

SE-0911/5/10



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Urząd Miejski w Kozienicach	
18. 10. 2010	
Przebieg	27.28
Podpis	<i>J</i>

Warszawa, dnia 11 października 2010 r.

SE
18. PAZ. 2010

**Pan
Tomasz Śmietanka
Burmistrz
Miasta i Gminy Kozienice**

LWA-4114-03-28/2010
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 Miejskim w Kozienicach (zwany dalej „Urzędem”), kontrolę w zakresie nadzoru nad realizacją przez Kozienicką Gospodarkę Komunalną Spółkę z o.o. z siedzibą w Kozienicach (zwaną dalej „Spółką”) 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 27 września 2010 r. Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia nadzór sprawowany przez Urząd nad Spółką w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego zarządzanych budynków stanowiących komunalne zasoby mieszkaniowe Miasta i Gminy Kozienice w latach 2007-2010 (I-półrocze).

I. Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. Spółka administrowała 12 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi w 100% własność Miasta i Gminy Kozienice, z których 5 wybudowano przed 1944 r., 2 w latach 1945-1990, a 5 po 1991 r. W okresie objętym kontrolą ww. budynki nie zostały zakwalifikowane do opróżnienia ani do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego. Do dnia powstania Spółki, zarząd nad ww. budynkami

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

komunalnymi sprawował Zakład Budżetowy Kozienicka Gospodarka Komunalna w Kozienicach (zwany dalej „Zakładem”).

Uchwałą Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 marca 2008 r. Zakład Budżetowy Kozienicka Gospodarka Komunalna w Kozienicach został przekształcony w Kozienicką Gospodarkę Komunalną Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której 100% udziałów posiadała Gmina Kozienice. Akt założycielski ww. Spółki został podpisany w dniu 1 sierpnia 2008 r. Wybór ww. Spółki na zarządcę budynków komunalnych spełniał wymogi określone w art. 2 i art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej² oraz art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³.

Ww. budynki Gmina Kozienice przekazała w administrowanie Spółce na podstawie porozumień zawartych na czas określony (ostatnie z 4 stycznia 2010 r. ważne do końca 2010 r.). Ustalono, że ww. porozumienia (umowy) spełniały wymogi określone w art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Ustalono, że uchwałą z dnia 28 czerwca 2007 r. Rada Miejska w Kozienicach przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kozienice na lata 2007-2011, 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 cywilnego⁴.

III. Ustalono, że Zakład składał do Burmistrza roczne sprawozdania ze swej działalności, w tym również za okres od 1 stycznia do 31 lipca 2008 r. w związku z jego likwidacją. Zgromadzenie Wspólników Spółki uchwałą z dnia 1 sierpnia 2008 r. powołało Radę Nadzorczą, w skład której weszło dwóch przedstawicieli właściciela Spółki, którzy prowadzili analizy sprawozdań finansowych, wizytowali zarządzane budynki, prowadzili rozmowy z Zarządem Spółki, koordynowali i nadzorowali realizację projektów inwestycyjnych i robót remontowych zasobu lokalowego w budynkach komunalnych.

IV. W wyniku kontroli przeprowadzonej przez NIK w Spółce w zakresie przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych stwierdzono, że:

1. Spółka jako zarządca ww. budynków komunalnych zatrudniała osobę, która posiadała licencję zawodowego zarządcy nieruchomości.
2. W latach objętych kontrolą przeprowadzono:
 - 46 rocznych przeglądów stanu technicznego elementów budynków,
 - 60 badań instalacji kominowych,
 - 13 badań instalacji gazowych (4 budynki posiadały instalację gazową).

² Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.

³ Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

⁴ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

Ww. roczne kontrole stanu technicznego budynków zostały przeprowadzane zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁵.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – Prawo budowlane, wszystkie ww. budynki posiadały ważne pięcioletnie przeglądy stanu technicznego obiektów oraz badania instalacji elektrycznej budynków.

Ustalono, że ww. kontrole swym zakresem obejmowały elementy wskazane w §§ 5 i 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁶.

Stwierdzono również, że ww. kontrole przeprowadzały osoby posiadające wymagane uprawnienia określone w art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy – Prawo budowlane.

3. Uwaga NIK dotyczy pory roku, w której przeprowadzono okresowe kontrole ww. budynków.

Ustalono, że w 2009 r. poza okresem wiosennym Spółka przeprowadziła 7 kontroli, w tym 5 rocznych dotyczących elementów stanu technicznego obiektów i po jednej dotyczącej badania przewodów kominowych oraz instalacji gazowej. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków (co najmniej raz w roku) nie w porze wiosennej było niezgodne z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

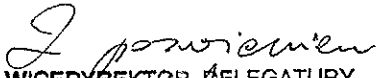

4. Na podstawie protokołów ww. okresowych kontroli Spółka sporządzała zestawienia robót budowlanych oraz plany robót remontowych, o których mowa w § 7 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Zestawienia finansowo-rzeczowe były przekazywane do Urzędu Miasta i Gminy Koźienice.
5. Ustalono, że wszystkie budynki zarządzane przez Spółkę posiadały książki obiektu budowlanego. Ww. książki obiektów budowlanych miały format A-4 i wykonane były w sposób zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu. Strony książek obiektów budowlanych były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą (zszyte i laminowane). Wpisy do ww. książek obiektów budowlanych zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła. Wpisów do

⁵ Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

⁶ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

książek obiektów budowlanych dokonywał zawodowy zarządca nieruchomości. Do ww. książek dołączano protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 63 i 64 ust. 3 ww. ustawy – Prawo budowlane.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.


WICEDYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
w Warszawie

Marek Adamiak