

dnia 2010-08-02

Ldż 1630/2010

podpis

W odpowiedzi proszę powołać się
na numer naszego pisma.

**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 29 lipca 2010 r.

LPO-4101-11-01/2010

Pan **Marian Adamek**

P/10/109

Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu przeprowadziła w Urzędzie Miasta i Gminy w Pleszewie (dalej: „Urząd”), kontrolę utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych gminnego zasobu nieruchomości w latach 2007-2010 (I półrocze). W związku z tą kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole podpisanym w dniu 14 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli – na podstawie art. 60 ustawy o NIK – przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie utrzymanie budynków użyteczności publicznej i mieszkalnych, stanowiących własność miasta i gminy Pleszew („gmina”), stwierdzając jednocześnie, że dotychczasowe działania Urzędu i jednostek, którym powierzono zadania w zakresie zarządzania takimi obiektami, nie były wystarczające.

1. Zadania w zakresie utrzymania i użytkowania budynków stanowiących własność gminy realizowane były przez: [#] *Urząd*, w odniesieniu do budynków stanowiących jego siedzibę i zaplecze, [#] spółkę z o. o. Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego („PTBS”), której na podstawie umowy zawartej z *gminą* powierzono zarządzanie budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, [#] inne jednostki, którym przekazano budynki *gminy* w zarząd (m. in. szkoły oraz placówki wychowania, opieki i kultury).

Według danych na koniec I półrocza 2010 r., zasób nieruchomości budynkowych *gminy* stanowiły 142 budynki, w tym 43 mieszkalne, z których 30 (70%) wybudowanych było przed 1945 r. Na dzień 30 czerwca 2010 r., 58 budynków zakwalifikowanych było do naprawy bieżącej (41%), 4 do naprawy głównej, a 2 do wyburzenia. Potrzeby remontowe budynków

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

stanowiących zasób gminy, w okresie objętym kontrolą NIK, nie były w pełni zaspakajane. Nakłady na takie roboty wyniosły ogółem 3.581,3 tys. zł, t. j. 82% wielkości planowanej i zaledwie 40% w odniesieniu do zgłoszonych potrzeb.

2. NIK negatywnie ocenia to, że w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym p. n. „Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” nie zamieszczono wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 6 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego², które dotyczą m. in.: prognozy wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokości wydatków w kolejnych latach.

3. NIK negatywnie ocenia to, że żadnej komórce organizacyjnej *Urzędu*, ani też żadnemu pracownikowi nie przypisano zadań w zakresie nadzoru nad wywiązywaniem się przez zarządców obiektów budowlanych z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli, wymaganych art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane³ (dalej: „*u_Pb*”). W okresie objętym kontrolą *Urząd* nie przeprowadzał kontroli wewnętrznych dotyczących spraw związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu. Sprawy te nie były również przedmiotem badań audytowych. Na skutek nierzetelnego wywiązywania się przez zarządców z obowiązków w zakresie utrzymania budynków (określonych powszechnie obowiązującymi przepisami szczegółowymi) oraz braku dostatecznego nadzoru ze strony *Urzędu*, powstało szereg nieprawidłowości opisanych w dalszej części niniejszego wystąpienia.

4. NIK negatywnie ocenia to, że w umowie o zarządzanie, zawartej z *PTBS*, nie zamieszczono postanowień dotyczących obowiązków zarządcy nieruchomości określonych w art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴ (dalej: „*u_gr*”), w zakresie zapewnienia: właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomościami, bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego, bieżącego administrowania nieruchomościami oraz utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym i zgodnie z ich

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266.

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

⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651.

przeznaczeniem. W umowie tej nie zawarto również postanowień dotyczących zabezpieczenia interesów *gminy* jako właściciela obiektów w przypadku niewłaściwego wywiązywania się z obowiązków przez *PTBS*.

5. *PTBS* nie sporządzał wymaganych – na mocy postanowień § 7 rozporządzenia *Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*⁵ (dalej: „*r_MSWiA*”) – zestawień robót remontowych budynków z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, które powinny być podstawą sporządzania planów robót remontowych. Sporządzane przez poszczególnych zarządców plany remontów zasobu komunalnego nie zawierały szczegółowych danych, możliwych do wykorzystania i oceny. Plany takie sporządzane przez *PTBS* zawierały jedynie zapisy ogólne o rodzaju robót do wykonania w danym budynku (n. p: „wymiana stolarki okiennej”, „roboty murarskie”, „pozostałe remonty”) i kwoty wydatków. Z planów tych nie można było również wywnioskować, czy zachowywane były zasady pierwszeństwa dla robót określonych w § 7 ust. 4 pkt 1 – 4 *r_MSWiA*. Jeszcze mniejszy stopień szczegółowości miały plany sporządzane przez wydział gospodarki gruntami i rolnictwa *Urzędu*, w których wymieniano tylko elementy budynków wymagające remontu.

