



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 17 września 2010 r.

**Pan
Tomasz Myśliński
Dyrektor
Zakładu Gospodarki
Mieszkaniowej
w Sochaczewie**

LWA-41114-03-08/2010
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 Mieszkaniowej (zwanym dalej „Zakładem” lub „ZGM”), 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 15 września 2010r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia realizację przez Zakład przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego w komunalnych zasobach mieszkaniowych Miasta Sochaczew w latach 2007-2010 (I-półrocze).

1. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. Zakład zarządzał 31 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi w 100% własność Miasta Sochaczew.

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

Ustalono, że Zakład nie przeprowadził 33 rocznych okresowych kontroli stanu technicznego budynków, w tym 3 w 2007 r. i 30 w 2008 r., co było niezgodne z art. 62 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane².

Stwierdzono, że w okresie objętym kontrolą Zakład wykonał wszystkie przeglądy przewodów kominowych i instalacji gazowej (jeden budynek był wyposażony w instalację gazową).

Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r., zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – Prawo budowlane, wszystkie ww. budynki posiadały ważne pięcioletnie przeglądy stanu technicznego i instalacji elektrycznej. Ustalono jednak, że Zakład nie dysponował wiedzą dotyczącą 14 protokołów z pięcioletnich kontroli, które były przeprowadzone po upływie 5 lat, licząc od daty ostatniego ich przeglądu (w tym dla 3 budynków w zakresie stanu technicznego i dla 11 dotyczących przeglądu instalacji elektrycznej).

2. Uwaga NIK dotyczy pory roku, w której przeprowadzono okresowe kontrole ww. budynków.

Ustalono, że na 138 okresowych kontroli (87 rocznych i 51 pięcioletnich) 70 z nich zostało przeprowadzonych w porze wiosennej, a w pozostałych 68 przypadkach (49,3%) przeprowadzono w innym okresie. 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. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych³. Stwierdzono, że po zmianie na stanowisku Dyrektora ZGM (w 2008 r.), w latach 2009-2010 Zakład wykonał wszystkie okresowe kontrole roczne stanu technicznego budynków w porze wiosennej.

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

3. Ustalono, że dokumentacja użytkowania 3 budynków (na 5 objętych analizą) była niekompletna. Zakład nie dysponował wiedzą dotyczącą imiennego przydziału dla lokalu nr 2 w budynku przy ul. Płockiej 30. W dokumentacji użytkowej 2 budynków stwierdzono brak protokołów przekazania przez Miasto lokali w użytkowanie lokatorom: dla lokalu nr 8 przy ul. Aleja 600-lecia 84 B oraz dla lokalu nr 8 przy ul. Aleja 600-lecia 84 C. Brak ww. protokołu przekazania było niezgodne z art. 6c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴.

² Dz. U. z 2006r.Nr 156, poz.1118

³ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

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

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.

4. Szczegółowa analiza 5 książek obiektów budowlanych wykazała, że nie zawierały one wpisów określonych w § 5 pkt 1 lit. c i d rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁵, tj.: protokołu odbioru budynku oraz pozwolenia na użytkowanie. I tak:

- protokołu odbioru nie zawierały książki obiektów budowlanych dla budynków przy: ul. Staszica 72, ul. Płocka 30, ul. Aleja 600-lecia 84 B oraz ul. Aleja 600-lecia 84 C,
- pozwolenia na użytkowanie nie zawierały książki obiektów budowlanych dla budynków komunalnych przy: ul. Staszica 72, ul. Płocka 30, ul. Aleja 600-lecia 84 B oraz ul. Aleja 600-lecia 84 C,

5. Ze szczegółowej analizy 2 protokołów przeglądów stanu technicznego wynika, że Zakład nie wykonał 6 zaleceń (z 12 ogółem). I tak: w budynku przy ul. Płocka 30 nie wykonano remontu klatki schodowej i bramy przechodniej, nie uzupełniono tynku na gzymsie, nie nadano odpowiedniego spadku w bramie przechodniej w celu właściwego odprowadzenia wód opadowych, natomiast w budynku przy ul. Aleja 600-lecia 84 C nie wykonano: orygowania i rur spustowych; naprawy galerii; naprawy i malowania klatki schodowej oraz nowego wjazdu na dach. Pozostałe zalecenia były w trakcie realizacji.

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

1. Uzupełnienie wpisów w książkach obiektów budowlanych.
2. Kontynuowanie działań zmierzających do uzupełnienia dokumentacji użytkowej zarządzanych budynków.
3. Systematyczne gromadzenie dokumentacji użytkowej budynków i przechowywanie jej przez cały okres ich eksploatacji.

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 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

⁵ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

piśmie do dyrektora Delegatury NIK 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.