



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 13 września 2010 r.

**Pan
Zdzisław Brzeziński
Burmistrz
Miasta Piastowa**

LWA-4114-03-05/2010
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 Piastowie (zwanym dalej „Urzędem”), kontrolę w zakresie nadzoru nad realizacją przez Zakład Budynków Komunalnych (zwany dalej „Zakładem” lub „ZBK”) 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 20 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia nadzór sprawowany przez Urząd nad ZGK w zakresie przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego zarządzanych budynków stanowiących komunalne zasoby mieszkaniowe Miasta Piastów w latach 2007-2010 (I półrocze).

1. Według stanu na 30 czerwca 2010 r. w zasobie komunalnym Miasta Piastów znajdowało się 9 budynków mieszkalnych, z których 8 wybudowano w latach 1918-1944 (i wcześniej), a jeden w latach 1945-1990.

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

Uchwałą Rady Miasta z dniem 1 kwietnia 1991 r. utworzono zakład budżetowy Miasta Piastowa pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych, który zarządzał ww. budynkami komunalnymi. Nadzór nad Zarządem Budynków Komunalnych (zwany dalej „ZBK”) sprawował Burmistrz.

2. Ustalono, że w kontrolowanym okresie Miasto Piastów nie posiadało 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 cywilnego².

3. W kontrolowanym okresie Urząd przeprowadził w ZBK 4 kontrole (2 w 2007 r. oraz po jednej w 2008 r. i 2009 r.), które dotyczyły spraw finansowych (wykorzystanie dotacji z budżetu miasta, wydatki na remonty budynków i przyłączy do nich, realizacji 5 % wydatków pod względem celowości, legalności i gospodarności za 2009 r.). Ustalono, że Urząd nie przeprowadził w ZBK kontroli w zakresie dotyczącym okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnym zasobie mieszkaniowym. Sprawozdania z działalności ZBK sporządzone w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r. (5 sprawozdań), które zostały przekazane do Urzędu, nie zawierały informacji pozwalających ocenić wywiązywanie się ZBK z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego komunalnych budynków mieszkaniowych.

3. O braku właściwego nadzoru Urzędu nad ZBK w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków świadczą nieprawidłowości, które NIK stwierdziła w trakcie kontroli przeprowadzonej w Zarządzie Budynków Komunalnych ww. zakresie za lata 2007-2010 (I półrocze). I tak:

- w latach 2007-2009 ZBK przeprowadził 59 okresowych kontroli stanu technicznego budynków, z czego 27 dotyczyło stanu technicznego elementów budynków, 28 przeglądów kominowych, a 4 instalacji gazowej (tylko jeden budynek posiadał instalację gazową). W 2010 r. (do 30 czerwca) Zakład dokonał tylko jednego przeglądu instalacji gazowej i przewodów kominowych (budynek przy ul. Tuwima 4),
- uwaga NIK dotyczy pory roku, w której przeprowadzano kontrole budynków. Ustalono, że na 59 okresowych kontroli (rocznych) stanu technicznego budynków, tylko 21 z nich zostało wykonanych w porze wiosennej, a w pozostałych 38 przypadkach (65,1%) kontrole przeprowadzono w innym okresie. Powyższe było niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

² Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.

z dnia z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych³.,

- szczegółowa analiza 5 książek obiektów budowlanych wykazała, że nie zawierały one wszystkich wpisów określonych w § 5 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁴, tj.: protokołu odbioru budynku oraz pozwolenia na użytkowanie. Ponadto ustalono, że książki nie zawierały wpisów dotyczących: pozwolenia na budowę, dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej, co było niezgodne ze wzorem książki obiektu budowlanego stanowiącego załącznik do ww. rozporządzenia z dnia 3 lipca 2003 r. ZBK również nie posiadał dokumentacji dotyczącej budowy obiektu i dokumentacji powykonawczej, co było niezgodne z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁵,
- dokumentacja użytkowania 3 budynków (na 5 objętych analizą) była niekompletna. ZBK nie dysponował wiedzą dotyczącą imiennego przydziału dla lokalu w budynkach przy ul.: Mickiewicza 20 (lokal nr 3 i 12); Krakowskiej 70 (lokal nr 5), Gęsickiego 3 (lokale nr 4 i 8) oraz brak umowy najmu dla lokalu nr 3 w budynku przy ul. Mickiewicza 20. W dokumentacji użytkowej 4 budynków stwierdzono brak protokołów przekazania przez Gminę lokali w użytkowanie lokatorom. I tak: w budynku przy ul. Mickiewicza 20 (dotyczy lokali nr: 1, 3, 4, 8 i 12), przy ul. Sienkiewicza 47 (dla lokali nr: 3, 5 i 6), przy ul. Krakowskiej 870 (dla lokalu nr 1) i przy ul. Gęsickiego 3 (lokal nr 2). Brak przekazania ww. protokołu było niezgodne z art. 6c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁶,
- ze szczegółowej analizy 2 protokołów przeglądów stanu technicznego wynika, że ZBK nie wykonał 5 zaleceń (z 16 ogółem). I tak: w budynku przy ul. Tuwima 4 nie założono wkładów kwasoodpornych w spalinowych przewodach kominowych i niedocieplono ścian zewnętrznych na gzymsie budynku, natomiast w budynku przy ul. Gęsickiego 3 nie wykonano projektu instalacji gazowej, nie wykonano remontu klatek schodowych, nie założono daszków nad drzwiami wejściowymi oraz nie założono ław kominiarskich,

³ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁴ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

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

⁶ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

- uwagi NIK dotyczą również realizacji wniosków po kontroli NIK w 2006 r. Stwierdzono, że ZBK nie uzupełnił dokumentacji użytkowania zarządzanych budynków, natomiast tylko w części uzupełnił wpisy w książkach obiektów budowlanych.

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

1. Prowadzenie nadzoru nad Zarządem Budynków Komunalnych w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków.
2. Przedłożenie Radzie Miasta uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza 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 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 którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.