6. NIK negatywnie ocenia to, że podstawowa dokumentacja dotycząca utrzymania i użytkowania budynków, jaką są książki obiektu budowlanego i protokoły kontroli okresowych, prowadzona była niezgodnie z postanowieniami *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*⁶. Analiza treści wszystkich książek założonych dla 10 budynków, wytypowanych do szczegółowego badania przez NIK, wykazała m. in., że: [#] w żadnej książce nie zamieszczono danych co do numeru i daty protokołu odbioru obiektu oraz co do dokumentacji dołączonej do tych książek, [#] w książkach pięciu obiektów brak było danych co do zakresu robót remontowych niezbędnych do wykonania, [#] w dwóch książkach zamiast wyszczególnienia niezbędnego zakresu robót wymieniono punkt protokołu kontroli okresowej, [#] w żadnej książce (z wyjątkiem tej dotyczącej Muzeum Regionalnego) nie zamieszczono danych, co do wykonania robót. W książce obiektu budynku mieszkalnego przy ul. Ogrodowej 1 w Pleszewie nie zamieszczono w ogóle danych o rocznych kontrolach okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 *u_Pb*, przeprowadzonych w latach 2007-2008. Dla siedmiu budynków książek obiektu nie zaprowadzono w ogóle.

⁵ Dz. U. Nr 74, poz. 836.

⁶ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

NIK zwraca uwagę na to, że niezaprowadzenie książki obiektu budowlanego nosi znamiona wykroczenia określonego art. 93 pkt 9 *u_Pb*.

W protokołach corocznych kontroli okresowych budynków mieszkalnych, poddanych oględzinom NIK, nie zamieszczano danych dotyczących stanu technicznego oraz rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów budynków objętych kontrolą, kolejności wykonywania zaleconych robót remontowych, metod i środków użytkowania elementów budynków narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, zakresu nie wykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. W protokołach kontroli okresowych nie zamieszczano też danych o sprawdzeniu wykonania albo niewykonania zaleceń z poprzednich kontroli.

7. NIK negatywnie ocenia to, że zarządcy budynków nie przestrzegali w pełni postanowień, dotyczących obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych, wymaganych art. 62 ust. 1 *u_Pb*. Badanie książek obiektu budowlanego i protokołów kontroli okresowych przeprowadzonych w 10 budynkach wytypowanych przez NIK do kontroli szczegółowej wykazało bowiem, że nie przeprowadzono:

[#] kontroli rocznych budynków, wymaganych na mocy art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a *u_Pb*, w 2007 r. w trzech przypadkach, w jednym przypadku w 2008 r. oraz w trzech przypadkach w 2009 r.;

[#] kontroli rocznych przewodów kominowych, wymaganych na mocy art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) *u_Pb*, w 2007 r. w jednym przypadku;

[#] kontroli rocznych instalacji gazowych, wymaganych na mocy art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c *u_Pb*, nie przeprowadzono w 2007 r. w pięciu przypadkach i również w pięciu przypadkach w 2008 r.;

[#] w 2010 r., do czasu zakończenia kontroli NIK, kontroli rocznych żadnego z pięciu budynków mieszkalnych, pomimo że – według postanowień § 4 ust. 2 *r_MSWiA* – kontrole okresowe powinny być przeprowadzane w porze wiosennej.

NIK zwraca uwagę na to, że nieprzeprowadzanie w. w. kontroli nosi znamiona wykroczenia określonego w art. 93 pkt 8 *u_Pb*.

