

DUR-OSU/6/2010

DYR dk  
20.09.10



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 15 września 2010 r.

UM Głiwice	DYR
20.09.2010	
Nr	

**Pan  
Zygmunt Frankiewicz  
Prezydent  
Miasta Gliwice**

LKA-4101-07-01/2010/P/10/109

URZĄD MIEJSKI - GLIWICE  
Biuro Podawcze  
Data wpływu 20-09-2010  
Liczba zał. 0  
UM-355721/2010

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych w latach 2007 - 2010 (I półrocze) w Urzędzie Miejskim w Gliwicach<sup>2</sup>.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 5 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie spraw objętych kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień.**

#### **I. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia:**

1. Prowadzenie ewidencji miejskiego zasobu nieruchomości, zawierającej m.in. dane o liczbie i rodzaju obiektów budowlanych będących własnością Gminy. Ewidencja ta nie zawierała informacji o stanie technicznym obiektów, co Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniała brakiem takiego obowiązku w przepisach. Według ewidencji, w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r., liczba obiektów budowlanych stanowiących własność Gminy<sup>3</sup>, zmalała z 1270 do 1266, w tym mieszkalnych z 803 do 730. W okresie objętym kontrolą Urząd bezpośrednio

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 nr 231, poz. 1701 ze zm., zwanej dalej „ustawą o NIK”

<sup>2</sup> Zwanym dalej „Urzędem”.

<sup>3</sup> Budynków dla których istniał obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego.

administrował 2 obiektami, a pozostałymi administrowały lub zarządzały podmioty komunalne, na podstawie decyzji Prezydenta Miasta o ustanowieniu trwałego zarządu lub prawa użytkowania, względnie na podstawie podpisanych z nimi umów: użyczenia, dzierżawy oraz przekazania w administrowanie i zarządzanie.

2. Posiadanie, uchwalonego 20 października 2005 r., wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice w latach 2006 – 2010, spełniającego wymogi określone w art. 21 ust. 2 pkt 1 - 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego<sup>4</sup>.
3. Podejmowanie przez Urząd działań w celu ograniczenia zużycia energii i wody w obiektach gminnego zasobu. M.in. w ramach programu termomodernizacji obiektów w latach 2007 - 2010 (I półrocze) w 30 placówkach oświatowych, 2 obiektach klubu sportowego i w 415 budynkach mieszkalnych ocieplono elewacje, wymieniono stolarkę okienną oraz remontowano instalacje centralnego ogrzewania, elektryczne i gazowe.
4. Prowadzenie - potwierdzone wynikami badania próby 10 obiektów wybranych metodą nielosową - wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>5</sup>, kontroli okresowych (co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na 5 lat) stanu technicznego obiektów budowlanych oraz stanu technicznego, estetyki i przydatności obiektu budowlanego do użytkowania, a także obowiązkowych kontroli instalacji i wyposażenia obiektów budowlanych, określonych w przepisach § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>6</sup> oraz w przepisach § 11 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego<sup>7</sup>. Wspomniane kontrole przeprowadzały osoby posiadające stosowne uprawnienia.
5. Prowadzenie przez zarządców 10 obiektów budowlanych (poddanych oględzinom) książek obiektów, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>8</sup>. Stwierdzone uchybienia w dwóch książkach obiektów (w przypadku jednego budynku mieszkalnego brak planu

<sup>4</sup> Dz. U z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm., zwana dalej „ustawą Prawo budowlane”.

<sup>6</sup> Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm., zwane dalej „rozporządzeniem MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r.”.

<sup>7</sup> Dz. U. Nr 193, poz. 1890,

<sup>8</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134,



sytuacyjnego oraz wpisu o czterech dokonanych przeglądach okresowych, a w książce drugiego budynku mieszkalnego brak wpisu o jednym dokonanym przeglądzie okresowym) zarządcy usunęli w toku kontroli. Ustalono przy tym, że jedynie w przypadku 2 z 10 obiektów książki założono w dniu oddania do użytkowania, zgodnie z przepisami art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. W pozostałych przypadkach, książki założono z opóźnieniem. Tak np. dla szkoły podstawowej, wybudowanej w 1999 r. przedmiotową książkę założono w październiku 2002 r.

