



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 12 października 2010 r.

**Pan
Jan Galewski
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Zwoleniu**

LWA-4114-03-33/2010
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 Komunalnym Zakładzie Budżetowym „Administracja Domów Mieszkalnych” w Zwoleniu (zwanym dalej „ADM” lub „Zakładem”) kontrolę, której przedmiotem było wykonywanie 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 w dniu 17 września 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazała Kierownikowi jednostki kontrolowanej wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Inspektorowi niniejsze 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 Zwoleń, sprzecznych z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane², rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych

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

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

i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków 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. ADM zarządzała 8 budynkami komunalnymi, (wybudowane w latach 1945-1990) stanowiącymi w 100 % własność Miasta i Gminy Zwoleń. W dniu 12 sierpnia 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję nr 67/09 nakazującą w terminie do 30 września 2009 r. wyłączenie z użytkowania budynek przy ul. Batalionów Chłopskich 13.

2. Ze szczegółowej analizy dokumentacji trzech budynków wynika, że w okresie objętym kontrolą ADM nie przeprowadziła 12 kontroli rocznych, w tym 4 stanu technicznego budynków i 8 przeglądów przewodów kominowych, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. budynki objęte analizą posiadały ważne pięcioletnie przeglądy stanu technicznego, a dwa instalacji elektrycznej. Ustalono, że w budynku przy ul. Perzyny 114A nie wykonano badania instalacji elektrycznej (raz na 5 lat), co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – Prawo budowlane.

Uwaga NIK dotyczy pory roku, w której przeprowadzono okresowe kontrole ww. budynków objętych analizą. Ustalono, że w latach 2007-2009 ADM przeprowadziła 9 okresowych kontroli (4 rocznych, w tym 3 stanu technicznego z zakresu elementów budynków i 5 pięcioletnich, w tym 3 stanu technicznego budynku i estetyki oraz jego otoczenia) poza porą wiosenną, co było niezgodne z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Ponadto do 30 czerwca 2010 r. Zakład nie wykonał przeglądu przewodów kominowych ww. budynków.

3. Ze szczegółowej analizy protokołów przeglądów stanu technicznego ww. budynków oraz przeprowadzonych oględzin wynika, że ADM nie wykonała wszystkich zaleceń w nich zawartych, a mianowicie w budynku przy:

- ul. Perzyny 114A nie wymieniono stolarki drzwiowej i okiennej,
- ul. Bogusza 29 nie naprawiono schodów wejściowych od strony południowej, nie zlikwidowano ubytków w tynku (zarówno na stopniach jak i na ich balustradzie),
- ul. Bogusza 31 nie wykonano naprawy dachu.

³ Dz.U Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁴ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

Ponadto z oględzin ww. budynków wynika, że poza usterkami technicznymi, ich zakres rzeczywisty był szerszy, niż ten ujęty w protokołach okresowych kontroli. Szczególnie dotyczy to budynku przy ul. Perzyny 114A, w którym stwierdzono: zniszczenie elewacji ścian zewnętrznych, ubytki w schodach wejściowych, przeciekanie dachu (pokryty papą), uszkodzenie instalacji odgromowej, popękanie ścian wewnętrznych, zniszczenie podłogi (przegniła i zagrzybiona), wokół budynku porzucane fragmenty materiałów budowlanych.

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 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag oraz wykonania wniosku, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia 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 której jest mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Rozdzielnik:

1. Adresat.
2. a/a.