



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 17 września 2010 r.

**Pan
Michał Marchewka
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Grójcu**

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 kontrolę w Urzędzie Miejskim w Warce (zwanym dalej „Urzędem”) w zakresie 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 16 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazała Kierownikowi jednostki kontrolowanej wystąpienie pokontrolne.

W toku postępowania kontrolnego stwierdzono szereg nieprawidłowości w realizacji zadań związanych z wykonywaniem okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych gminy Warka, sprzecznych z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane², ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³, rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie

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

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

³ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁴ oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁵.

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

Ustalono, że w okresie objętym kontrolą Urząd nie przeprowadzał okresowych kontroli stanu technicznego wszystkich administrowanych budynków, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. I tak: w 2007 r. nie 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 dotyczący 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.

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

2. Szczegółowa analiza 5 ksiąg 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, tj.: dokumentacji technicznej budynków; pozwoleń na użytkowanie obiektów; usytuowania miejsc przyłączenia budynków do sieci energetycznej i urządzeń przeznaczonych do jej odcięcia od budynków. Natomiast zgodnie z § 9 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków

⁴ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁵ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

mieszkalnych dokumentacja użytkowania budynku powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres jego istnienia.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o podjęcie stosownych działań w ramach sprawowanego nadzoru budowlanego.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Inspektora w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczynach 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 Inspektorowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku 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..

Rozdzielnik:

1. Adresat.
2. a/a.