



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 19 lipca 2010 r.

**Pan
Zbigniew Grzesiak
Burmistrz Miasta
Mińsk Mazowiecki**

LWA-4101-06-01/2010
P/10/109

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 Miasta Mińsk Mazowiecki (zwanym Urzędem) kontrolę w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 2 czerwca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania Miasta Mińsk Mazowiecki w zakresie utrzymania w należytym stanie obiektów budowlanych będących w zasobach Miasta. Dotyczy to zarówno budynków mieszkalnych jak i użyteczności publicznej. Pozytywnie natomiast realizację prac modernizacyjnych tych obiektów.

Wg danych na 31 maja 2010 r. w zasobach Miasta Mińsk Mazowiecki znajdowały się 93 budynki, w tym 50 budynków użyteczności publicznej i użytkowych oraz 43 budynki wielorodzinne. Prowadzona w Urzędzie ewidencja obiektów budowlanych wchodzących w skład nieruchomości Miasta Mińsk Mazowiecki zawierała informacje dotyczące posiadanego zasobu (liczby, powierzchni użytkowej, wyposażenia w media), które były aktualizowane na koniec każdego roku kalendarzowego.

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym i lokalami użytkowymi zostało powierzone na podstawie umowy z dnia 26 stycznia 1995 r. Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. (PGK Sp. z o.o.). Z zasobu tego 37 obiektów użyteczności publicznej zostało przekazanych w zarząd lub użyczenie innym podmiotom, które zostały zobowiązane do wykonywania obowiązków i zadań wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane², natomiast 13 obiektów zarządzanych było bezpośrednio przez Urząd.

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

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

Z ustaleń kontroli wynika, że od 2006 r. Urząd nie monitorował na bieżąco stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w tym głównie pod kątem stopnia jego dewastacji i podejmowania ewentualnych działań naprawczych, podczas gdy zasób ten w 48,8% stanowią budynki wybudowane przed 1945 r.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną Urzędu prowadzenie spraw związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi i użytkowymi Miasta oraz wykonywanie zadań związanych z nadzorem nad realizacją zadań powierzonych miejskim spółkom prawa handlowego, w tym również PGK Sp. z o.o. należało do Wydziału Usług Komunalnych i Ochrony Środowiska. NIK negatywnie ocenia sprawowanie tego nadzoru.

Kontrola wykazała, że w badanym okresie, spośród 13 obiektów zarządzanych przez Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki, 2 obiekty budowlane (budynki garażowe i budynek administracyjny Straży Miejskiej) nie były poddawane obowiązkowym, okresowym kontrolom stanu technicznego, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Podczas oględzin 10 obiektów budowlanych tj. 5 budynków wielorodzinnych i 5 użyteczności publicznej (prowadzonych z udziałem funkcjonariusza Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Mińsku Mazowieckim) stwierdzono m.in. w 4 budynkach mieszkalnych miejscowe ubytki w elewacjach zewnętrznych oraz widoczne ubytki i skorodowania obróbek blacharskich, w jedynym budynku wielorodzinnym na poddaszu stwierdzono częściowe uszkodzenia (widoczne pęknięcia) dwóch kominów. Natomiast budynek pałacowy zarządzany przez dyrektora Miejskiego Domu Kultury został uznany za zagrażający życiu ze względu na brak oddymiania klatek schodowych (budynek średniowysoki kwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL III), część pomieszczeń została zakwalifikowana do kategorii zagrożenia ludzi ZL I. W związku z powyższym Komenda Powiatowa PSP w Mińsku Mazowieckim podjęła czynności kontrolno-rozpoznawcze i postępowanie pokontrolne w pełnym zakresie.

Uwagi NIK dotyczą braku nadzoru Urzędu nad wywiązywaniem się zarządców obiektów użyteczności publicznej (będących w zasobach Miasta Mińsk Mazowiecki) z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznej sprawności budynków, określonych w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Analiza zapisów w książkach kontroli 5 obiektów oraz protokołów z kontroli wykazała, że w budynku pałacowym Miejskiego Domu Kultury w 2007 i 2008 r. nie dokonywano rocznych przeglądów stanu technicznego. Przeglądów takich nie dokonano również w Przedszkolu Miejskim Nr 2 (w 2008 r.), w Przedszkolu Miejskim Nr 4 (w okresie 2007 – 2009 r.) i w Gimnazjum Nr 2 (w 2007 r. i 2009 r.).

NIK zwraca uwagę, że przekazanie w zarząd, użyczenie bądź dzierżawę obiektów budowlanych będących w zasobach Miasta Mińsk Mazowiecki nie zwalnia właściciela tych obiektów z obowiązku nadzoru nad prawidłowym ich utrzymaniem i wykorzystaniem przez podmioty zarządzające.

