



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa 3 sierpnia 2010 r.

**Pan
Zygmunt Pałczyński
Burmistrz Warki**

LWA-4114-03-02/2010
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 Miejskim w Warce (zwanym dalej „Urzędem”), kontrolę 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 16 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia realizację zadań związanych z wykonywaniem okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych Gminy Warka (dalej „Gmina”) w badanym okresie.

1. Według stanu na 30 czerwca 2010 r. Urząd zarządzał 30 budynkami ze 150 lokalami, stanowiącymi w 100% własność Gminy. Administrowanie budynkami należało do zadań Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Urzędu.

Kontrola wykazała, że pomimo obowiązku przeprowadzania kontroli stanu technicznego zarządzanych budynków co najmniej raz w roku - o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane*², w okresie objętym kontrolą nie dokonano takich kontroli we wszystkich administrowanych budynkach. I tak: w 2007 r. nie

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

²Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

przeprowadzono kontroli w 29 budynkach (kontroli poddano jedynie budynek przy pl. Czarnieckiego 5A), w 2008 r. nie dokonano rocznej kontroli w dwóch budynkach (przy pl. Czarnieckiego 5A oraz przy ul. Długiej 19), a w 2009 r. nie skontrolowano wszystkich, tj. 30 zarządzanych budynków.

Nie był przestrzegany również obowiązek określony w art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – *Prawo budowlane*, przeprowadzania co najmniej raz na 5 lat okresowej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia. Kontroli takiej nie przeprowadzono w 3 budynkach (ul. Lotników 54, pl. Czarnieckiego 5A oraz ul. Długiej 19).

Przeprowadzenie kontroli rocznej budynków za 2010 r. oraz kontroli za okres 5 lat trzech budynków zostało zlecone w czerwcu 2010 r. firmie usługowej na podstawie umowy na wykonanie okresowego przeglądu budynków komunalnych i administracyjnych Gminy wynikającego z ww. przepisów ustawy – *Prawo budowlane*.

Z wyjaśnień Zastępcy Burmistrza wynika, że z uwagi na wykonanie w 2007 r. przeglądów pięcioletnich dla 27 budynków – nie wykonywano w nich przeglądów rocznych. Pozostałe braki w przeglądach wynikały z „niedopatrzenia” oraz z problemów kadrowych.

2. W wyniku analizy dokumentacji pięciu budynków stwierdzono, że przeprowadzone kontrole okresowe obejmowały swoim zakresem wszystkie elementy wskazane w § 5 i § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych³. Stwierdzono także, że zostały one przeprowadzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia określone w art. 62 ust. 4-6 ustawy – *Prawo budowlane*.

Uwaga NIK dotyczy pory roku, w której dokonywano kontroli budynków. Ustalono bowiem, że kontrole roczne budynków przy pl. Czarnieckiego 5a za 2007 r. i Solec 10a za 2007 i 2008 r. przeprowadzone zostały w lipcu i sierpniu, a kontrole budynków za 2010 r. zostały zlecone do wykonania w terminie do 30 lipca 2010 r., co było niezgodne z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowanych budynków mieszkalnych nakładającego obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli budynków w porze wiosennej.

3. Dla wszystkich zarządzanych budynków prowadzono książki obiektu budowlanego, zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*.

³ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

Szczegółowa analiza 5 książek obiektów budowlanych wykazała, że nie zawierały one wszystkich wpisów określonych w § 5 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*⁴, tj.:

- dokumentacji technicznej budynków,
- pozwoleń na użytkowanie obiektów,
- usytuowania miejsc przyłączenia budynków do sieci energetycznej i urządzeń przeznaczonych do jej odcięcia od budynków.

Według wyjaśnień Zastępcy Burmistrza braki te wynikały z faktu, iż Urząd nie otrzymał dokumentacji technicznej budynków w momencie przejmowania administrowania komunalnym zasobem mieszkaniowym w roku 1997 od Zakładu Usług Komunalnych w Warce.

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

4. Ustalono, że Gmina od 2009 r. nie posiadała aktualnego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*⁵. Uchwalony przez Radę Miejską w Warce 27 kwietnia 2004 r. wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy Warka (uchwała Nr XXI/191/04) dotyczył lat 2004 – 2008. Według wyjaśnień Zastępcy Burmistrza ww. program został już opracowany (na lata 2010 – 2013) i planowane jest jego uchwalenie na lipcowej sesji Rady Gminy.

5. Uwagi NIK dotyczą realizacji wniosków po kontrolach NIK w 2006 i 2008 r. dotyczących wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych. Pomimo iż obecna kontrola odnotowała poprawę w tym zakresie w stosunku do lat poprzednich, okresowe kontrole nie były w dalszym ciągu realizowane zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *ustawy – Prawo budowlane*. Nie została również uzupełniona w książkach obiektów budowlanych brakująca dokumentacja.

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

1. Przeprowadzanie okresowych kontroli zarządzanych budynków mieszkalnych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *ustawy – Prawo budowlane*.

⁴ Dz. U. Nr 120, poz. 1134

⁵ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

2. Przeprowadzanie kontroli okresowych stanu technicznego budynków w porze wiosennej.
3. Uzupełnienie brakujących wpisów w książkach obiektów budowlanych
4. Spowodowanie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie, 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 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.