Ponadto, jedynie w przypadku 6 obiektów, zarządca posiadał kompletną dokumentację powykonawczą, wymaganą art. 63 ustawy Prawo budowlane. Dokumentacji pozostałych 4 obiektów (budynków mieszkalnych), która się nie zachowała, dotychczas w Urzędzie nie odtworzono, co wyjaśniono podejmowaniem tego typu działań dopiero przy dokonywaniu zmiany sposobu użytkowania obiektu lub planowania jego remontu kapitalnego.

Prowadzono również księgi rewizyjne urzędnika<sup>9</sup> oraz dzienniki konserwacji dla 6 dźwigów osobowych i towarowych znajdujących się w 3 obiektach.

6. Prawidłowe podejmowanie decyzji o zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych. W przypadku 10 zbadanych decyzji o zmianie sposobu użytkowania obiektów<sup>10</sup> stwierdzono, że zgłoszenia, będące podstawą ich sformułowania, były zgodne z wymaganiami art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego. Przeprowadzone oględziny obiektów, których te decyzje dotyczyły, wykazały, że 5 obiektów użytkowano w sposób wskazany w zgłoszeniu, a pozostałe były w trakcie dostosowywania ich do nowej funkcji użytkowej.

## **II. Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła następujące nieprawidłowości i uchybienia:**

1. Według danych Urzędu udział budynków zakwalifikowanych do napraw bieżących z 50,1 % w 2007 r. zmalał do 40,8 % w 2009 r., a wymagających napraw głównych z 23,3 % do 15,5 %. Na powyższe wpływ miało m.in. wyburzenie w tych latach 43 budynków z powodu m.in. ich złego stanu technicznego. Łącznie, w okresie objętym kontrolą, wydano 41 decyzji oraz przyjęto zgłoszenia o wyburzeniu 96 obiektów, z tego 49 z powodu złego stanu technicznego, a pozostałych z powodu realizacji nowych inwestycji (budowy dróg oraz stadionu).

<sup>9</sup> Wymagane w myśl art. 33 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym (Dz. U. Nr 122, poz. 1321 ze zm.)

<sup>10</sup> Łącznie w latach 2007-2010 (I półrocze) wydano ich 18.

Stwierdzono, że w latach 2007-2010 (I półrocze) nie zaspokajano potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu nieruchomości, wynikających z przeprowadzanych, na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane, kontroli okresowych, a także nie realizowano w pełni uchwalanych w tym zakresie planów. M.in. w 2008 r. uchwalony plan, zakładający wydatkowanie 105.906,0 tys. zł na remonty i modernizacje 309 obiektów, pokrywał zgłoszone potrzeby w 72,4 % w ujęciu ilościowym i w 72,1 % w ujęciu wartościowym. Plan ten w ujęciu wartościowym wykonano w 90,2 % (wydatkowano 95.492,1 tys. zł), a w ujęciu rzeczowym w 93,9 % (wyremontowano lub zmodernizowano 290 obiektów).

Ponadto należy podkreślić, że w latach 2007 - 2009 na utrzymanie gminnego zasobu nieruchomości stale malały wydatki (z 117.702,0 tys. zł do 76.680,7 tys. zł), pomimo niezaspokojonych w tym zakresie potrzeb, czego potwierdzeniem m.in. był wzrost ilości zgłaszanych do remontu i modernizacji obiektów (z 397 do 433). W 2010 r. utrzymała się ta tendencja, gdyż na remonty i modernizacje dla zgłoszonych 512 obiektów zaplanowano wydać 65.140,6 tys. zł.

2. NIK jako niedostateczny ocenia nadzór właścicielski Urzędu nad realizacją przez zarządców budynków zadań w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych z gminnego zasobu. Stwierdzono, że przekazując innym podmiotom w zarządzanie lub administrowanie ponad 99,9 % gminnych obiektów, Urząd w latach 2007-2010 (I półrocze) nie korzystał z prawa do kontroli wykonywania przez te podmioty powierzonych im obowiązków i zadań. Z wyjaśnień zastępcy Prezydenta Miasta wynika, że realizowany przez pracowników wydziałów merytorycznych Urzędu nadzór nad zarządcami, polegał głównie na udziale w zespołach oceniających zasadność składanych zapotrzebowań na środki finansowe niezbędne do prowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych. Jedynie w przypadku zasobu mieszkaniowego (obejmującego w 2010 r. łącznie 730 budynków), sprawujący nad nim nadzór Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w tym okresie przeprowadził, głównie po interwencji najemców lokali, 120 wizji lokalnych, na podstawie których, np. na 3 zarządców obiektów nałożono kary umowne za nieterminowe lub nienależyte wykonanie remontów oraz za niewłaściwe wydatkowanie środków finansowych przeznaczonych na remont lokali.
3. W 8 obiektach, z 10 poddanych oględzinom (5 mieszkalnych i 5 użyteczności publicznej), stwierdzono nieprawidłowości i uchybienia dotyczące stanu technicznego budynków i ich wyposażenia oraz w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Tak np.:



