



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 14 października 2010 r.

**Pan
Sławomir Chmielewski
Burmistrz
Gminy i Miasta Mogielnica**

LWA-4114-03-20/2010
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 Gminy i Miasta Mogielnica (zwanym dalej Urzędem” lub „Gminą”) kontrolę w zakresie nadzoru nad realizacją przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (zwany dalej „ZGKiM” lub „Zakładem”) 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 28 września 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie 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 wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków stanowiących komunalne zasoby mieszkaniowe Gminy i Miasta Mogielnica.

1. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. ZGKiM zarządzał dwoma budynkami komunalnymi stanowiącymi w 100% własność Gminy i Miasta Mogielnica. W okresie objętym kontrolą ww. budynki nie zostały zakwalifikowane do rozbiórki lub opróżnienia z powodu złego stanu technicznego.

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

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 28 grudnia 2005 r. Rada Miejska w Mogielnicy przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2006-2010, który zawierał informacje określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴.

III. Ustalono, że osoba wykonująca czynności z zakresu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego Gminy i Miasta Mogielnica 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. Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że powodem podpisania umowy o pracę z osobą nieposiadającą stosownych uprawnień był niewielki zakres zadań związanych z komunalnym zasobem mieszkaniowym w Gminie i Mieście Mogielnica, który stanowi tylko część zakresu zadań statutowych realizowanych przez ZGKiM.

Ponadto stwierdzono, że z Dyrektorem ZGKiM nie zawarto umowy o zarządzanie nieruchomościami, co było niezgodne z art. 185 ust. 2 ww. ustawy. Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że w zakresie obowiązków Dyrektora ZGKiM określono, iż podlega bezpośrednio Burmistrzowi i ponosi pełną odpowiedzialność za funkcjonowanie Zakładu oraz realizację zadań statutowych.

IV. Ustalono, że Urząd w latach 2007-2010 (do 30 czerwca) nie przeprowadzał udokumentowanych kontroli w ZGKiM w zakresie sprawowania zarządu budynkami komunalnymi, w tym wykonywania ich okresowych kontroli stanu technicznego. Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że jest wystarczająco poinformowany o problemach gospodarki mieszkaniowej zasobem komunalnym, gdyż co najmniej raz w miesiącu odbywa spotkania z Dyrektorem ZGKiM, na których omawia szczegółowo wszelkie bieżące problemy związane z działalnością Zakładu.

Obowiązujące regulacje wewnętrzne Gminy nie określały sposobu sporządzania sprawozdań, ich częstotliwości oraz zakresu dotyczących realizacji zadań zarządcy ww. budynków. Zakład sporządzał półroczne i roczne sprawozdania z wykonania planów finansowych, które przekazywał do Urzędu. Ww. sprawozdania zawierały zestawienia

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.

kosztów remontów z wyszczególnieniem dla poszczególnych budynków i lokali mieszkalnych gminnego zasobu komunalnego, natomiast nie określały wielkości i zakresu potrzeb remontowych wynikających z zaleceń zawartych w protokołach z okresowych rocznych kontroli stanu technicznego budynków oraz stanu przewodów kominowych. Sprawozdania nie zawierały również analizy rzeczowo-finansowej dotyczącej niezbędnego zakresu robót remontowych i modernizacyjnych oraz wielkości nakładów finansowych, które dotyczyły komunalnego zasobu mieszkaniowego.

V. W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2006-2010 określono wysokość środków na remonty i modernizacje w łącznej wysokości 157,4 tys. zł⁵, natomiast na okres objęty kontrolą ich wysokość wynosiła 111, 4 tys. zł. Ustalono, że wydatki poniesione w latach 2007-2010 (do 30 czerwca) na realizację zadań w zakresie remontów i modernizacji w odniesieniu do zakresu określonego w ww. wieloletnim programie wyniosły łącznie 54, 8 tys. zł, co stanowiło 49,2% planu. Pomimo nie wykonania planowanego zakresu wydatków na remonty i modernizacje w komunalnym zasobie mieszkaniowym Gmina nie przeznaczyła żadnych środków na ww. cel. Jako powód nieprzekazywania środków finansowych na remonty i modernizację budynków komunalnych Burmistrz wskazał, iż nie występował o nie Dyrektor ZGKiM.

VI. O niewystarczającym nadzorze Urzędu nad ZGKiM świadczą nieprawidłowości, które NIK stwierdziła w trakcie kontroli przeprowadzonej w Zakładzie w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych w latach 2007-2010 (I półrocze). I tak stwierdzono, że:

1. Ze szczegółowej analizy dokumentacji dwóch budynków stanowiących w 100% własność Gminy i miasta Mogielnica wynika, że zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁶, w okresie objętym kontrolą Zakład przeprowadził 14 kontroli rocznych (w tym 8 stanu technicznego elementów budynków i 6 przeglądów przewodów kominowych).

Na dzień 30 czerwca 2010 r., zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy budynki te posiadały ważne pięcioletnie przeglądy stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki i jego otoczenia oraz instalacji elektrycznej.

Ustalono, że ww. kontrole przeprowadzały osoby posiadające wymagane uprawnienia określone w art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy – Prawo budowlane.

⁵ Na mieszkaniowe zasoby komunalne będące własnością Gminy i Miasta Mogielnica (2 budynki) oraz pozostające we współwłasności (23 budynki).

⁶ Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

Uwaga NIK dotyczy pory roku, w której przeprowadzono okresowe kontrole ww. budynków.

Ustalono, że na 14 rocznych kontroli stanu technicznego ww. budynków tylko jedna została przeprowadzona w porze wiosennej (w 2007 r. budynek przy ul. Dziarnowskiej 4), a w pozostałych 13 przypadkach przeprowadzono w innym okresie. Ponadto ustalono, że do 30 czerwca 2010 r. Zakład nie przeprowadził badań przewodów kominowych w ww. budynkach. Termin badania przewodów kominowych ww. budynków został ustalony na dzień 20 września 2010 r. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków poza okresem wiosennym było niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁷.

2. Dla ww. budynków Zakład prowadził książki obiektów budowlanych, zgodnie z art. 64 ust. 1 ww. ustawy – Prawo budowlane. Ich szczegółowa analiza wykazała, że nie posiadały wpisów dotyczących:
 - pozwolenia na użytkowanie obiektu, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. d rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁸,
 - Nr księgi wieczystej i miejsca jej przechowywania oraz nr ewidencji gruntów, co było niezgodne ze wzorem książki obiektu budowlanego stanowiącego załącznik do ww. rozporządzenia.
3. Ustalono, że w latach objętych kontrolą Zakład nie sporządzał zestawień robót budowlanych w oparciu o protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego budynków, co było niezgodne z § 7 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Ze szczegółowej analizy dokumentacji dwóch budynków wynika, że Zakład nie wykonał napraw wynikających z protokołów badań przewodów kominowych.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa izba Kontroli wnosi o:

1. Zawarcie z zarządcą budynków komunalnych umowy na zarządzanie nieruchomościami pozostającymi w zasobie mieszkaniowym Gminy i Miasta Mogielnica, zgodnie z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Podjęcie działań zmierzających do ustanowienia zarządcy budynków komunalnych posiadającego licencję zawodowego zarządcy nieruchomości.

⁷ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁸ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

3. Prowadzenie nadzoru nad Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej ze szczególnym zwróceniem uwagi na realizację zaleceń po okresowych kontrolach stanu technicznego budynków oraz dokonywanie wpisów do ksiąg obiektów budowlanych.
4. Ustalenie zasad sporządzania sprawozdań z realizacji zadań przez zarządcę budynków komunalnych.

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 przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.