



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 01 października 2010 r.

W P R Y T Y N O K A N C J A
05. 10. 2010
Ilość egzemplarzy
Podpis

**Pani
Bogusława Jaworska
Burmistrz
Miasta i Gminy
Zwoleń**

LWA-4114-03-32/2010
I/10/010

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 i Gminy Zwoleń (zwanym dalej „Urzędem”) kontrolę w zakresie nadzoru nad realizacją przez Komunalny Zakład Budżetowy „Administracja Domów Mieszkalnych” wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych w latach 2007 – 2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 17 września 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Burmistrz niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia nadzór sprawowany przez Urząd nad Komunalnym Zakładem Budżetowym „Administracja Domów Mieszkalnych” w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego zarządzanych budynków stanowiących komunalne zasoby mieszkaniowe Miasta i Gminy Zwoleń w latach 2007-2010 (I półrocze).

I. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. Komunalny Zakład Budżetowy „Administracja Domów Mieszkalnych” (zwany dalej „Zakładem” lub „ADM”) zarządzał 8 budynkami komunalnymi (wybudowanymi w latach 1945-1990) stanowiącymi w 100 % własność Miasta i Gminy Zwoleń. W dniu 12. sierpnia 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701

wydał decyzję nr 67/09 nakazującą w terminie do 30 września 2009 r. wyłączenie z użytkowania budynków przy ul. Batalionów Chłopskich 13.

2. Ustalono, że osoba wykonująca czynności z zakresu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Miasta i Gminy Zwoleni zarządzanego przez ADM nie posiadała licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, co stanowiło naruszenie art. 189 w związku z art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami².

3. Ustalono, że uchwałą z dnia 6 września 2005 r. Rada Miejska w Zwoleniu przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2005 – 2010, który spełniał wymogi określone w art. 21 ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³.

4. Ustalono, że w kontrolowanym okresie Urząd tylko raz przeprowadził w ADM kontrolę, która dotyczyła spraw finansowo-księgowych.

W latach 2007-2009 ADM przedłożył Urzędowi sprawozdania z działalności Statutowej, informując w nich o realizacji podstawowych zadań z zakresu administrowania, realizacji remontów i kosztów utrzymania zarządzanych zasobów mieszkaniowych. Ww. sprawozdania z działalności ADM nie zawierały informacji pozwalających ocenić wywiązywanie się ADM z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego komunalnych budynków mieszkaniowych.

Stwierdzono, że w latach 2007-2010 (do 30 czerwca) Urząd nie przeprowadził w ADM kontroli w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków.

5. O braku właściwego nadzoru Urzędu nad ADM w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków świadczą nieprawidłowości, które NIK stwierdziła w trakcie kontroli przeprowadzonej w Zakładzie w ww. zakresie za lata 2007-2010 (I półrocze). I tak:

- ze szczegółowej analizy dokumentacji trzech budynków wynika, że w okresie objętym kontrolą ADM nie przeprowadziła 12 kontroli rocznych, w tym 4 stanu technicznego budynków i 8 przeglądów przewodów kominowych, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane⁴. Z wyjaśnień Kierownika ADM wynika, że brak badań przewodów kominowych budynków przy ul. Bogusza 29 i 31 spowodowany był wyłączeniem pieców grzewczych z użytkowania i zastąpieniem ich

² Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

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

⁴ Dz.U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 ze zm.

centralnym ogrzewaniem. ADM nie posiada wiedzy na temat protokołów z przeprowadzonych badań przewodów kominowych.

