



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 17 września 2010 r.

**Pan
Mirośław Satalecki
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Piasecznie**

LWA-4114-03-03/2010
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 Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie (zwanym dalej „Zakładem” lub „ZGK”) 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 5 sierpnia 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 Konstancin-Jeziorna, sprzecznych z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane², rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków

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

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

technicznych użytkowania budynków mieszkalnych³ oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁴.

1. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. ZGK zarządzał 73 budynkami komunalnymi stanowiącymi w 100% własność gminy Konstancin-Jeziorna.

W wyniku szczegółowej analizy dokumentacji pięciu budynków stwierdzono, że w latach 2007-2009 Zakład przeprowadził 47 okresowych kontroli, w tym 16 pięcioletnich i 31 rocznych, z których 16 dotyczyło stanu technicznego elementów budynków, 11 przeglądów kominowych i 4 przeglądu instalacji gazowej (jeden budynek objęty analizą był wyposażony w instalację gazową).

Uwaga NIK dotyczy pory roku, w której przeprowadzono kontrole budynków. Ustalono, że na 47 okresowych kontroli stanu technicznego budynków, tylko 10 z nich zostało wykonanych w porze wiosennej, a w pozostałych 37 przypadkach (78,7 %) kontrole przeprowadzono w innym okresie. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków poza okresem wiosennym było niezgodne z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r.

Ponadto ustalono, że w 2010 r. (do 30 czerwca) Zakład nie przeprowadził żadnej okresowej kontroli stanu technicznego budynków.

2. NIK stwierdziła, że książki obiektów budowlanych (objętych analizą) nie posiadały wpisów dotyczących planu sytuacyjnego obiektu, co było niezgodne z § 5 z ww. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. Ponadto ww. książki nie posiadały wpisów dotyczących: numeru księgi wieczystej; numeru ewidencyjnego gruntów; pozwolenia na budowę; dokumentacji budowy; dokumentacji powykonawczej; danych osoby odpowiedzialnej za dokonywanie wpisów, co było niezgodne ze wzorem książki obiektu budowlanego stanowiącego załącznik do tego rozporządzenia.

Zabezpieczenia książek obiektów budowlanych Tom-I (objętych analizą) w sposób trwały (przeszywając je i opieczetowując), dokonano w trakcie kontroli NIK.

NIK stwierdziła, że w 4 książkach obiektów budowlanych brak wpisów o dokonaniu okresowych przeglądów przewodów kominowych (za wyjątkiem obiektu przy ul. Koziej 1B), co było niezgodne z § 5 pkt 4 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. Ponadto Zakład nie posiadał wiedzy na temat protokołów potwierdzających wykonanie ww. przeglądów kominowych.

³ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁴ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

3. Ustalono, że Zakład nie posiadał dokumentacji dotyczącej budowy obiektu i dokumentacji powykonawczej dla wszystkich budynków objętych analizą, co było niezgodne z art. 63 ust. 1 ww. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

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.