



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 29 listopada 2010 r.

**Pan
Andrzej Moskwa
Burmistrz Iłży**

LWA-4114-03-31/2010
I/10/010

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Iłży (zwanym dalej „Urzędem”) kontrolę w zakresie nadzoru nad realizacją przez Administrację Budynków Mieszkalnych w Iłży (zwaną dalej „ABM”) wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych w latach od 2007 – 2010 (I półrocze).

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

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia nadzór sprawowany przez Urząd nad ABM w zakresie prowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnym zasobie mieszkaniowym Miasta Iłży w latach 2007-2010 (I półrocze).

- I.** Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. Urząd był właścicielem 11 budynków komunalnych. Uchwałą Rady Gminy i Miasta Iłża z dnia 26 lutego 1992 r. utworzono Administrację Budynków Mieszkalnych w Iłży, której przekazano w administrowanie ww. budynki. Stwierdzono, iż osoba wykonująca czynności z zakresu zarządzania budynkami wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu nieruchomości posiadała

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

licencję zawodową wydaną na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami².

- II.** Stwierdzono, że Rada Gminy nie uchwaliła 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 cywilnego³.
- III.** W latach 2007-2010 (I półrocze) Urząd przeprowadził w ABM 3 kontrole, z których jedna nie dotyczyła wywiązywania się z obowiązku wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych. Kontrola przeprowadzona w 2007 r. dotyczyła realizacji zaleceń NIK, a kontrola z 2008 r. oceny wykonania okresowych kontroli stanu technicznego gminnych budynków mieszkalnych oraz prowadzenia dokumentacji użytkowej budynków. Komisja stwierdziła, iż książki obiektów budowlanych prowadzone są w sposób poprawny i nie budzą zastrzeżeń. Ponadto stwierdzono, że zalecenia z okresowych kontroli stanu technicznego budynków zrealizowano w terminie. Z wyjaśnień Burmistrza Iłży wynika, że ABM nie sporządzała sprawozdań z zakresu przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych.
- IV.** O niewystarczającym nadzorze Urzędu nad ABM dotyczącym wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków świadczą nieprawidłowości, które NIK stwierdziła w trakcie kontroli w ABM w ww. zakresie za lata 2007-2010 (I półrocze).
- 1.** Ustalono, że w latach 2007-2009 ABM nie wykonywała rocznych przeglądów stanu technicznego budynków komunalnych, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁴. Kontrole budynków w zakresie stanu technicznego ich elementów oraz instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu przeprowadzono dopiero w kwietniu 2010 r. W okresie objętym kontrolą we wszystkich budynkach przeprowadzono przegląd przewodów kominowych oraz instalacji gazowej.

Ustalono, że jeden budynek przy ul. 11-go Listopada 2 nie posiadał ważnego przeglądu pięcioletniego, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – Prawo budowlane. Ponadto w ramach pięcioletnich przeglądów ABM nie przeprowadziła kontroli piorunochronowej w 3 budynkach (przy ul. Warszawskiej 4a, ul. Radomskiej 5

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

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

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

i Błazinach Dolnych 27), a w żadnym z ww. budynków nie przeprowadzono kontroli instalacji wodno – kanalizacyjnej, co było niezgodne z § 5 i § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁵.

Kontrole budynków komunalnych zostały przeprowadzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia określone w art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy - Prawo budowlane.

2. Uwaga NIK dotyczy pory roku, w której dokonywano kontroli budynków. Ustalono, iż kontrole okresowe (raz na 5 lat) w przypadku 3 budynków oraz wszystkie kontrole instalacji elektrycznej i piorunochronowej przeprowadzono w październiku, a kontrolę instalacji gazowej przeprowadzono w miesiącach sierpień i wrzesień 2009 r. Przeprowadzenie ww. kontroli poza okresem wiosennym było niezgodne z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia, który nakłada obowiązek przeprowadzenia okresowych kontroli budynków w porze wiosennej.
3. Ustalono, że protokoły z kontroli przeglądów przewodów kominowych z grudnia 2007 r. i 2009 r. nie zawierały wszystkich danych określonych w § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia. Ponadto w protokołach przeglądów kominowych w budynkach przy ul. Przy Murach 24 i 26 brak było określenia zakresu niewykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli, co było niezgodne z § 4 ust. 4 pkt 5 ww. rozporządzenia.
4. W wyniku szczegółowej analizy protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego 5 budynków oraz oględzin dwóch z nich stwierdzono, że w budynku przy:
 - ul. Kowalskiej 6 nie wykonano zakonserwowania złącza kontrolnego,
 - ul. Warszawskiej 4a nie uzupełniono tynków zewnętrznych ścian,
 - ul. Przy Murach 24 i 26 nie wykonano trap dachowych do kominów i drabin na dach,Ponadto w budynkach przy ul. Kowalskiej 6 i 7 oraz ul. Warszawskiej 4a nie wykonano zaleceń po kontroli przewodów kominowych.
5. Stwierdzono, że ABM nie sporządzała zestawień robót i planów robót remontowych w oparciu o protokoły okresowych kontroli, co było niezgodne z § 7 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

⁵ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

6. Szczegółowa analiza 5 książek obiektów budowlanych wykazała, że nie dokonywano w nich wpisów dotyczących: numeru oraz daty protokołu odbioru obiektu; nazwy organu, numeru i daty wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. c i d rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁶. Wpisów protokołów z przeprowadzonych kontroli okresowych i protokołów odbioru robót do ww. książek nie dokonywano w dniu zaistnienia zdarzenia, co było niezgodne z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia. Ponadto nie dokonano wpisu do książek obiektów budowlanych protokołów z dwóch pięcioletnich kontroli okresowych dotyczących przeglądu technicznego instalacji elektrycznej, co było niezgodne z § 5 pkt 4 ww. rozporządzenia.
7. Ustalono, że dla budynków objętych analizą ABM nie posiadała dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej oraz opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót wykonywanych w obiektach w toku ich użytkowania, pomimo obowiązku wynikającego z art. 63 ust. 1 ww. ustawy - Prawo budowlane.

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.

8. Uwagi NIK dotyczą realizacji wniosków po kontroli NIK przeprowadzonej w 2006 r. Ustalono, że ABM nadal nie wykonywała okresowych kontroli stanu technicznego budynków zgodnie z wymogami określonymi w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy - Prawo budowlane. Ponadto ABM nie podjęła działań w celu uzupełnienia dokumentacji użytkowania budynków i uzupełnienia brakujących wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz nie prowadziła ich na bieżąco.

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

1. Zwiększenie nadzoru nad Administracją Budynków Mieszkalnych w zakresie wykonywania przeglądów stanu technicznego budynków komunalnych.
2. Spowodowanie uchwalenia przez Radę Miasta wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

⁶ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Burmistrza o przedstawienie, 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. 1 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.