



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 27 września 2010 r.

**Pani
Ewa Tatarek
Dyrektor
Zakładu Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej
w Milanówku**

LWA-4114-03-11/2010

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 Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku (zwanym dalej „Zakładem” lub „ZGKiM”) kontrolę w zakresie 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 podpisanym 30 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Dyrektor niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości ocenia realizację przez ZGKiM zadań w zakresie przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych Miasta Milanówek.

1. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. Zakład zarządzał 18 budynkami mieszkalnymi wybudowanymi przed 1944 r. stanowiącymi w 100% własność Miasta Milanówek.

Ustalono, że osoba wykonująca czynności z zakresu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządzanego przez ZGKiM posiadała licencję zawodową zarządcy nieruchomości.

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

W wyniku szczegółowej analizy dokumentacji 5 budynków ustalono, że w latach 2007-2009 ZGKiM przeprowadził 15 okresowych kontroli stanu technicznego w zakresie obejmującym elementy budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz badanie przewodów kominowych, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane².

Ustalono, że dla ww. budynków Zakład w czerwcu 2010 r. przeprowadził pięcioletnie kontrole, które polegały na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Natomiast badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów były przeprowadzone w latach 2005-2008. Ww. pięcioletnie kontrole były przeprowadzone zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – Prawo budowlane.

Stwierdzono, że okresowe kontrole stanu technicznego zarządzanych budynków były przeprowadzane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia określone w art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy – Prawo budowlane.

2. Uwaga NIK dotyczy pory roku, w której przeprowadzono okresowe kontrole stanu technicznego budynków.

Ustalono, że 25 okresowych kontroli (20 rocznych, w tym 14 przeglądów kominowych i 5 pięcioletnich z zakresu badania instalacji elektrycznej) stanu technicznego budynków Zakład przeprowadził poza okresem wiosennym, 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 mieszkalnych³.

Ponadto do 30 czerwca 2010 r. ZGKiM nie dokonał sprawdzenia przewodów kominowych. Przyczyną nieprzeprowadzenia ww. kontroli w porze wiosennej spowodowane było tym, iż pracownicy posiadający uprawnienia budowlane nadzorowali i realizowali inne zadania.

3. NIK stwierdziła, że dla wszystkich zarządzanych budynków Zakład prowadził książki obiektu budowlanego.

Ustalono, że do ww. książek nie dołączono dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej, co było niezgodne z art. 60 ww. ustawy Prawo budowlane. Ustalono również, że książki obiektu nie zawierały wpisu dotyczącego protokołu odbioru obiektu i pozwolenia na użytkowanie, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. c i d rozporządzenia Ministra

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

³ Dz.U. z 1999r. Nr 74, poz. 836

Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁴. Z wyjaśnień Pani Dyrektor wynika, że ww. dokumenty nie zostały przekazane przez poprzednich administratorów tych budynków.

Szczegółowa analiza 5 wybranych ksiąg obiektu budowlanego wykazała, że nie zawierały one:

- wpisu numeru i daty protokołu przejęcia obiektu przez właściciela oraz przez zarządcę, co było niezgodne z § 5 pkt 1 lit. e ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r.,
- na planach sytuacyjnych nie zaznaczono usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła, co było niezgodne z § 5 pkt 3 ww. rozporządzenia z dnia 3 lipca 2003 r.,
- wpisu dotyczących nazwy właściciela (zarządcy) obiektu, nazwiska i imienia osoby upoważnionej do dokonywania wpisów, roku zakończenia budowy, kodu adresowego obiektu, pełnych danych o właścicielu obiektu, dotyczących dokumentacji dołączonej do książki obiektu, danych technicznych charakteryzujących obiekt, co było niezgodne ze wzorem książki obiektu stanowiącego załącznik do ww. rozporządzenia z dnia 3 lipca 2003 r.

4. Ustalono, że na podstawie okresowych kontroli stanu technicznego ZGKiM sporządzał zestawienia potrzeb robót budowlanych dla poszczególnych budynków oraz plany robót remontowych, które załączał do rocznych planów finansowych Zakładu. Jednak szczegółowa analiza dokumentacji 5 wybranych budynków wykazała w 4 przypadkach rozbieżności między opisem stanu technicznego budynku podczas kontroli a późniejszym planowaniem remontów. Ustalono, że zalecenia wynikające z protokołów kontroli okresowych nie były uwzględniane w planach remontów, jak również realizowano zadania, których nie wskazywano w protokołach kontroli. I tak:

