



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 12 października 2010 r.

**Pan
Jerzy Mikulski
Burmistrz
Miasta Wołomina**

LWA-4114-03-34/2010
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 Wołominie (zwanym dalej „Urzędem”) kontrolę w zakresie nadzoru nad realizacją przez Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o.o. z siedzibą w Wołominie 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 w dniu 5 października 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych uchybień, ocenia nadzór sprawowany przez Urząd nad Przedsiębiorstwem Komunalnym Spółka z o.o. w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego zarządzanych budynków stanowiących komunalne zasoby mieszkaniowe Miasta Wołomin w latach 2007-2010 (I półrocze).

I. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. w zasobie komunalnym Miasta Wołomin znajdowało się 15 budynków komunalnych stanowiących w 100% własność Miasta Wołomin, z których 12 wybudowano przed 1944 r., a 3 w latach 1945-1990. Ww. budynkami

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

zarządzało Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o.o. z siedzibą w Wołominie² (zwane dalej „Przedsiębiorstwem” lub „Spółką”).

Ustalono, że osoby wykonujące czynności z zakresu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego gminy Wołomin zarządzanego przez Przedsiębiorstwo posiadały licencje zawodowe zarządcy nieruchomości, zgodnie z art. 189 w związku z art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³.

II. Ustalono, że uchwałą z dnia 30 czerwca 2005 r. Rada Miejska w Wołominie przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2005 – 2010, który spełniał wymogi określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴.

III. W kontrolowanym okresie Urząd przeprowadził w Przedsiębiorstwie audyt obejmujący gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym. Ustalono jednak, że ww. audyt nie obejmował wykonywania okresowych przeglądów stanu technicznego budynków komunalnych.

W latach 2007-2009 Przedsiębiorstwo przedkładało Urzędowi sprawozdania z działalności Statutowej, informując w nich o realizacji podstawowych zadań z zakresu administrowania, realizacji remontów i kosztów utrzymania zarządzanych zasobów mieszkaniowych. Ww. sprawozdania nie zawierały informacji pozwalających ocenić wywiązywanie się Przedsiębiorstwa z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego komunalnych budynków mieszkaniowych. Również przedkładane do Urzędu plany remontowe zawierały jedynie ogólne informacje o kwocie zaplanowanej na wykonanie przeglądów okresowych budynków bez wyszczególnienia liczby i miejsca ich wykonywania. W 2009 r. Urząd otrzymał informację od Spółki o wykonywaniu okresowych kontroli (rocznych i pięcioletnich) w komunalnych zasobach mieszkaniowych Miasta.

Stwierdzono, że w latach 2007-2010 (do 30 czerwca) Urząd nie przeprowadził w Przedsiębiorstwie kontroli w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków.

IV. Ustalono, że żaden z poddanych kontroli budynków nie posiadał dokumentacji budowy obiektu i dokumentacji powykonawczej, co było niezgodne z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia

² Umową z dnia 15 lipca 1991 r. Gmina Wołomin przekazała Przedsiębiorstwu w administrowanie budynki komunalne.

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

⁴ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁵. Zaznaczyć jednak należy, że wszystkie skontrolowane budynki wybudowane zostały przed 1931 r., natomiast Urząd Miasta Wołomina podjął działania zmierzające do odtworzenia dokumentacji - zakończono procedurę wyłaniania wykonawcy inwentaryzacji budynków.

V. O braku właściwego nadzoru Urzędu nad Przedsiębiorstwem w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków świadczą nieprawidłowości, które NIK stwierdziła w trakcie kontroli przeprowadzonej w Przedsiębiorstwie w ww. zakresie za lata 2007-2010 (I półrocze):

1. Ze szczegółowej analizy dokumentacji 5 budynków wynika, że w 2007 r. i 2009 r. Przedsiębiorstwo nie przeprowadziło kontroli rocznych dotyczących stanu technicznego budynków obejmujących ich elementy oraz nie wykonało badań przewodów kominowych, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c ww. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Kontrole roczne stanu technicznego ww. budynków oraz badania przewodów kominowych przeprowadzono w 2008 r. i w 2010 r.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. budynki objęte analizą posiadały ważne pięcioletnie przeglądy stanu technicznego oraz badania instalacji elektrycznej, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy.