8. Kontrola NIK wykazała nieprawidłowości także w zakresie rzetelności dokonywania i dokumentowania kontroli okresowych budynków. Z treści protokołów kontroli okresowych, przeprowadzonych w 10 obiektach poddanych oględzinom NIK, wynika, że w toku tych kontroli nie stwierdzono uszkodzeń i braków, które mogłyby spowodować m. in. zagrożenie ży-

cia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa i nie wydawano stosowych zaleceń w celu ich usunięcia. Natomiast oględziny tych budynków dokonane przez NIK takie zagrożenia wykazały. Mianowicie: [#] płyta nośna balkonu drugiej kondygnacji nadziemnej budynku przy ul. Ogrodowej 1 była w takim stanie, że zagrażała nie tylko życiu lub zdrowiu ludzi, ale groziła także katastrofą budowlaną (z prętów nośnych tej płyty odpadła otulina betonowa, ubytki betonu były na obrzeżach tej płyty, konstrukcja stalowa podtrzymująca tę płytę była skorodowana); [#] w budynku Domu Kultury brak było w ogóle kominów wentylacyjnych (z wyjątkiem pomieszczeń sanitarnych na parterze); [#] schody zewnętrzne wejściowe do tego budynku o szerokości ok. 4,74 m nie były wyposażone w balustradę pośrednią, wymaganą dyspozycją § 296 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie⁷, [#] schody wewnętrzne w tym budynku nie były wyposażone w balustradę lub poręcz przyścienną (umożliwiająca bezpieczne prawo- i lewostronne ich użytkowanie), wymaganą także na mocy § 296 ust. 3 tego rozporządzenia.

W toku oględzin w. w. budynków stwierdzono również inne nieprawidłowości, m. in.: [#] uszkodzenia elewacji (plamy w miejscach wykonanych napraw, zmurszałe, brudne i z częściowymi ubytkami tynki), [#] braki opasek przyściennych służących do odprowadzania wody, [#] złuszczone powłoki malarskie na rynnach i rurach spustowych oraz na konstrukcji drewnianej okien, [#] braki urządzeń ułatwiających wejścia do budynków osobom niepełnosprawnym, [#] uszkodzenia stopni wejściowych do budynków, brak parapetów podokiennych zewnętrznych w jednym budynku, oderwanie instalacji odgromowej w innym budynku. Stwierdzono również: [#] utrudniony dostęp do niektórych gaśnic przeciwpożarowych; [#] brak gaśnic w miejscach niektórych piktogramów; [#] brak tablic informacyjnych z danymi o tym, gdzie znajdują się główne wyłączniki prądu, gazu i wody w budynkach użyteczności publicznej; [#] brak informacji o numerach telefonów alarmowych; [#] oznaczenie przejść ewakuacyjnych jako wyjść ewakuacyjnych.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o podjęcie stosownych działań mających na celu:

- 1) niezwłoczne wykonanie ekspertyzy technicznej balkonu budynku mieszkalnego przy ul. Ogrodowej 1 w Pleszewie i wykonanie ewentualnych niezbędnych prac,

⁷ Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.

- 2) możliwie niezwłoczne wykonanie urządzeń wentylacyjnych w budynku Domu Kultury, wyposażenie schodów tego obiektu w urządzenia zabezpieczające przed upadkiem osób z wysokości oraz prawidłowe oznakowanie przejść i wyjść ewakuacyjnych,
- 3) możliwie niezwłoczne wykonanie parapetów podokiennych zewnętrznych budynku Zespołu Szkół Podstawowych nr 3,
- 4) rzetelne przeprowadzanie wszystkich kontroli okresowych budynków oraz prawidłowe dokumentowanie tych kontroli,
- 5) zaprowadzenie brakujących ksiąg obiektu budowlanego oraz prowadzenie takiej dokumentacji w sposób określony przepisami szczegółowymi,
- 6) sporządzanie zestawień robót remontowych niezbędnych do opracowywania planów tych robót i zamieszczanie w tych planach szczegółowych danych (m. in. dotyczących rodzajów, wartości i terminów wykonania tych robót),
- 7) bieżące usuwanie uszkodzeń budynków, z uwzględnieniem przy tym zasad pierwszeństwa dla robót, określonych przepisami szczegółowymi,
- 8) sporządzenie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym w sposób określony przepisami szczegółowymi,
- 9) uzupełnienie umowy zawartej z *PTBS* o postanowienia wymagane *u_gn*,
- 10) wzmożenie nadzoru nad wywiązywaniem się zarządców budynków z należących do nich obowiązków, w tym m. in. poprzez przypisanie zadań w zakresie tego nadzoru poszczególnym komórkom i pracownikom *Urzędu* oraz ich realizację,
- 11) przestrzeganie prawidłowego oznakowywania miejsc, w których znajduje się sprzęt przeciwpożarowy w budynkach oraz zamieszczanie na tablicach informacyjnych niezbędnych danych o głównych wyłącznikach mediów i o telefonach alarmowych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu – działając na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK* – oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 21 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu ich realizacji albo o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Na mocy art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie dyrektorowi delegatury NIK w Poznaniu 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 ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

WICEDYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
w Poznaniu

Tadeusz Dziuba