



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 27 września 2010 r.

**Pani
Barbara Samborska
Burmistrz
Miasta i Gminy
Góra Kalwaria**

LWA-4114-03-16/2010
I/10/010

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 Warszawie przeprowadziła w Urzędzie Miasta i Gminy w Górze Kalwarii (zwanym dalej „Urzędem”) kontrolę w zakresie nadzoru nad realizacją przez Administrację Budynków Komunalnych wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych w latach 2007-2010 (I półrocze).

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

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia nadzór nad Administracją Budynków Komunalnych w zakresie prowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego zarządzanych budynków stanowiących komunalne zasoby mieszkaniowe Gminy Góra Kalwaria w latach 2007-2010 (I półrocze).

I. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. Miasto i Gmina Góra Kalwaria była właścicielem 60 budynków mieszkalnych, z których 35 wybudowano w latach 1918-1944, 22 w latach 1945-1990, a 3 po 1991 r.

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

Uchwałą Rady Miejskiej z dniem 1 lipca 2006 r. utworzono jednostkę budżetową pod nazwą Administracja Budynków Komunalnych, która zarządzała ww. budynkami komunalnymi. Nadzór nad ABK (zwana dalej „ABK”) sprawował Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

- II.** Uchwałą nr 104/IX/2007 z dnia 18 lipca 2007 r. Rada Miejska Góry Kalwaria - stosownie do obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego² - uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Góra Kalwaria na lata 2007-2011. Ustalono jednak, że ww. program nie obejmował wymaganych informacji, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 1, 3, 7 i 8 lit. a ww. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., tj.: prognozy wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach; planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach; określenia wysokości wydatków na bieżące koszty eksploatacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli; opisu niezbędnych zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali
- III.** Ustalono, że osoba wykonująca czynności z zakresu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego gminy Góra Kalwaria zarządzanego przez ABK w okresie od podjęcia pracy (1 grudnia 2009 r.) do 6 kwietnia 2010 r. nie posiadała licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, co stanowiło naruszenie art. 189 w związku z art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³. Ustalono, że Urząd w ogłoszeniu o naborze na stanowisko Dyrektora ABK nie zawarł wymogu posiadania przez kandydatów licencji zarządcy, co jak wyjaśniła Pani Burmistrz, wynikało z braku na lokalnym rynku pracy osób posiadających takie licencje.
- IV.** Stwierdzono, że w ramach sprawowanego nadzoru Urząd nie wymagał od ABK sporządzania sprawozdań z wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków. Z załączanych do składanych przez ABK (2 razy w roku) sprawozdań z wykonania planu finansowego rzeczowo-wartościowe wykazy wykonanych robót remontowych nie zawierały informacji pozwalających ocenić wywiązywanie się zarządcy z obowiązków określonych w Statucie ABK w zakresie dbania o stan techniczny budynków.

² Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

³ Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

Na brak dokumentów potwierdzających nadzór nad działalnością ABK ze strony Urzędu wskazywał również Audytor wewnętrzny w notatce z przeprowadzonego w 2007 r. audytu sprawdzającego.

V. O braku właściwego nadzoru Urzędu nad ABK w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych świadczą nieprawidłowości, które NIK stwierdziła w trakcie kontroli ABK w ww. zakresie za lata 2007-2010 (I półrocze).

1. W wyniku szczegółowej analizy dokumentacji 5 budynków wyposażonych w instalacje elektryczną, wodną i kanalizacyjną (stanowiące 8,3% mieszkaniowego zasobu gminy) oraz oględzin 2 spośród tych budynków ustalono, że:

1) w badanym okresie we wszystkich ww. budynkach przeprowadzano roczne kontrole stanu technicznego ich elementów i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu, o których mowa w art. 62 ust 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴ oraz roczne kontrole przewodów kominowych, o których mowa w art. 62 ust 1 pkt 1 lit. c ustawy.

