



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 13 września 2010 r.

**Pan Roman Smogorzewski
Prezydent Miasta Legionowo**

LWA-4101-06-04/2010
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 przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Legionowo (zwanym Urzędem) w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym 11 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania Miasta Legionowo w zakresie utrzymania w należytym stanie obiektów budowlanych będących w zasobach Miasta, z uwagi na stwierdzony w 5 budynkach (na 10 skontrolowanych) stan zagrażający życiu ludzi oraz nieprawidłowości w prowadzeniu ksiąg obiektów budowlanych i wykonywaniu okresowych przeglądów stanu technicznego budynków. Pozytywnie natomiast wykonanie prac termomodernizacyjnych w budynkach użyteczności publicznej.

Na dzień 30 czerwca 2010 r., w zasobach Miasta znajdowało się 155 budynków, w tym 84 mieszkalne. Urząd samodzielnie zarządzał 5 budynkami. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym i lokalami użytkowymi zostało powierzone Komunalnemu Zakładowi Budżetowemu w Legionowie (dalej „KZB”). W ramach nadzoru nad wykonywaniem obowiązków zarządcy Urząd w maju 2008 r. przeprowadził audyt wewnętrzny w KZB dotyczący przeprowadzania przeglądów technicznych, prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz realizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legionowo na lata 2003-2007” (po zakończeniu realizacji programu). W jego wyniku stwierdzono m.in., że planowane nakłady na realizację wieloletniego programu w zakresie remontów i modernizacji wykonano w 29,8%. Audytor wydał zalecenia odnoszące się do realizacji remontów i modernizacji, zgodnie z ww. wieloletnim programem, przeprowadzania okresowych kontroli technicznych, rzetelnego prowadzenia ksiąg

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

obiektu budowlanego. Po ponownym audycie przeprowadzonym w grudniu 2008 r. audytor stwierdził, że KZB wykonał ww. zalecenia.

Ustalenia kontroli wykazały, że książki obiektu budowlanego, prowadzone były dla 9 spośród 10 zbadanych losowo budynków. Książka taka nie była prowadzona dla Ośrodka Pomocy Społecznej, a książka obiektu przedwojennego budynku Miejskiego Ośrodka Kultury przy ul. Norwida 10 została założona w 2010 r. Stanowiło to naruszenie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane². Książki 8 obiektów budowlanych zawierały wymagane dane identyfikacyjne obiektu i były do nich dołączone protokoły z kontroli okresowych, przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ust. 1 i 2 powołanej ustawy oraz wykaz przeprowadzonych remontów i modernizacji. W książce obiektu Miejskiego Ośrodka Kultury (ze względu na jej założenie w 2010 r.) brak było ww. dokumentów.

Ustalono, że w budynku Ośrodek Pomocy Społecznej przy ul. Aleja 3 Maja 28, w okresie objętym kontrolą, nie przeprowadzono kontroli okresowych polegających na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) i b) Prawa budowlanego.

W latach 2007-2009 r. wydatki na roboty remonty i modernizacje wyniosły ogółem 9 986,1 tys. zł. Stanowiło to 26,1% potrzeb finansowych zgłoszonych przez poszczególnych zarządców budynków (w 2007 r. zgłoszone potrzeby zrealizowano w 30,6%, w 2008 r. w 37,6%, w 2009 r. w 17%). Najniższy wskaźnik realizacji zgłoszonych potrzeb odnotowano w KZB, który był zarządcą 60,3% budynków Miasta. W 2007 r. w wynosił on 11%, w 2008 r. w 15,2%, a w 2009 r. w 10,2%. W wyniku prac termomodernizacyjnych, na które w latach 2007-2008 wydatkowano ogółem 1.728,6 tys. zł polepszeniu uległy warunki eksploatacji i estetyka 3 obiektów użyteczności publicznej.

W wyniku oględzin 10 obiektów budowlanych, będących w zasobach Miasta, pod kątem ich utrzymania i użytkowania przeprowadzonych z udziałem funkcjonariusza sekcji kontrolno-rozpoznawczej Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Legionowie (dalej PSP) stwierdzono, że w 5 budynkach zaistniały warunki, w których użytkowany budynek uznaje się za zagrażający życiu ludzi oraz sytuacje zabronione przepisami prawa, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się i utrudnienia prowadzenia działań ratowniczych lub ewakuacji. Dotyczyło to Szkoły Podstawowej Nr 7, Miejskiego Przedszkola Integracyjnego Nr 5 oraz 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W związku z powyższym PSP przeprowadziła dodatkowe czynności kontrolno-rozpoznawcze.

Z informacji przekazanych NIK w piśmie z dnia 27 sierpnia 2010 r. Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Legionowie poinformował, że tylko 1 obiekt (Miejskiego Przedszkola Integracyjnego Nr 5) przestał być uznawany za zagrażający życiu ludzi. Ponadto Komendant Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Legionowie wydał 7 decyzji administracyjnych nakazujących wykonanie w ustalonym terminie określonych obowiązków.

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

Rada Miasta stosownie do art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³, w dniu 15 października 2003 r. podjęła uchwałę Nr XIII/179/2003 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2003-2007, a 27 lutego 2008 r. uchwałę nr XVII/192/2008 dotyczącą analogicznego planu na lata 2008-2012. Określały one m.in. zakresy robót dla poszczególnych obiektów. Ustalenia kontroli wykazały, że na zadania remontowo-modernizacyjne wynikające z programu na lata 2003-2007 wydatkowano jedynie 29,8% zaplanowanej kwoty.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Usunięcie stwierdzonych w budynkach zagrożeń dla życia ludzi, zgodnie z decyzjami Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Legionowie,
2. Zwiększenie nadzoru nad zarządcami budynków będących w zasobach Miasta, w szczególności w zakresie wywiązywania się ich z obowiązków wynikających ustawy Prawo budowlane.
3. Pełną realizację uchwał Rady Miasta w sprawie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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 dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag oraz 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 dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezydentowi 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 którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania uchwały właściwej Komisji NIK.

³ Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.