

Pleszew, dnia 6 sierpnia 2010 r.

5/0.M4/54/10

**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

ul. Dożynkowa 9H
61-662 Poznań

Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), w związku z wystąpieniem pokontrolnym znak: LPO-4101-11-01/2010 , P/10/109 zgłaszam następujące zastrzeżenia w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

1. Negatywna ocena utrzymania budynków stanowiących własność miasta i gminy Pleszew nie wydaje się w pełni zasadna. Z dalszej treści wystąpienia (pkt 1) wynika, że potrzeby w zakresie remontowym budynków były zaspokajane, choć nie w pełni. Wobec powyższego wnoszę o zmianę zapisu w zdaniu drugim „ Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie utrzymanie budynków (...)” na zapis „ Najwyższa Izba Kontroli uznaje za niewystarczający poziom utrzymania budynków (...)”.
2. Trudno zgodzić się również na jednoznacznie negatywną ocenę „Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”. Zasady te zostały przyjęte uchwałą Nr XXXIV/281/2001 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 listopada 2001 r., która to uchwała stanowiąc prawo miejscowe podlegała wnikliwej kontroli służb nadzoru prawnego Wojewody Wielkopolskiego przed jej opublikowaniem w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego. Ogłoszenie uchwały w Dz. Urz. Wielk. z 2002 r. Nr 17, poz. 602. oznacza brak zastrzeżeń formalno-prawnych. Niemniej jednak przygotowany zostanie projekt zmian do „zasad” uwzględniający przedstawione w wystąpieniu zastrzeżenia i przedłożony Radzie Miejskiej do uchwalenia.
3. Nie zgadzam się z oceną negatywną faktu nie zamieszczenia w umowie z PTBS obowiązków dotyczących zarządcy nieruchomości. Obowiązki te wynikają wprost z art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Zamieszczanie ich w umowie jest zbędne. Nie trafny również jest zarzut braku postanowień dotyczących zabezpieczenia

interesów Miasta i Gminy w przypadku niewywiązywania się PTBS z obowiązków. Miasto i Gmina jako wspólnik posiadający 100% udziałów w spółce sprawuje pełną kontrolę nad działalnością spółki, w tym nad właściwym wywiązywaniem się przez PTBS z obowiązków zarządcy nieruchomości.

4. Negatywna ocena braku książek obiektu budowlanego wymaga złagodzenia. Z siedmiu obiektów wskazanych w protokole kontroli jako nie posiadających założonych książek obiektu, pięć to obiekty nieużytkowane, zatem brak książki obiektu nie jest uchybieniem postanowieniom ustawy Prawo budowlane, które stanowi, że właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić książkę obiektu budowlanego, w okresie użytkowania obiektu (art. 64 ust. 1 *in fine*).

Dla pozostałych dwóch obiektów książki zostały założone jeszcze w trakcie trwania kontroli.

5. Na złagodzenie zasługuje również zapis o negatywnej ocenie faktu nie przestrzegania obowiązku okresowej kontroli obiektów (pkt 7). W wystąpieniu stwierdzono, że zarządcy budynków nie przestrzegali tego obowiązku w pełni, co należy rozumieć, że w określonej części obowiązek ten był realizowany. Za właściwszy wydaje się następujący początek pkt. 7 wystąpienia: „NIK wykazał nieprawidłowości polegające na nie przestrzeganiu przez zarządców budynków postanowień, dotyczących (...).

Realizacja zaleceń przedstawia się następująco:

ad. 1 – balkon budynku mieszkalnego przy ul. Ogrodowej w Pleszewie zostanie niezwłocznie poddany niezbędnym pracom wykluczającym wszelkie zagrożenia,

ad. 2 i 3 – urządzenia wentylacyjne, wyposażenie schodów i oznakowanie przejść i wyjść ewakuacyjnych w budynku Domu Kultury oraz wykonanie parapetów w ZSP nr 3 nastąpi z chwilą przystąpienia do planowanych prac nad termomodernizacją tych obiektów,

ad. 4 – polecono zarządcom rzetelne przeprowadzanie kontroli i ich prawidłowe dokumentowanie,

ad. 5 – brakujące książki obiektów zostały założone. Polecono ich prowadzenie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,

ad. 6 i 7 – polecono zarządcom sporządzać zestawienia robót remontowych służących opracowaniu planów remontowych we właściwy sposób oraz bieżące usuwanie uszkodzeń zgodnie z obowiązującym w tym zakresie zasadami,

ad. 8 – wydano polecenia przygotowania projektu uchwały Rady Miejskiej zmieniającej wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w sposób wskazany w pktcie 2 wystąpienia,

ad. 9 – jak wskazano w pktcie 2 pisma – zmiana umowy z PTBS wydaje się zbędna,

ad.10 – zadania wydziału Gospodarki Gruntami i Rolnictwa w zakresie zarządzania mieniem gminnym zostaną rozszerzone o kontrolę i nadzór nad realizacją obowiązków zarządców nieruchomości, a ponadto zagadnienia wykonywania obowiązków przez zarządców zostaną objęte planem audytu na 2011 r.,

ad. 11 – wydano polecenie właściwego oznakowania miejsc ze sprzętem ppoż. zamieszczenia niezbędnych tablic informacyjnych.

BURMISTRZ

mgr inż. Marian Adamek

BR 1