Ww. kontrole wykonano nierzetelnie, ponieważ nie obejmowały one wszystkich elementów wymienionych w § 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁵. I tak:

- w żadnym z 18 przeglądów kontrolą nie objęto stanu elementów stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe, elementów instalacji kanalizacyjnej ani przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków, co było niezgodne z § 5 ust. 2 pkt 6-8 ww. rozporządzenia,
- w 14 przypadkach przeglądem nie objęto wszystkich elementów wskazanych w § 5 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia, tj.: zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych, elementów ścian zewnętrznych, balustrad, logii i balkonów,
- w 14 przypadkach przeglądem nie objęto stanu urządzeń zamocowanych do ścian i dachów budynków, co było niezgodne z § 5 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia,
- w 15 przypadkach przeglądem nie objęto stanu elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, co było niezgodne z § 5 ust. 2 pkt 3 ww. rozporządzenia,

⁴ Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

⁵ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

- w 13 przypadkach przeglądem nie objęto stanu pokryć dachowych, co było niezgodne z § 5 ust. 2 pkt 4 ww. rozporządzenia.

Ustalono, że w ramach aż 11 na 18 ww. rocznych kontroli (61,1%) nie sprawdzono stanu technicznego żadnego z elementów wymienionych w § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia.

- 2) według stanu na 30 czerwca 2010 r., zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – Prawo budowlane, wszystkie ww. budynki (objęte kontrolą) posiadały ważne pięcioletnie przeglądy stanu technicznego obiektów oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnej. Ustalono jednak, że przy pięcioletnim przeglądzie budynku przy ul. Ks. Sajny 7 sprawdzeniem nie objęto stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej żadnego z jego elementów wymienionych w § 5 ust. 2 pkt 1-8 ww. rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r., a w budynku przy ul. Wyszyńskiego 36 B przeglądem nie objęto elementów wymienionych w § 5 ust. 2 pkt 7 i 8 jak również nie sprawdzono estetyki obiektów i ich otoczenia. Niedokonanie przeglądu elementów, o których mowa wyżej było niezgodne z § 6 ww. rozporządzenia z 16 sierpnia 1999 r.

- 3) ustalono, że wszystkie (objęte kontrolą) 20 rocznych kontroli instalacji przewodów kominowych i 8 z 18 rocznych kontroli stanu technicznego budynków (wykonanych w latach 2009-2010) oraz obydwie pięcioletnie kontrole stanu budynków jak również jeden z 5 przeglądów stanu instalacji elektrycznej i piorunochronnej zostały przeprowadzone w okresie wiosennym. Pozostałe okresowe kontrole, tj. 10 rocznych kontroli stanu budynków (w latach 2007-2008) i 4 pięcioletnie przeglądy stanu instalacji elektrycznej i piorunochronnej (w latach 2008-2009), przeprowadzano w okresie jesienno-zimowym, co było niezgodne z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r.

Wszystkie ww. okresowe kontrole stanu technicznego budynków zostały przeprowadzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia określone w art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy Prawo budowlane.

- 4) ustalono, że żaden z 20 protokołów okresowych kontroli stanu technicznego budynków (18 rocznych i 2 pięcioletnich) nie zawierał wszystkich informacji, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt 1-5 ww. rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r. W szczególności: w 10 brak było określenia stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą, w 19 - rozmiarów zużycia/uszkodzenia tych elementów, w 9 - zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania

(w 7 określających zakres robót, nie wskazano kolejności ich wykonania), w 19 – metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w 17 – zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

W 5 (25%) z tych protokołów (w tym jeden z kontroli pięcioletniej budynku przy ul. Ks. Sajny 7) nie określono żadnego z elementów wymienionych w § 4 ust. 4 pkt 1-5 ww. rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r.

W wyniku oględzin budynku mieszkalnego przy ul. Piłsudskiego 1B stwierdzono, że zapisy zamieszczone w ostatnim protokole z okresowej kontroli (z czerwca 2010 r.) były nierzetelne. Ww. protokole nie zawarto informacji dotyczącej m. in. występowania ruchomych balustrad schodów, braku zamknięcia wyłazu na strych oraz umożliwiających zalewanie klatki prześwitach w wyłazie na dach, podczas gdy zalecenia w zakresie wymiany dachu (wraz z konstrukcją) oraz balustrad, sformułowane były już w protokole z okresowej kontroli przeprowadzonej w 2007 r., które nie zostały wykonane.