2. W wyniku analizy dokumentacji 5 budynków, stwierdzono, że przeprowadzane okresowe kontrole obejmowały swoim zakresem wszystkie elementy wskazane w §§ 5 i 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁶. Zgodnie z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia, kontrole zostały przeprowadzone w porze wiosennej. Stwierdzono także, że zostały one przeprowadzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia określone w art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy – Prawo budowlane.
3. Stosownie do postanowień art. 64 ust. 1 ww. ustawy – Prawo budowlane dla wszystkich budynków zarządzanych przez Przedsiębiorstwo zostały założone książki obiektu budowlanego. Ww. książki prowadzone były zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁷. Jednak szczegółowa analiza 5 książek obiektów budowlanych wykazała, że nie zawierały one wpisów dotyczących protokołu odbioru obiektu i pozwolenia na użytkowanie obiektu, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. c i d ww. rozporządzenia. Ponadto ustalono, że ww. książki zawierały wpisy protokołów z pięcioletnich kontroli stanu

⁵ Dz.U z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

⁶ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁷ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

technicznego budynków przeprowadzonych w latach 2008-2010, natomiast brak wpisów dotyczył protokołów z pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynków oraz badań instalacji elektrycznej przeprowadzonych przed 2008 r., co było niezgodne z § 5 pkt 4 ww. rozporządzenia.

4. Ustalono, że żaden z budynków (objętych kontrolą) nie posiadał udokumentowanych pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynków oraz badań instalacji elektrycznej przeprowadzonych przed 2008 r., co było niezgodne z art. 64 ust. 3 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.

5. Ze szczegółowej analizy protokołów przeglądów kominiarskich ww. budynków oraz przeprowadzonych oględzin wynika, że zalecenia w nich zawarte⁸ zostały zrealizowane dopiero we wrześniu 2010 r. (zalecenia dotyczyły udroźnienia przewodów dymowych w budynkach przy ul. Warszawskiej 26 i 31, Kościelnej 34 i Poznańskiej 4). Również wykonanie zaleceń z przeprowadzonych w 2009 r. przeglądów instalacji elektrycznej zlecono dopiero w trakcie kontroli NIK.

Ustalono jednak, że niezwłocznie po przeprowadzonych przeglądach wykonano zalecenie dotyczące remontu komina i wymianę biegu schodów przy ul. Poznańskiej 4 oraz zabezpieczono pęknięte nadproża w budynku przy ul. Warszawskiej 31.

6. W latach objętych kontrolą Przedsiębiorstwo nie otrzymało od Urzędu Miasta Wołomina żadnej dotacji na remonty i modernizację zasobu komunalnego. Środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych pochodziły z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz z dochodów uzyskiwanych z działalności dodatkowej (zarządzania targowiskami, wynajmu powierzchni pod reklamy). Potrzeby remontowe na 2009 r. Przedsiębiorstwo określiło na 3.024,5 tys. zł⁹. Plan na 2009 r. zakładał wydatki w wysokości 810 tys. zł, w tym 350 tys. zł na fundusze remontowe. W 2009 r. na remonty zasobu komunalnego wydano łącznie 778,9 tys. zł, w tym na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych 264,5 tys. zł. W planie nie uwzględniono potrzeb remontowych w kontrolowanych budynkach wynikających z przeprowadzonych przeglądów pięcioletnich.

⁸ określone w protokołach z 2008 r. i powtórzone w protokołach z przeglądów w 2010 r.

⁹ Dotyczy budynków stanowiących w 100% własność Miasta Wołomin oraz będące współwłasnością Miasta Wołomin jak również budynków mieszkalnych i użytkowych stanowiących ochronę substancji mieszkaniowej lub mienie opuszczone.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Prowadzenie nad Przedsiębiorstwem Komunalnym Spółką z o.o. nadzoru w zakresie zarządu budynkami komunalnymi ze szczególnym zwróceniem uwagi na wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych oraz prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
2. Kontynuowanie działań w celu odtworzenia dokumentacji technicznej budynków komunalnych zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne Spółkę z o.o.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Burmistrza, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych na rzecz 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.

Rozdzielnik:

1. Adresat.
2. a/a.