- według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. budynki objęte analizą posiadały ważne pięcioletnie przeglądy stanu technicznego, a dwa instalacji elektrycznej. Ustalono, że w budynku przy ul. Perzyny 114A nie wykonano badania instalacji elektrycznej, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – Prawo budowlane.
- uwaga NIK dotyczy pory roku, w której przeprowadzono okresowe kontrole ww. budynków objętych analizą. Ustalono, że w latach 2007-2009 ADM przeprowadziła 9 okresowych kontroli (4 rocznych, w tym 3 stanu technicznego i 5 pięcioletnich, w tym 3 stanu technicznego) poza porą wiosenną, co było niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁵. Ponadto do 30 czerwca 2010 r. Zakład nie wykonał przeglądu przewodów kominowych ww. budynków.
- szczegółowa analiza 3 książek obiektów budowlanych wykazała, że nie zawierały one wpisów dotyczących: danych o dokumentacji dołączonej do książki obiektu; wykazu opracowań technicznych obiektu; danych dotyczących opracowania technicznego; wykazu protokołów odbioru robót remontowych; danych dotyczących dokumentacji technicznej.

Niedokonywanie ww. wpisów było niezgodne ze wzorem książki obiektu budowlanego stanowiącego załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁶.

- ze szczegółowej analizy protokołów przeglądów stanu technicznego ww. budynków oraz przeprowadzonych oględzin wynika, że ADM nie wykonywała wszystkich zaleceń w nich zawartych, a mianowicie w budynku przy:
 - ul. Perzyny 114A nie wymieniono stolarki drzwiowej i okiennej,
 - ul. Bogusza 29 nie naprawiono schodów wejściowych od strony południowej, nie zlikwidowano ubytków w tynku (zarówno na stopniach jak i na ich balustradzie),
 - ul. Bogusza 31 nie wykonano naprawy dachu..

Ponadto z oględzin ww. budynków wynika, że poza usterkami technicznymi, ich zakres rzeczywisty był szerszy, niż ten ujęty w protokołach okresowych kontroli. Szczególnie dotyczy to budynku przy ul. Perzyny 114A, w którym stwierdzono: zniszczenie elewacji ścian zewnętrznych, ubytki w schodach wejściowych, przeciekanie dachu (pokryty papą),

⁵ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

⁶ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

uszkodzenie instalacji odgromowej, popękanie ścian wewnętrznych, zniszczenie podłogi (przegniła i zagrzybiona), wokół budynku porozrzucane fragmenty materiałów budowlanych.

- w latach objętych kontrolą na remonty budynków komunalnych ADM otrzymała od Urzędu Miejskiego dotację w łącznej wysokości 736,5 tys. zł (wg Planu wydatków Gminy), a wykorzystowała 445,5 tys. zł (59,3 tys. zł w 2007 r., 186,4 tys. zł w 2008 r., 159,6 tys. zł w 2009 r. i 40,1 tys. zł do 30 czerwca 2010 r.), co stanowiło 60,4 % planu ogółem. Pomimo, iż ADM w poszczególnych latach otrzymywała mniej środków niż wniosowała to i tak w 2007 r. nie wykorzystowała 41,8%, w 2008 r. – 21,1%, w 2009 r. – 16,5%, a do 30 czerwca 2010 r. – 81,7% kwoty dotacji. Ustalono, że nie zostały wykonane zalecenia pokontrolne dotyczące: wymiany drzwi wejściowych, odnowienia elewacji i naprawy dachu (budynek w Jasiońcu Soleckim), dobudowy wiatrolapu i ocieplenia stropodachu (budynek przy ul. Wojska Polskiego w Zwoleniu), naprawy dachu (budynek przy ul. Bogusza 31 w Zwoleniu). Niezrealizowanie zadań wynikających z protokołów kontroli stanu technicznego budynków, przy niewykorzystaniu środków finansowych, wskazuje na opieszałość podejmowanych w tym zakresie działań.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Prowadzenie nadzoru nad Komunalnym Zakładem Budżetowym „ADM” w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych.
2. Podjęcie działań zmierzających do ustanowienia zarządcy komunalnych zasobów mieszkaniowych posiadającego licencję zawodową zarządcy nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pani Burmistrz, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych 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 Pani Burmistrz 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.


WICEDYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
w Warszawie
Marek Adamiak