- 5) ustalono, że w ramach ww. okresowych kontroli wydanych zostało łącznie 65 zaleceń, z których ABK w całości wykonała zaledwie 11 (16,9%), 8 częściowo (12,3%), a nie zrealizowała aż 46 zaleceń (70,8%).

Ustalono, że w latach 2007-2010 (I półrocze) ABK nie sporządzała zestawień robót i planu robót remontowych w oparciu o protokoły kontroli okresowych, co było niezgodne z § 7 ww. rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r.

2. NIK stwierdziła, że dla wszystkich objętych kontrolą budynków mieszkalnych ABK prowadziła – zgodnie z art. 64 ust. 1 ww. ustawy Prawo budowlane – książki obiektu budowlanego. Ustalono jednak, że:

- żadna z ww. książek nie zawiera wpisów dotyczących protokołu odbioru budynku, pozwolenia na jego użytkowanie, a także dokumentacji technicznej (m. in. pozwolenia na budowę, dokumentacji budowy oraz powykonawczej), co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. c-d i § 5 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁶,
- 4 książki nie posiadały wpisów dotyczących przeprowadzonych remontów, co było niezgodne z § 5 pkt 4 ww. rozporządzenia z dnia 3 lipca 2003 r.,

⁶ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

- w 3 książkach sprostowań wpisów dokonano poprzez zamazanie korektorem i naniesiono poprawki, co było niezgodne z § 6 ust. 4 ww. rozporządzenia z dnia 3 lipca 2003 r.
3. Ustalono, że ABK nie posiadała dokumentacji budowy i powykonawczej dla 4 badanych budynków (wybudowanych w latach 1906-1948), co było niezgodne z art. 63 ust. 1 ww. ustawy Prawo budowlane. Z wyjaśnień Dyrektora ABK wynika, że ww. dokumentacja prawdopodobnie nigdy nie istniała lub bezpowrotnie zaginęła, a ponieważ podejmowane przez ABK działania jej odzyskania nie przyniosły rezultatu, jedyną możliwością jest przeprowadzenie inwentaryzacji techniczno-budowlanej poszczególnych budynków, co - z uwagi na ograniczone możliwości finansowe jednostki - jest procesem długotrwałym.
 4. Ustalono, że w 2007 r. wielkość zgłoszonych przez ABK potrzeb w zakresie remontów i poprawy stanu technicznego komunalnych budynków mieszkaniowych będących w 100% własnością Gminy Góra Kalwaria wynosiła 377,3 tys. zł; a przyznano kwotę 126,8 tys. zł (33,1%). W 2008 r. ABK wystąpiła o 383,9 tys. zł, a otrzymała 347,6 tys. zł (90,53%). W 2009 r. wystąpiła o 425,3 tys. zł, a otrzymała 301,2 tys. zł (70,83%). W 2010 r. wystąpiła o 413,8 tys. zł, a do 30 czerwca otrzymała 132,0 tys. zł (31,9%).
 Przy sporządzaniu projektu Planu finansowego ABK uwzględniała wyłącznie kwoty ujęte w Załączniku nr 4 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, z pominięciem finansowania robót wynikających z protokołów przeglądów technicznych. Brak ww. zestawień robót budowlanych oraz planów robót remontowych wynikających z okresowych przeglądów, w ocenie NIK, wpływał na rzetelne określanie potrzeb finansowych w tym zakresie.
 5. Uwagi NIK dotyczą realizacji wniosków z poprzednich kontroli NIK. Ustalono, że ABK nie przeprowadzała okresowych kontroli budynków mieszkalnych zgodnie z wymogami określonymi w art. 62 ustawy Prawo budowlane oraz w § 4-5 rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, a także w zakresie bezzwłocznego wykonywania zaleceń z okresowych kontroli budynków mieszkalnych, nie przeprowadzono również okresowych rocznych przeglądów elementów budynku i instalacji. ABK była w trakcie realizacji działań mających na celu odtworzenie dokumentacji technicznej budynków.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Przedłożenie w kolejnym wieloletnim programie gospodarowania zasobem gminy informacji, o których mowa w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Prowadzenie nadzoru nad działalnością ABK w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Burmistrz, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag oraz wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosków 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 Pani Burmistrz 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 której jest mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Rozdzielnik:

1. Adresat.
2. a/a.