



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 14 października 2010 r.

**Pan
Henryk Maj
Dyrektor
Zakładu Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej w Mogielnicy**

LWA-4114-03-21/2010
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 Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mogielnicy (zwanym dalej „ZGKiM” lub „Zakładem”) kontrolę w zakresie 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 30 września 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia realizację przez ZGKiM zadań związanych z wykonywaniem okresowych kontroli stanu technicznego w komunalnych zasobach mieszkaniowych Gminy i Miasta Mogielnica w latach 2007-2010 (I półrocze).

I. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. ZGKiM zarządzał 2 budynkami komunalnymi stanowiącymi w 100% własność Gminy i Miasta Mogielnica. W okresie objętym kontrolą

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

ww. budynki nie zostały zakwalifikowane do rozbiórki lub opróżnienia z powodu złego stanu technicznego.

II. 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami².

Ponadto ustalono, że z Dyrektorem ZGKiM nie została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomościami, co było niezgodne z art. 185 ust. 2 ww. ustawy.

III. Ze szczegółowej analizy dokumentacji ww. budynków wynika, że zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane³, 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.

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 je 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 mieszkalnych⁴.

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

³ Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

⁴ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

IV. 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 budowlanego⁵,
- Nr księgi wieczystej i miejsca jej przechowywania oraz nr ewidencji gruntów, co było niezgodne ze wzorem książki obiektu budowlanego stanowiącego załącznik do ww. rozporządzenia.

V. 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.

VI. W kontrolowanym okresie Dyrektor ZGKiM nie występował do Burmistrza Gminy i Miasta Mogielnica o przyznanie środków na wykonanie prac remontowych. W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2006-2010 na realizację zadań w zakresie remontów i modernizacji przyjęto kwotę w łącznej wysokości 157,4 tys. zł⁶. W latach 2007-2010 (do 30 czerwca) Zakład zrealizował zadania remontowe na łączną kwotę 54, 8 tys. zł, co stanowiło 49,2% planu tego okresu (111, 4 tys. zł). Z wyjaśnienia Dyrektora wynika, że prace remontowe realizuje tylko w zakresie, który może sfinansować z własnych środków pozyskiwanych z czynszu wpłacanego przez najemców.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków w porze wiosennej.
2. Uzupełnienie brakujących wpisów w książkach obiektów budowlanych.
3. Wykonywanie zaleceń zawartych w protokołach z okresowych kontroli budynków komunalnych.
4. Sporządzanie zestawień i planów robót remontowych na podstawie protokołów kontroli okresowych stanu technicznego budynków.

⁵ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

⁶ Na mieszkaniowe zasoby komunalne będące własnością Gminy i Miasta Mogielnica (2 budynki) oraz pozostające we współwłasności (23 budynki).

5. Występowanie do Urzędu Gminy i Miasta Mogielnica o środki finansowe określone w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z przeznaczeniem na poprawę stanu technicznego budynków komunalnych.
6. Podjęcie działań zmierzających do ustanowienia zarządcy budynków komunalnych posiadającego licencję zawodową zarządcy nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora, 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 Dyrektorowi 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.

Rozdzielnik:

1. Adresat.
2. A/a.