



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 10 września 2010 r.

**Pan
Tadeusz Mikulski**

Burmistrz Miasta Garwolin

P/10/109
LWA-4101-06-03/2010

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej *ustawą o NIK*, Najwyższa Izba Kontroli przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Garwolin² dotyczącą prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym w dniu 10 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 *ustawy o NIK*, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania Miasta Garwolin w zakresie utrzymania w należytym stanie obiektów budowlanych znajdujących się w zasobach Miasta, pozytywnie natomiast realizację prac modernizacyjnych tych obiektów.

Według wykazu sporządzonego przez Skarbnik Miasta Garwolin na dzień 30 czerwca 2010 r., w zasobach Miasta znajdowało się 25 budynków użyteczności publicznej, z których część stanowiła rozbudowę i modernizację istniejących placówek oświatowych i kulturalnych³. Na dzień zakończenia kontroli w zasobach Miasta znajdowały się także trzy budynki mieszkalne (w tym dwa pozyskane w czerwcu 2010 r.) oraz 17 lokali użytkowych (w tym 6 pozyskanych w czerwcu 2010 r.). Zgodnie z wymogami art. 20 pkt. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*⁴ Urząd prowadził ewidencję obiektów budowlanych wchodzących w skład

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

² Dalej: Urząd

³ Budynek SP Nr 1 – rozbudowa w 2004 r., szatnia przy SP Nr 1 – wybudowana w 1996 r., budynek ZS Nr 2 – rozbudowa w 2004 r., hala sportowa przy ZS Nr 2 – budowa w 2008 r., sala sportowa przy ZS Nr 5 – wybudowana w 2001 r., Przedszkole Nr 2 - cztery budynki, hala sportowa CSiK – budowa 1999 r., budynek biurowy CSiK – budowa 1974 r., hotel CSiK – budowa 1988r., sala gimnastyczna CSiK – budowa 1956 r., dwa budynki kotłowni CSiK – powstałe w 1974 r. i 1978 r., budynek główny i biurowy CSiK – 1951-1952 oraz budynek windy CSiK – 2007 r.

⁴ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

nieruchomości Miasta Garwolin. Dane gromadzono w formie wykazów i aktualizowano na koniec każdego roku kalendarzowego.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta i obsługę najemców lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie umowy z dnia 30 grudnia 1997 r. i porozumienia

z dnia 1 lipca 1997 r. powierzono Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej

Sp. z o.o. (później Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.). Budynki użyteczności publicznej, w których mieszczą się placówki oświatowe i kulturalne zostały przekazane w zarząd lub użyczenie tym podmiotom⁵, natomiast 8 lokali użytkowych, w tym siedziba Urzędu, zarządzanych było bezpośrednio przez Urząd.

NIK negatywnie ocenia wywiązywanie się Urzędu z obowiązków przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*⁶. Wyniki kontroli wykazały, że w latach 2007 – I połowa 2010 budynek siedziby Urzędu nie był poddawany kontroli instalacji gazowej (podłączenie do kuchni) oraz kontrolom instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. W latach 2007 – 2009 obiekt Centrum Sportu i Kultury przy ul. Nadwodnej 1 nie był poddawany obowiązkowym, okresowym kontrolom elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, kontrolom instalacji gazowej oraz przewodów kominowych.

Uwagi NIK dotyczą braku nadzoru Urzędu nad wywiązywaniem się zarządców obiektów użyteczności publicznej z obowiązku przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego sprawności budynków, określonych w art. 62 ust. 1 powołanej ustawy.

Analiza książek obiektów budowlanych oraz protokołów z kontroli wykazała, że nie dokonano rocznych przeglądów stanu technicznego budynków w: Publicznej Szkole Podstawowej Nr 1 (w okresie 2007-2009), Zespole Szkół Nr 5 (w 2007 r. i 2009 r.) oraz Zespole Szkół Nr 2 (w okresie 2007-2008). W przypadku ostatniego obiektu, taka kontrola

w myśl art. 62 ust. 1 pkt. 3 ustawy *Prawo budowlane*, powinna być przeprowadzana co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, gdyż powierzchnia zabudowy tego obiektu przekracza 2.000 m². Kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) nie przeprowadzono w: Publicznej Szkole Podstawowej

Nr 1 (w latach 2007-2009) i Zespole Szkół Nr 5 (w 2007 r. i 2008 r.).

