontroli stanu technicznego. Ponadto Urząd nie wymagał od Zakładu okresowych sprawozdań w ww. zakresie. W latach 2007-2008 Urząd przeprowadził w ZGKiM kontrole, które dotyczyły gospodarki finansowej.

NIK zwraca uwagę, że przekazanie w zarząd obiektów budowlanych będących w zasobie komunalnym Miasta i Gminy Chorzeli, nie zwalnia właściciela tych budynków z obowiązku nadzoru nad prawidłowym ich utrzymaniem i wykorzystywaniem przez podmioty nimi zarządzające

V. Ustalono, że Urząd nie przeprowadzał remontów komunalnych budynków mieszkalnych, jak również nie planował i nie przekazywał ZGKiM środków finansowych na ich realizację. ZGKiM składał do Urzędu zapotrzebowanie na środki finansowe z przeznaczeniem ich na remonty budynków komunalnych, jednak nie były one uwzględniane w uchwalonych na lata 2007-2010 budżetach Gminy.

VI. O niewystarczającym nadzorze Urzędu nad ZGKiM w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków świadczą nieprawidłowości, które NIK stwierdziła w trakcie kontroli przeprowadzonej w Zakładzie w ww. zakresie za lata 2007-2010 (do 30 czerwca). I tak:

1. W okresie objętym kontrolą ZGKiM przeprowadził łącznie 71 okresowych (rocznych) kontroli stanu technicznego, z których 35 swym zakresem obejmowało elementy budynku oraz instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, a 36 dotyczyło badań przewodów kominowych. Ww. kontrole zostały przeprowadzone zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁵.

Ustalono, że wszystkie ww. budynki posiadały ważne pięcioletnie przeglądy stanu technicznego i instalacji elektrycznej.

⁵ Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

Z analizy protokołów okresowych kontroli stanu technicznego budynków wynika, że od 2008 r. obejmowały swoim zakresem elementy wskazane w §§ 5 i 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁶. Stwierdzono jednak, że ww. protokoły nie zawierały zapisów dotyczących niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich okresowych kontroli, co było niezgodne z § 4 ust. 4 pkt 5 ww. rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r. Stwierdzono również, że ww. kontrole okresowe zostały przeprowadzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia określone w art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy – Prawo budowlane.

2. Uwaga NIK dotyczy pory roku, w której przeprowadzono okresowe kontrole ww. budynków. Ustalono, że w latach 2007-2008 poza okresem wiosennym przeprowadzono 56 kontroli, w tym 40 rocznych (20 dotyczących badania elementów budynku, a 20 przeglądów przewodów kominowych) i 16 pięcioletnich (9 z zakresu badania elementów budynku, estetyki i jego otoczenia i 7 badania instalacji elektrycznej). Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków poza okresem wiosennym było niezgodne z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r.

3. Ustalono, że wszystkie budynki mieszkalne zarządzane przez ZGKiM posiadały książki obiektu budowlanego. Szczegółowa analiza 10 książek obiektów budowlanych (w tym 4 budynków sprzedanych w latach 2007-2008) wykazała, że nie zawierały one wszystkich wpisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁷. I tak stwierdzono brak wpisów dotyczących:

- daty założenia książki, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. f ww. rozporządzenia (9 przypadków),
- protokołów odbioru obiektu, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. c ww. rozporządzenia (w 10 przypadkach),
- pozwoleń na użytkowanie obiektu, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. d ww. rozporządzenia (w 10 przypadkach),
- zmiany właściciela obiektu, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. e ww. rozporządzenia (4 budynki w latach 2007-2008 zostały sprzedane),
- danych identyfikujących obiekt (Tablica nr 2) oraz spisu dokumentacji dołączonej do książki obiektu budowlanego (Tablica nr 3), a mianowicie: rok zakończenia budowy;

⁶ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁷ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

pozwolenia na budowę, co było niezgodne ze wzorem książki obiektu budowlanego stanowiącego załącznik do ww. rozporządzenia (10 przypadków),

- przeprowadzenia okresowej kontroli stanu technicznego (po 3 kontrole w 2009 i 2010 r.), co było niezgodne z § 5 pkt 4 ww. rozporządzenia,

Ponadto stwierdzono, że wpisów do książki obiektów budowlanych o przeprowadzeniu okresowej kontroli stanu technicznego dotyczących elementów budynku w 2008 r. dokonano w trakcie kontroli NIK (4 przypadki).

Ustalono, że ww. książki obiektów budowlanych były prowadzone przez uprawnionych pracowników ZGKiM.

4. Stwierdzono, że książki obiektów budowlanych nie zawierały dokumentacji budowy obiektów i dokumentacji powykonawczej, co było niezgodne z art. 64 ust. 3 ww. ustawy – Prawo budowlane. Z wyjaśnienia Dyrektora Zakładu wynika, że ww. budynki zostały wybudowane w okresie przedwojennym i jest trudność w odtworzeniu ich dokumentacji.

NIK zwraca uwagę, że zgodnie z § 9 ww. rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych dokumentacja użytkowania budynku powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez cały okres istnienia budynku.

5. Ustalono, że na podstawie okresowych kontroli stanu technicznego ZGKiM sporządzał zestawienia potrzeb robót budowlanych dla poszczególnych budynków oraz plany robót remontowych.

Ze szczegółowej analizy protokołów z przeglądu stanu technicznego budynków wynika, że w 3 budynkach położonych w miejscowościach: Krzynowłoga Wielka 35, Niskie Wielkie 3 oraz Zdziwój Nowy 24A, do dnia zakończenia kontroli NIK, nie wykonano zaleceń dotyczących wykonania remontów w tych obiektach.

6. Uwagi NIK dotyczą realizacji wniosków z poprzednich kontroli NIK. Ustalono, że nie uzupełniono wpisów w książkach obiektów budowlanych określonych § 5 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r.

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

1. Spowodowanie uchwalenia przez Radę Miejską wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy zawierającego wszystkie informacje, o których mowa w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Sprawowanie nadzoru nad Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w zakresie wykonywania obowiązków zarządcy budynków komunalnych.
3. Podjęcie działań zmierzających do ustanowienia zarządcy komunalnych zasobów mieszkaniowych posiadającego licencję zawodową zarządcy nieruchomości.
4. Ujmowanie w budżecie Miasta i Gminy niezbędnych środków finansowych na remonty budynków pozostających w komunalnym zasobie mieszkaniowym i przekazywanie ich do ZGKiM.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 2 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie 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.