- w budynku przy ul. Głowackiego 29 po kontrolach okresowych z 2007 r. sporządzono zestawienie remontów na 2008 r. obejmujące remont klatki schodowej, w „Planie finansowym” ujęto wymianę drzwi do lokali i w tym zakresie plan zrealizowano, ponadto zakupiono komórki, wymieniono bramy i drzwi,
- w budynku przy ul. Inżynierskiej 3a po kontrolach okresowych z 2007 i z 2008 r. nie wydano zaleceń; w zestawieniu remontów na 2008 i na 2010 r. ujęto wykonanie

⁴ Dz.U. Nr 120, poz. 1134

daszka zabezpieczającego przed drzwiami. „Plan finansowy” na 2008 r. zawierał utwardzenie dojścia do budynku, zakup komórek, modernizację instalacji elektrycznej. W 2008 r. zrealizowano roboty w zakresie: wymiany komórek: modernizacji instalacji elektrycznej; modernizacji lokalu (pustostanu); utwardzenia dojścia. W „Planie finansowym” na 2010 r. zaplanowano remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich,

- w budynku przy ul. Krótkiej 4 po kontrolach okresowych z 2007, 2008 i 2009 r. r. nie zaplanowano remontów, a w 2009 r. wykonano remont podłogi,
- w budynku przy ul. Wojska Polskiego 85 po kontroli okresowej w 2008 r. sporządzono zestawienie remontów na 2009 r., w którym zaplanowano remont klatki schodowej, konserwację dachu, wymianę drzwi. Zadań tych nie ujęto w „Planie finansowym na 2009 r.”, natomiast poniesiono wydatek na doposażenie lokalu w instalację wodno-kanalizacyjną. Po kontroli okresowej w 2009 r. sporządzono zestawienie remontów na 2010 r. obejmujące remont klatki schodowej - zadania tego jednak nie uwzględniono w „Planie finansowym” i nie zrealizowano.

5. Ustalono, że remonty budynków zarządzanych przez Zakład finansowane były ze środków własnych oraz z dotacji udzielanych przez Miasto Milanówek (dotacja z budżetu Gminy ujętych w planie finansowym Zakładu oraz dotacje na inwestycje). Uchwalony przez Radę Miasta „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milanówek na lata 2006-2010” przewidywał wydatki na remonty i modernizacje w łącznej wysokości 733,8 tys. zł (605,8 tys. zł na lata 2007-2009). Na remonty z dotacji budżetowej zaplanowano wydatki, w okresie objętym kontrolą, w łącznej wysokości 543 tys. zł (450 tys. zł na lata 2007-2009), tj. 74,2% kwoty planowanej w „Wieloletnim programie”. Ponadto zaplanowano wydatki na inwestycje dotyczące budynków mieszkalnych w łącznej wysokości 662 tys. zł (na 2010 r. nie planowano wydatków na inwestycje).

W okresie objętym kontrolą na remonty związane z utrzymaniem budynków komunalnych Zakład wydatkował łącznie 752,5 tys. zł, a na inwestycje 1.111,7 tys. zł. Struktura wydatków na remonty i inwestycje przedstawiała się następująco:

- w 2007 r. 221,5 tys. zł (w tym 141,2 tys. zł z dotacji Miasta ujętej w planie finansowym, tj. 63,7% wydatków na remonty – pozostała kwota pochodziła ze środków własnych Zakładu) oraz 456,1 tys. zł ze środków na inwestycje (w tym 337,3 tys. zł z dotacji Miasta na inwestycje, tj. 74% wydatków na inwestycje),

- w 2008 r. 218,9 tys. zł (w tym 196,1 tys. zł z dotacji Miasta, tj. 89,6% wydatków) oraz 387,2 tys. zł ze środków na inwestycje (w tym 276,4 tys. zł z dotacji Miasta na inwestycje, tj. 71,4% wydatków),
- w 2009 r. 230,9 tys. zł (w tym 159,9 tys. zł z dotacji Miasta, tj. 69,3% wydatków) oraz 268,4 tys. zł ze środków na inwestycje (w tym 216,7 tys. zł z dotacji Miasta na inwestycje, tj. 80,7% wydatków),
- w I półroczu 2010 r. 81,2 tys. zł (w tym 24,2 tys. zł z dotacji Miasta, tj. 29,8% wydatków).

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

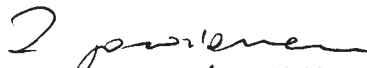

1. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków w porze wiosennej.
2. Uzupełnienie brakujących wpisów w książkach obiektów budowlanych.
3. Uwzględnianie zaleceń zawartych w protokołach z okresowych kontroli budynków mieszkalnych w rocznych planach finansowych oraz ich realizację.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Dyrektor, 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 Pani Dyrektor 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.

Zakład Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej w Milanówku
Data 30.08.2010r.
L.dz. 1395


WICEDYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
w Warszawie

Marek Adamiak