W toku kontroli stwierdzono opóźnienia w dokonywaniu okresowych kontroli urządzenia dla osób niepełnosprawnych w Zespole Szkół Nr 2. W 2007 r. okresowa kontrola urządzenia została przeprowadzona 64 dni po wygaśnięciu decyzji zezwalającej na eksploatację urządzenia a w 2009 r. 48 dni po wygaśnięciu ww. decyzji. Formy dozoru technicznego oraz terminy przeprowadzania badań okresowych i doraźnych kontrolnych oraz przeglądów konserwacyjnych zostały określone w załącznikach Nr 1 i 2 do rozporządzenia Ministra

⁵ Przedszkole Nr 1 – trwały zarząd od 18.02.2009 r., Przedszkole Nr 2 – trwały zarząd od 03.02.2009 r., Przedszkole Nr 6 – trwały zarząd od 10.09.2008 r., Przedszkole Nr 8 – trwały zarząd od 18.02.2009 r., SP Nr 1 – zarząd od 28.02.1994 r., ZS Nr 2 – zarząd od 11.10.1993 r., ZS Nr 5 – zarząd od 08.10.1993 r., CSiK – umowa użyczenia od 23.04.2010 r.

⁶ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego⁷.

Uwagi NIK dotyczą przeprowadzania kontroli przewodów kominowych przez osobę nie posiadającą kwalifikacji mistrza w rzemiośle kominarskim (kontrole w Publicznym Przedszkolu Nr 8 w dniach 07.03.2007 r. i 01.07.2008 r.) oraz instalacji gazowej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane, które według opinii Komisji Kwalifikacyjnej

Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie z dnia 29 lipca 2010 r., uzyskanej w toku kontroli NIK, nie stanowią podstawy do wykonywania kontroli instalacji gazowych określonych w art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit.c Prawa budowlanego, z uwagi na treść art. 62 ust. 4 i 5 Prawa budowlanego. Osoba ta przeprowadziła kontrole w Publicznej Szkole Podstawowej Nr 1 (w dniach 18 kwietnia 2008 r., 17 kwietnia 2009 r. i 16 kwietnia 2010 r.) oraz w Zespole Szkół Nr 2 (w dniu 16. 04.2008 r.).

W trakcie kontroli ustalono, że Urząd nie podjął działań mających na celu realizację zaleceń pokontrolnych wydanych po przeglądzie stanu technicznego budynku Publicznego Przedszkola Nr 8 (02.03.2007 r.), dotyczących wymiany okładziny tarasu i odnowienia elewacji (tynku).

Stosownie do § 4 ust. 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 sierpnia 1999 r.

w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁸ w Publicznych Przedszkolach Nr 2 i Nr 6, Publicznej Szkole Podstawowej Nr 1 i Zespole Szkół Nr 2 w kontrolowanych latach przeprowadzone zostały robocze przeglądy pieców ogrzewczych przed sezonem zimowym.

NIK pozytywnie ocenia realizację prac modernizacyjnych w należącym do Miasta budynku mieszkalnym oraz obiektach użyteczności publicznej. W kontrolowanych latach wykonano prace o charakterze termomodernizacyjnym (wykonanie elewacji i ocieplenia budynków, wymiana pokrycia dachu i ocieplenie stropu, wymiana stolarki okiennej) w trzech budynkach użyteczności publicznej na łączną kwotę 717.128,77 zł oraz w budynku mieszkalnym na kwotę 38.849,00 zł.

Uwagi NIK dotyczą rozpoczęcie prac rozbiórkowych budynku Przedszkola Nr 6 po upływie 21 dni od zgłoszenia właściwemu organowi zamiaru wykonania rozbiórki obiektu budowlanego. Było to niezgodne z art. 30 ust. 5 ustawy *Prawo budowlane*, zgodnie z którym do wykonania robót można przystąpić, jeśli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu.

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*⁹ w dniu 4 października 2005 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVI/228/2005, w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta na lata 2005-2010. Ustalenia kontroli wykazały jednak, że część zadań zawartych w programie (odwodnienie budynku, wymiana pokrycia dachowego z wymiana rynien i rur spustowych, wyposażenie lokali w instalację wod-kan., ocieplenie i elewacja dwóch ścian) nie została dotychczas zrealizowana.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych zarządzanych przez Urząd w zakresie określonym w Prawie budowlanym.

⁷ Dz. U. z 2003 r., Nr 193, poz. 1890.

⁸ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

2. Zwiększenie nadzoru nad zarządzającymi obiektami budowlanymi znajdującymi się w zasobach Miasta w zakresie wywiązywania się z obowiązków wynikających z art. 62 ustawy Prawo budowlane.
4. Wyegzekwowanie wykonania zaleceń pokontrolnych zawartych w protokole kontroli stanu technicznego budynku Przedszkola Nr 8, przeprowadzonej przez rzeczoznawcę budowlanego, dotyczących wymiany okładziny tarasu i odnowienia elewacji (tynku).

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje od Pana Burmistrza o przesłanie w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz 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.

⁹ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.