



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 13 września 2010 r.

**Pan
Jan Krzysztof Białek
Burmistrz Tłuszcza**

LWA-4114-03-23/2010
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 Tłuszczu (zwanym dalej „Urzędem”), kontrolę w zakresie nadzoru nad realizacją przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Tłuszczu (zwany dalej „Zakładem” lub „ZGKiM”) wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych w latach 2007-2010 (I półrocze).

W zawiązku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 17 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia nadzór sprawowany przez Urząd nad ZGKiM w zakresie prowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego zarządzanych budynków stanowiących komunalne zasoby mieszkaniowe gminy Tłuszcz w latach 2007 – 2010 (I półrocze).

1. Według stanu na 30 czerwca 2010 r. w zasobie mieszkaniowym gminy Tłuszcz było 11 budynków komunalnych stanowiących w 100% jej własność, w tym 5 wybudowanych

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

przed 1944 r. i 6 wybudowanych w latach 1945-1990. Budynek przy ul. Mickiewicza 10 ze względu na zły stan techniczny przeznaczono do rozbiórki.

Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Tłuszcz z dnia 1 stycznia 1984 r. utworzono Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (zwany dalej „ZGKiM” lub „Zakładem”), któremu przekazano w zarząd ww. budynki komunalne.

2. NIK stwierdziła, że w kontrolowanym okresie Gmina nie posiadała uchwalonego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co było niezgodne 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. Ustalono, że został opracowany projekt ww. Programu i był na etapie uzgodnień i analiz.

3. Ustalono, że osoba wykonująca czynności z zakresu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego gminy Tłuszcz zarządzanego przez ZGKiM nie posiadał licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, co stanowiło naruszenie art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³.

4. W kontrolowanym okresie Komisja Rewizyjna, działająca z upoważnienia przewodniczącego Rady Miejskiej, przeprowadziła w ZGKiM trzy kontrole oraz dokonała przeglądu lokali. Ustalono, że zakres ww. kontroli oraz przegląd lokali nie dotyczył wywiązywania się Zakładu z obowiązku wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych gminy Tłuszcz.

Ponadto ustalono, że Urząd nie zapewnił przeprowadzenia audytu wewnętrznego. Burmistrz wyjaśnił, że w 2011 r. zostanie zawarta umowa z podmiotem zewnętrznym uprawnionym do świadczenia usług audytorskich.

5. O braku właściwego nadzoru nad ZGKiM w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków świadczą nieprawidłowości, które NIK stwierdziła w trakcie kontroli Zakładu ww. zakresie za lata 2007-2010 (I półrocze). I tak:

- 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 1994 r. – Prawo budowlane⁴, w okresie objętym kontrolą Zakład nie dokonał takich kontroli we wszystkich zarządzanych budynkach, za wyjątkiem przeglądów kominowych i instalacji gazowych (jeden budynek był wyposażony w instalację gazową),

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

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

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

- w okresie od sierpnia do września 2006 r. Zakład przeprowadził przeglądy okresowe (raz na 5 lat), o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, w 10 administrowanych budynkach. Przyczyną nie przeprowadzenia pięcioletniego przeglądu w budynku przy ul. Mickiewicza 10, było przeznaczenie go do rozbiórki,
- uwaga NIK dotyczy pory roku, w której dokonano kontroli budynków. Ustalono bowiem, że roczne przeglądy (w budynkach objętych analizą) w latach 2007-2009 zostały przeprowadzone w miesiącach listopad i grudzień, co było niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁵, który nakłada obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli budynków w porze wiosennej. Do dnia zakończenia kontroli NIK, Zakład nie przeprowadził kontroli stanu technicznego budynków za 2010 r.,
- w wyniku szczegółowej analizy 5 dokumentacji budynków stwierdzono, że po przeprowadzeniu rocznych kontroli wydano łącznie 107 zaleceń, z których 43 wykonano, a 64 nie zostały zrealizowane (59,8 %). I tak nie wykonano:
 - 17 zaleceń z 27 dotyczących poprawy bezpieczeństwa,
 - 28 zaleceń z 54 dotyczących likwidacji najpoważniejszych usterek budowlanych,
 - 11 zaleceń z 15 w zakresie użytkowania instalacji elektrycznej i sanitarnej,
 - 3 zaleceń nałożonych w wyniku kontroli przeglądów kominowych,
 - 2 dotyczących likwidacji drobniejszych robót budowlanych i konserwacji,
 - częściowo jednego dotyczącego brakującej dokumentacji obiektu.
- Zakład nie sporządzał 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. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- szczegółowa analiza 5 książek obiektów budowlanych wykazała, że we wszystkich nie dokonano wpisów dotyczących: numeru oraz daty protokołu odbioru obiektu; nazwy organu, numeru i daty wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu; wykazu protokołów kontroli okresowych (wykonanych), co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. c i d oraz pkt 2 i pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r.

⁵ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

w sprawie książki obiektu budowlanego⁶. Stwierdzono również, że ww. książki nie zawierały wpisów dotyczących dokumentacji, tj.: pozwolenia na budowę; dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej, co było niezgodne ze wzorem książki obiektu budowlanego stanowiącego załącznik do ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. Ponadto w 2 przypadkach książki obiektów nie zawierały wpisów dotyczących roku zakończenia budowy, a w 4 stwierdzono brak numeru ewidencyjnego gruntów i numeru księgi wieczystej oraz sądu w którym znajduje się księga, co było niezgodne ze wzorem książki obiektu budowlanego stanowiącego załącznik do ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r.,

- ustalono, że osoba wykonująca czynności z zakresu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządzanego przez ZGKiM nie posiadał licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, co stanowiło naruszenie art. 189 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- ustalono, że ZGKiM nie posiadał Regulaminu Organizacyjnego określającego szczegółową organizację wewnętrzną Zakładu oraz zakres działania komórek organizacyjnych, co było niezgodne z § 15 Statutu Zakładu przyjętego Uchwałą Nr XVII/196/04 z dnia 23 grudnia 2004 r. przez Radę Miejską w Tuszczu,
- uwagi NIK dotyczą realizacji wniosków po kontroli NIK w 2006 r. w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych. Okresowe kontrole nie były w dalszym ciągu realizowane zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane. Nie zostały również uzupełnione wpisy w książkach obiektów budowlanych.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Prowadzenie nadzoru nad Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w zakresie wykonywania przeglądów stanu technicznego budynków komunalnych.
2. Przedłożenie Radzie Miasta uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Podjęcie działań zmierzających do wykonywania zarządu budynkami komunalnymi przez osobę posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomościami.
4. Kontynuowanie działań w celu przeprowadzenia audytu wewnętrznego w Zakładzie.

⁶ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

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 przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 2 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 którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.

Rozdzielnik:

1. adresat.
2. a/a.