



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 10 września 2010 r.

**Pan
Edward Skarżyński
Dyrektor
Zakładu Gospodarki Komunalnej
w Konstancinie - Jeziornie**

LWA-4114-03-04/2010
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 Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Konstancinie – Jeziornie (zwany dalej „Zakładem” lub „ZGK”), kontrolę 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, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia realizację zadań związanych z wykonywaniem okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna w badanym okresie.

1. Według stanu na 30 czerwca 2010 r. Zakład zarządzał 73 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi w 100 % własność Gminy, z których 48 wybudowano w latach 1918-1944 (i wcześniej), 14 w latach 1945-1990, a 11 w latach 1991 – 2010.

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

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Piasecznie z dnia 30 kwietnia 2008 r. jeden budynek został wyłączony z użytkowania i opróżniony z lokatorów.

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). Ustalono, że w 2010 r. (do 30 czerwca) Zakład nie przeprowadził żadnej okresowej kontroli stanu technicznego budynków. NIK zwraca uwagę, że zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane², obiekty budowlane w czasie ich użytkowania powinny być poddawane okresowej kontroli stanu technicznego.

NIK stwierdziła, że przeprowadzone kontrole okresowe 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 mieszkalnych³. Stwierdzono również, że ww. kontrole zostały przeprowadzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia określone w art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy – Prawo budowlane.

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. Przyczyną nieprzeprowadzania okresowych kontroli w porze wiosennej były częste zmiany organizacyjne w Zakładzie oraz duża rotacja pracowników bezpośrednio odpowiedzialnych za przeprowadzanie tych kontroli. 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.

2. Ustalono, że Książki obiektów budowlanych Tom-II dla budynków mieszkalnych (objętych analizą) administrowanych przez Zakład zostały założone 1 marca 2008 r.

NIK stwierdziła, że książki obiektów budowlanych (objętych analizą) nie posiadały wpisów dotyczących planu sytuacyjnego obiektu, co było niezgodne z § 5 z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁴. Ponadto ww.

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

³ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁴ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

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 opieczętowując), 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. 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

NIK zwraca uwagę, że zgodnie z § 9 ww. rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych dokumentacja użytkowa budynku powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres istnienia budynku.

4. W okresie objętym kontrolą na remonty budynków komunalnych Zakład otrzymał od Gminy dotacje w łącznej wysokości 2.629,5 tys. zł, a wykorzystał 1.685,5 tys. zł (133,6 tys. zł w 2007 r., 606,5 tys. zł w 2008 r., 778,4 tys. zł w 2009 r. i 166,9 tys. zł do 30 czerwca 2010 r.). Pomimo, iż Zakład w poszczególnych latach otrzymywał mniej środków niż wnioskował to i tak w 2007 r. nie wykorzystał 48% dotacji, w 2008 nie wykorzystał 12,1%, a w 2009 r. 4,8% ogólnej kwoty dotacji to i tak w 2007 r. nie wykonał w 10 budynkach zaleceń remontowych wynikających z protokołów po okresowych kontrolach stanu technicznego, w 2008 r. w 11 budynkach, a w 2009 r. w 15 budynkach. Przyczyną niewykorzystania pełnych kwot dotacji były niższe koszty remontów od planowanych, brak rozstrzygnięć przetargowych oraz rezygnacja z robót, które wcześniej były ujęte w planie. Według wyjaśnień Dyrektora Zakładu nie pełna realizacja zadań remontowych po okresowych przeglądach wynikała z braku środków finansowych na ich wykonanie, a zaległości czynszowe lokatorów nie pozwoliły na sfinansowanie z własnych środków wielu niezbędnych prac remontowo-budowlanych.

5. Uwagi NIK dotyczą realizacji wniosków po kontrolach NIK w 2006 r. i 2008 r. (kontrola sprawdzająca). Stwierdzono, że Zakład nie przeprowadzał okresowych kontroli stanu

technicznego budynków w porze wiosennej. W budynku przy ul. Królewskiej nie dokonał wymiany drzwi wejściowych, wymiany stolarki okiennej w 3 lokalach oraz jego elewacji.

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

1. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków w porze wiosennej.
2. Uzupełnienie brakujących wpisów w książkach obiektów budowlanych.
3. Kontynuowanie działań zmierzających do uzupełnienia dokumentacji użytkowej zarządzanych budynków.
4. Systematyczne gromadzenie dokumentacji użytkowej budynków i przechowywanie jej przez cały okres ich eksploatacji.
5. Pełną realizację zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora 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 Dyrektorowi 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.