- w budynku Szkoły Podstawowej nr 28 o wys. 15 m nie obudowano obu klatek schodowych, w których brakowało systemu oddymiania, wymaganego przepisem § 245 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>11</sup>, co w świetle obowiązujących przepisów o ochronie przeciwpożarowej<sup>12</sup> stanowi podstawę do uznania użytkowanego budynku za zagrażający życiu ludzi. Ponadto w obiekcie tym od 2007 r., w związku m.in. z zaleceniami Państwowego Inspektora Sanitarnego w Gliwicach, wyłączono z użytkowania boisko z uwagi na zły stan nawierzchni, której remont, jak i będącego w złym stanie technicznym wyposażenia sanitariatów szkoły (również zalecenie PIS) przewidziano w 2010 r.
- W 3 obiektach (Szkoła Podstawowa nr 1, Dom Dziecka nr 2, budynek mieszkalny ul. Chorzowska 2) na korytarzach lub na klatkach schodowych, stanowiących drogi ewakuacyjne, ułożono wykładzinę o nieudokumentowanym stopniu palności.
- Na wyposażeniu 3 obiektów (Szkoła Podstawowa nr 1, Gimnazjum nr 4, Dom Pomocy Społecznej „Opoka”) znajdowało się łącznie 28 sztuk hydrantów wewnętrznych przeciwpożarowych o przekroju 52 mm, niezgodnie z przepisem § 15 ust. 1 rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r. (§ 19 ust. 1 rozporządzenia MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r.) stanowiącym, że w strefach pożarowych, zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi ZL, powinny (od 30 czerwca 2010 r. muszą) być stosowane hydranty wewnętrzne o przekroju 25 mm.
- W 3 obiektach mieszkalnych stwierdzono zły stan techniczny niektórych ich elementów (w budynku przy ul. Dworcowej - 20 balkonów, przy ul. bł. Czesława - tynków zewnętrznych i obróbek blacharskich, przy ul. Jana Pawła II 18 - stolarki okiennej klatki schodowej). Ponadto, w budynku przy ul. Jana Pawła II w dwóch otwartych piwnicach znajdowały się różne odpady, w tym budowlane i łatwopalne.
- Tylko 2 budynki (Szkoła Podstawowa nr 1 i Dom Pomocy Społecznej „Opoka”) dostosowano do potrzeb osób niepełnosprawnych.

W związku z wynikami oględzin: Szkoły Podstawowej nr 28, Szkoły Podstawowej nr 1, Domu Dziecka nr 2 i budynku mieszkalnego przy ul. Chorzowskiej 2, w zakresie

<sup>11</sup> Dz. U. nr 75, poz. 690 ze zm.

<sup>12</sup> § 16 ust. 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, które weszło w życie 30 czerwca 2010 r. (Dz.U. Nr 109, poz. 719, zwane dalej „rozporządzeniem MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r.”). Do dnia 29 czerwca 2010 r. w powyższym zakresie obowiązywał § 12 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 563 ze zm., zwane dalej „rozporządzeniem MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.”)

nieprawidłowego stanu dróg ewakuacyjnych, kontroler poinformował Prezydenta Miasta, w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK, o istniejącym bezpośrednim niebezpieczeństwie dla życia lub zdrowia ludzi. W udzielonych odpowiedziach poinformowano kontrolera o podjęciu działań w celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień.

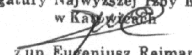
Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1. Doprowadzenie dróg ewakuacji w obiektach Szkoły Podstawowej nr 28, Szkoły Podstawowej nr 1, Domu Dziecka nr 2 oraz w budynku mieszkalnym przy ul. Chorzowskiej 2 do stanu odpowiadającego wymaganiom w zakresie ochrony przeciwpożarowej.*
- 2. Wzmoczenie nadzoru właścicielskiego nad wypełnianiem powierzonych obowiązków przez zarządców i administratorów obiektów budowlanych będących własnością Gminy.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 20 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach 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.

DYREKTOR  
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli  
w Katowicach  
  
z up. Eugeniusz Rejman  
WICEDYREKTOR