



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 27 września 2010 r.

**Pan
Janusz Józef Kotowski**

**Prezydent
Miasta Ostrołęki**

LWA-4101-06-022010
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 Ostrołęki (dalej: Miasto) kontrolę w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 31 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działania Miasta w zakresie utrzymania w należytym stanie obiektów budowlanych znajdujących się w jego zasobach.

Na dzień 30 czerwca 2010 r. w zasobach Miasta znajdowało się 106 obiektów budowlanych, w tym 7 obiektów budowlanych z zarządem sprawowanym przez Urząd Miasta, 35 przez jednostki organizacyjne Miasta oraz 64 obiekty przez inne podmioty. Obiekty budowlane znajdujące się w zasobach Miasta zostały przekazane jednostkom organizacyjnym miasta, na cele prowadzenia działalności statutowej, w trwałą zarząd na podstawie decyzji Prezydenta Miasta oraz w formie aportu zasobu mieszkaniowego wniesionego na rzecz Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

Analiza dokumentów finansowo-księgowych wykazała, że Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami nie przekazał do Wydziału Finansów, Budżetu, Podatków i Opłat 39 dowodów księgowych dotyczących wartości nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, w wyniku czego zaewidencjonowana wartość tego zasobu była zaniżona o 613 807 zł. W związku z ustaleniami kontroli NIK wartość ta została skorygowana.

Z przedstawionych w toku kontroli dokumentów wynika, że według stanu na 30 czerwca 2010 r. naprawy głównej wymagało 17 budynków (16,04 % ogółu zasobu), a napraw bieżących 45 budynków (42,45 % zasobu). Działania podjęte przez *Miasto* w latach 2007 - 2010 spowodowały poprawę ich stanu technicznego –

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

wg stanu na 30 czerwca 2010 r. w porównaniu do stanu z 2007 r. liczba budynków wymagających naprawy głównej zmniejszyła się o 3, a liczba zakwalifikowanych do naprawy bieżącej o 4 obiekty.

NIK pozytywnie ocenia sprawowanie przez Miasto zarządu nad siedmioma budynkami i lokalami biurowymi. Książki obiektu budowlanego prowadzone były zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego², a okresowe kontrole stanu technicznego budynków wykonywane były zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane³ przez osoby uprawnione. Opracowane zostały wzory protokołów kontroli okresowych. W protokołach przeglądów rocznych oceniano stan 15 elementów budynku i otoczenia na podstawie 52 wyznaczników tej oceny, a w przeglądach pięcioletnich oceniany był stan 14 elementów budynku i otoczenia. Wpisy do książek obiektu budowlanego zawierały dane określone w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane², a także informacje o przeprowadzonych remontach i przebudowach obiektu (§ 5 pkt 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu).

W miejskim zasobie nieruchomości znajdowało się 7 budynków zabytkowych. W opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stan ochrony tych obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską jest dobry.

W wyniku przeprowadzonych oględzin 10 budynków zarządzanych przez jednostki organizacyjne Miasta, ustalono, że pomimo oceny stanu technicznego tych obiektów jako dostateczny, nie wykonano tam prac, zalecanych po przeglądach rocznych i pięcioletnich. I tak m.in.:

- w budynku B.Joselewicza 2
 - uzupełnienie ubytków tynków na ścianach zewnętrznych i odnowienie elewacji po raz pierwszy zalecono w przeglądzie w 2001 r.,
 - nie wykonano termomodernizacji ścian zewnętrznych zalecanej po raz pierwszy po przeglądzie w 2003 r.,
- w budynku mieszkalnym wielorodzinnym – Kołobrzeka 18:
 - uzupełnienia ubytków opaski przy budynku zalecano w wyniku przeglądu w 2005 r.,
 - wymiany okien w mieszkaniach i na klatce schodowej, zalecano w wyniku przeglądu w 2005 r.,
 - odnowienia malowania klatki schodowej i holi komunikacyjnych, zalecano w wyniku przeglądu z dnia 12.12.2005 r.,
- w budynku biurowo-mieszkalnym Kościuszki 24/26:
 - ocieplenia ścian zewnętrznych, tj. ściany szczytowej i 2 ścian podłużnych, po raz pierwszy zalecono po przeglądzie w 2003 r.,
 - odnowienia malowania klatek schodowych, po raz pierwszy zalecono w przeglądzie w 2005 r.
 - wymiany stolarek okiennych w mieszkaniach, po raz pierwszy zalecono w przeglądzie w 2006 r.
 - modernizacji instalacji co tj. montaż zaworów grzejnikowych termostatycznych i podpionowych co. po raz pierwszy zalecono po przeglądzie w 2006 r.
 - wykonania zagospodarowania terenu działki.

Uczestniczący w oględzinach budynków przedstawiciele Miejskiej Straży Pożarnej w Ostrołęce nie stwierdzili bezpośredniego zagrożenia pożarowego w kontrolowanych budynkach. Stwierdzone

² Dz. U Nr 120, poz. 1134.

³ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

nieprawidłowości w tym zakresie dotyczyły przechowywania materiałów palnych w pomieszczeniach wspólnych oraz niezabezpieczonych kabli instalacyjnych.

Analiza ksiąg obiektu budowlanego będących przedmiotem oględzin wykazała, że w 6 budynkach zarządzanych przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ostrołęce ostatnia (roczna) kontrola okresowa przeprowadzona została w grudniu 2009 r.⁴ Stanowiło to naruszenie § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁵, zgodnie z którym kontrola taka powinna być przeprowadzana w porze wiosennej.

Rada Miasta stosownie do wymogów art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego*⁶ w dniu 30 października 2008 r. podjęła uchwałę Nr 280/XXXVII/2008, w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2008 – 2012. W programie tym potrzeby w zakresie remontów budynków komunalnych (w tym socjalnych) i użytkowych stanowiących własność Miasta w 2008 r. określono na 311,0 tys. zł, w 2009 r. na 549,5 tys. zł, a w 2010 r. na 641,0 tys. zł.

Ustalenia kontroli wykazały, że zarządca nieruchomości stanowiących własność Miasta tj. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. zgłosiło, że na najpilniejsze potrzeby remontowe w 2008 r. niezbędne są środki w wysokości 1 424,0 tys. zł, w 2009 r. – 1 046,5 tys. zł, a na 2010 r. – 1 586,2 tys. zł. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta roczne plany remontów budynków komunalnych wynosiły odpowiednio: 250,0 tys. zł, 400,0 tys. zł i 250 tys. zł. Stanowiło to odpowiednio: 17,6%, 38,2% i 15,8% zgłaszanych potrzeb remontowych oraz: 80,4%, 72,8% i 39,0% potrzeb remontowych wykazanych w powołanej wyżej uchwale Rady Miasta.

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

1. Realizację zadań remontowych określonych w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęki w latach 2008 – 2012.
2. Egzekwowanie od zarządców budynków będących w zasobie miasta realizacji zaleceń wydanych po przeglądach rocznych i pięcioletnich oraz przeprowadzania tych przeglądów w porze wiosennej.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta 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 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.

Rozdzielnik:

1. adresat

⁴ Dotyczy to budynków przy ul.: Kościuszki 24/26, Kołobrzeskiej 18, Padlewskiego 5C, Żeromskiego 29B, Padlewskiego 51A, Padlewskiego 51B

⁵ Dz. U. Nr 74, poz.836 ze zm.

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

2. a/a