NIK nie wnosi natomiast uwag do częstotliwości kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) w obiektach zarządzanych przez PGK Sp. z o.o. (5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i biurowiec Spółki). Jednakże analiza protokołów kontroli okresowych stanu technicznego budynków, sporządzanych przez uprawnionych pracowników PGK Sp. z o.o. wykazała, że nie wyczerpywały one postanowień § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków

technicznych użytkowania budynków mieszkalnych³³, ponieważ nie określały rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników oraz zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. Sporządzane przez ww. zarządcę protokoły z kontroli zawierały lakoniczne oceny poszczególnych elementów budynku, (np: „stan techniczny dobry” lub „stan techniczny dostateczny”) i nie stanowiły podstawy do ustalenia rzeczywistego stanu technicznego budynku oraz zakresu i rozmiaru prac remontowych. W Urzędzie nie dokonywano analizy sporządzanych przez PGK Sp. z o.o. protokołów. Ponadto wpisy w książkach obiektów dokonywane były bez zachowania chronologii i bez określania zakresu robót niezbędnych do wykonania.

Ustalono, że do dnia zakończenia kontroli Urząd nie podjął działań w celu realizacji zaleceń pokontrolnych PINB i PSP, przedstawionych przez ww. organy po kontrolach przeprowadzonych w dniach od 28 kwietnia do 11 maja 2009 r. NIK zwraca uwagę, że niezależnie od powodów zaniechania tych działań (m.in. brak środków w budżecie PGK Sp. z o.o.), na podstawie art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Z uwagi na to, że umowa zawarta w dniu 26 stycznia 1995 r. z PGK Sp. z o.o. na sprawowanie zarządu nad komunalnym zasobem mieszkaniowym i lokalami użytkowymi Miasta nie nakładała na Spółkę obowiązku w zakresie finansowania remontów ww. zasobu, w ocenie NIK Urząd Miasta jako właściciel nieruchomości obowiązany był sfinansować prace remontowe wskazane w zaleceniach pokontrolnych PINB i PSP.

NIK nie wnosi uwag do realizacji rocznych planów remontowych obiektów budowlanych. W latach 2007 – 2009, plan remontów obiektów użyteczności publicznej został wykonany odpowiednio w 94,8%, 90,0% i 98,4%, natomiast plan remontu budynków mieszkalnych wielorodzinnych odpowiednio w 92,3%, 90,0% i 96,7%. Analiza potrzeb remontowych zgłaszanych przez PGK Sp. z o.o. w latach 2007 – 2009 wykazała, że wszystkie prace zgłoszone w 2007 i 2008 r. zostały wykonane, natomiast w 2009 r. nie wykonano ww. zaleceń pokontrolnych PINB i PSP oraz prac wskazanych przez zarządcę w pismach z dnia 7 października i 10 grudnia 2009 r. (wymiana zaworów termostatycznych w budynku przy ul. Rodziny Nalazków 4 i naprawy dachu w budynku przy ul. Kościelnej 4).

NIK pozytywnie ocenia realizację prac modernizacyjnych obiektów budowlanych użyteczności publicznej wynikających z Planu Rozwoju Lokalnego na lata 2007 – 2015. W ramach realizacji ww. Programu w latach 2007-2010 w 6 budynkach użyteczności publicznej wykonano zadania o charakterze termomodernizacyjnym (docieplenie ścian i dachów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacja źródeł ciepła) o łącznej wartości 8 967 tys. zł. Ponadto Urząd w okresie objętym kontrolą w budynkach wielorodzinnych wykonał

³³ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

remonty mające na celu ograniczenie zużycia energii (wymiana drzwi zewnętrznych, stolarki okiennej itp.) na kwotę ogółem 82 tys. zł.

Rada Miasta stosownie do art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴, w dniu 25 września 2006 r. podjęła uchwałę Nr XXXVII/363/06 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2012”, który określa m.in. zakresy robót poszczególnych obiektów. Ustalenia kontroli wykazały jednak, że jedno z zadań ww. planu na 2009 r., tj. remont instalacji elektrycznej i remont dachu w budynku przy ul. Topolowej 6 za kwotę ogółem 54 tys. zł do dnia zakończenia kontroli nie zostało wykonane.

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

1. Przeprowadzanie corocznie kontroli stanu technicznego wszystkich obiektów budowlanych zarządzanych bezpośrednio przez Urząd.
2. Podjęcie działań zmierzających do ustalenia aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta.
3. Zwiększenie nadzoru na zarządcami użytkującymi obiekty budowlane będące w zasobach Miasta w zakresie wywiązywania się ich z obowiązków wynikających z art. 62 ustawy Prawo budowlane.
4. Egzekwowanie od PGK Sp. z o.o. pełnego i rzetelnego dokumentowania wyników przeglądów technicznych budynków.
5. Niezwłoczną realizację zaleceń wydanych przez PINB i PSP po kontroli przeprowadzonej przez ww. organy w 2009 r.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie, 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. 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.

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