



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 29 listopada 2010 r.

**Pan
Mirosław Satalecki
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Piasecznie**

LWA-4114-03-09/2010
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 kontrolę w Urzędzie Miejskim w Tarcynie (zwanym dalej „Urzędem”) 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 10 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazała Kierownikowi jednostki kontrolowanej wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 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 Tarczyn, sprzecznych z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane², rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania

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

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

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. w komunalnym zasobie Gminy Tarczyn znajdowało się 28 budynków stanowiących w 100% jej własnością, z których 12 wybudowano przed 1944 r., 15 w latach 1945-1990, a jeden po 1991 r.

W 2007 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piasecznie wydał 4 decyzje nakazujące opróżnienie i wyłączenie z użytkowania komunalnych budynków mieszkaniowych z powodu ich złego stanu technicznego. Ustalono, że 3 budynki zostały rozebrane w 2007 r., natomiast czwarty (przy ul. Grójeckiej 4 w Tarczynie) jest nadal zamieszkały, mimo podejmowanych przez Urząd prób jego opróżnienia⁵.

2. W wyniku szczegółowej analizy dokumentacji 5 budynków, z których jeden był wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną i odgromową⁶, 3 w instalacje: elektryczną, gazową i wodno-kanalizacyjną⁷ oraz jeden w instalację elektryczną⁸ ustalono m. in., że:

- w 2007 r. rocznych kontroli stanu technicznego nie wykonano w 4 budynkach komunalnych⁹ (na 5 objętych analizą), natomiast w latach 2008-2009 w żadnym z ww. budynków nie przeprowadzono okresowych (rocznych) przeglądów ich elementów i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Niewykonywanie rocznych kontroli stanu technicznego budynków było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ww. ustawy - Prawo budowlane,
- 2 budynki (przy ul. Rynek 17 i ul. Mazowieckiej 2) nie posiadały ważnych pięcioletnich przeglądów stanu technicznego i przydatności do użytkowania oraz estetyki obiektów, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – Prawo budowlane.

3. Ustalono, że w żadnym protokole okresowej kontroli budynków objętych analizą nie określono: stanu technicznego elementów budynku, rozmiarów zużycia/uszkodzenia tych

³ Dz.U Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁴ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

⁵ Na wniosek Urzędu zostało wszczęte postępowanie o eksmisję, jednak zostało ono zawieszone z uwagi na toczącą się z wniosku lokatorki sprawę o zasiedzenie.

⁶ Budynek przy ul. Stępkowskiego 14a w Tarczynie.

⁷ Budynki: przy ul. Rynek 17 i ul. Sportowej 11 w Tarczynie oraz przy ul. Okrężnej 2 w Woli Przypkowskiej.

⁸ Budynek socjalny przy ul. Mazowieckiej 2 w Kawęczynie.

⁹ Budynek przy ul. Rynek 17 i Sportowej 11 w Tarczynie oraz przy ul. Mazowieckiej 2 w Kawęczynie i przy ul. Okrężnej 2 w Woli Przypkowskiej. Budynek przy ul. Stępkowskiego 14a w Tarczynie został oddany do użytkowania w 2007 r.

elementów, kolejności wykonywania zaleceń remontowych, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, co było niezgodne z § 4 ust. 4 pkt 1-4 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Ogłędziny 2 budynków¹⁰ mieszkalnych potwierdziły nierzetelność zapisów zamieszczonych w protokołach z przeprowadzonych w marcu 2010 r. okresowych kontroli stanu technicznego tych obiektów. Protokoły z rocznego i pięcioletniego przeglądu budynku przy ul. Okrężnej 2 nie zawierały informacji dotyczących m.in. złego stanu schodów wejściowych do budynku, ubytków tynku oraz pęknięć i wybrzuszeń na styku płyt stropowych na klatce schodowej a także przeciekającego dachu. Z kolei w protokole z rocznego przeglądu budynku przy ul. Mazowieckiej 2 brak m. in. informacji o bardzo złym stanie niektórych okien, licznych śladach wilgoci widocznych na jednej ze ścian klatki schodowej oraz o zniszczonym gumoleum pokrywającym posadzkę klatki schodowej.

4. W wyniku przeprowadzonych okresowych kontroli 5 budynków objętych analizą wydano łącznie 17 zaleceń, z których Urząd w całości wykonał zaledwie 4, a 2 częściowo, natomiast pozostałych 11 nie zrealizowano. I tak w budynku przy:

- ul. Rynek 17 nie wykonano brakującej wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w łazience lokalu mieszkalnego,
- przy ul. Sportowej 11 nie wykonano żadnego z 4 zaleceń (to jest: remontu kominów, uzupełnienia opaski wokół budynku, naprawy i malowania ścian zewnętrznych oraz częściowej naprawy stolarki okiennej),
- przy ul. Okrężnej 2 nie wykonano napraw gzymsów podrynnowych.

5. Dla budynków komunalnych przed 2010 r. Urząd nie prowadził ksiąg obiektów budowlanych, co stanowiło naruszenie art. 64 ust. 1 ww. ustawy – Prawo budowlane. Ustalono, że dla 21 budynków (w tym 17 mieszkalnych) dopiero w dniu 22 lutego 2010 r. zlecono założenie ksiąg obiektów budowlanych. Wykonanie 10 kolejnych ksiąg obiektów budowlanych zlecono w dniu 5 sierpnia 2010 r.

Szczegółowa analiza czterech ksiąg obiektów budowlanych wykazała, że nie zawierały one wpisów dotyczących:

- zarządcy obiektu (jeden przypadek), co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. b ww. rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego,

¹⁰ Przy ul. Okrężnej 2 w Woli Przytkowskiej i przy ul. Mazowieckiej 2 w Kawęczynie.

- podstawowych danych identyfikujących obiekt, tj. protokołu odbioru budynku oraz pozwolenia na jego użytkowanie (4 przypadki), co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. c i d ww. rozporządzenia.

6. Ustalono, że Urząd nie posiadał dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej dla 4 budynków objętych analizą, co było niezgodne z art. 63 ust. 1 ww. ustawy - Prawo budowlane.

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 daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku 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 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 którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.