

Urząd Miejski w Policach Wydział Oświaty i Kultury	
Wpłynęło dnia	15.07.2010
Przydzielono	WS

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miejskiego w Policach kod 72 -010 Police, ul. Stefana Batorego 3, nr statystyczny 000525866, zwanego w dalszym ciągu „Urzędem”.

Burmistrzem Polic – zwanym dalej „Burmistrzem” - jest od 12.11.2006 r. pan Władysław Diakun.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Kontrolę przeprowadził Roman Sommer główny specjalista kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Szczecinie na podstawie upoważnienia nr 711150 z dnia 04.2010 r. w okresie od 16.04.2010 r. do 2.07.2010 r., z przerwą w dniach: 27.04.2010 r., 4-7.05.2010 r. i 4.06.2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 2]

Przedmiotem kontroli było prawidłowość utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych w okresie 2007 – 2010 (I półrocze).

W wyniku kontroli ustalono, co następuje.

1. Nadzór właścicielski nad utrzymaniem obiektów budowlanych

1.1. Gmina Police – zwana dalej „Gminą” – położona jest w powiecie polickim Województwa Zachodniopomorskiego i obejmuje obszar 251,4 km².

[Dowód: akta kontroli str. 3 - 6].

Zasób nieruchomości Gminy – zwany dalej „zasobem gminnym” – obejmował nieruchomości, a w tym nieruchomości zabudowane - o łącznej powierzchni i ilościach obiektów zlokalizowanych na tych nieruchomościach - jak w zestawieniu poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień			
		31.12.2007r.	31.12.2008r.	31.12.2009r.	30.06.2010r.
1	2	3	4	5	6
1.	Łączna powierzchnia nieruchomości w zasobie gminnym (w ha)	1.352,22	1.360,43	1.441,21	1.441,54
2.	Łączna ilość obiektów budowlanych w zasobie gminnym (w szt.)	1.571	1.703	1.729	1.729

[Dowód: akta kontroli str. 7]

Obowiązki z zakresu utrzymania i użytkowania zasobu gminnego tj. zarządzania obiektami budowlanymi w latach 2007 – 2010 (I półrocze) sprawowała Gmina poprzez wydziały Urzędu, podmioty komunalne i inne jednostki w odniesieniu do ilości obiektów budowlanych przedstawionych w poniższym zestawieniu:

Bau

Dmuf

L. p.	Zarządzający	Stan na dzień							
		31.12.2007 r.		31.12.2008 r.		31.12.2009 r.		30.06.2010 r.	
		szt.	%	szt.	%	szt.	%	szt.	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Wydziały Urzędu	357	23	350	21	326	19	326	19
2	Podmioty komunalne	1.036	66	1.169	68	1.200	69	1.200	69
3	Osoby fizyczne	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Inne jednostki organizacyjne	178	11	184	11	203	12	203	12
Razem		1.571	100	1.703	100	1.729	100	1.729	100

[Dowód: akta kontroli str. 8 - 11]

1.1.1. Urząd w latach 2007 – 2010 poprzez trzy wydziały: Wydział Gospodarki Gruntami - zwany dalej „Wydziałem GG”, Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – zwany dalej „Wydziałem GKM” oraz Wydział Działalności Gospodarczej – zwany dalej „Wydziałem DG”, sprawował zarząd nad nieruchomościami z zasobu gminnego w ilości podanej w poniższym zestawieniu:

L.p.	Zarządzający	Ilość zarządzanych obiektów budowlanych w szt. wg stanu na dzień							
		31.12.2007 r.		31.12.2008 r.		31.12.2009 r.		30.06.2010 r.	
		ogółem	w tym budynki	ogółem	w tym budynki	ogółem	w tym budynki	ogółem	w tym budynki
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Wydział GG	78	57	80	60	62	49	62	49
2	Wydział GKM	272	94	263	82	257	86	257	86
3	Wydział DG	7	1	7	1	7	1	7	1
Razem		357	152	350	143	326	136	326	136

Uwaga: brak budynków mieszkalnych wśród zarządzanych budynków wykazanych w zestawieniu

[Dowód: akta kontroli str. 12 – 16, 17 – 21, 22 - 26]

W latach 2007- 2010 (I półrocze) obowiązywał regulamin organizacyjny Urzędu wprowadzony uchwałą Rady Miejskiej w Policach (zwanej dalej „Radą”)nr XVII/125/91 z dnia 30.07.1991 r. (ze zmianami), zwany dalej „Regulaminem 01” i wprowadzony z zarządzeniem Burmistrza nr 26/09 z dnia 28.01.2009 r., zwany dalej „Regulaminem 09”, które nie określały zadań i obowiązków dla Wydziału GG, Wydziału GKM i Wydziału DG w zakresie zarządzania obiektami budowlanymi zasobu gminnego, a w tym ich prawidłowym utrzymaniem i użytkowaniem oraz przeprowadzaniem okresowych kontroli zgodnie z art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane¹ - zwanej dalej „ustawą Prawo budowlane”.

[Dowód: akta kontroli str. 27- 44, 45 - 77]

Analiza zakresów czynności zatrudnionych na dzień rozpoczęcia kontroli NIK w Urzędzie, tj. 16.04.2010 r. - 13 pracowników Wydziału GG, 5 Wydziału GKM i 5 Wydziału DG - wykazała, że zakresy czynności: naczelników i zastępców naczelników omawianych wydziałów Urzędu; pozostałych 4 pracowników Wydziału GKM i 3 Wydziału DG oraz 10 (z 11)

¹ Dz. U. z 2006 Nr 156, poz. 1118 ze zm.

Wydziału GG - nie zawierały zadań i obowiązków w zakresie zarządzania obiektami budowlanymi zasobu gminnego, a w tym ich prawidłowego utrzymania i użytkowania oraz przeprowadzania okresowych kontroli zgodnie z art.62 ustawy Prawo Budowlane.

Tylko zakres czynności i obowiązków Małgorzaty Jurczyk podinspektora w Wydziale GG przyjętym do stosowania 25.02.1992 r. – zawierał zapis o treści „5. Zarząd nieruchomościami stanowiącymi własność gminy lub Skarbu Państwa”, który jak wyjaśnił naczelnik Wydziału GG Zofia Bobrowicz oznacza cyt. „(...) oddawanie w trwałą zarząd i wygaszanie trwałego zarząd nieruchomości”.

[Dowód: akta kontroli str. 78, 79 – 124, 127-129]

W Urzędzie brak było ustalonych i obowiązujących procedur w latach 2007 – 2010 jednostki organizacyjne gminy zarządzające w imieniu Gminy obiektami budowlanymi gminnego zasobu – w zakresie:

- sposobu zbierania i zgłaszania potrzeb remontowych i modernizacyjnych z uwzględnieniem przepisów art. 62 ustawy Prawo budowlane.
- wykorzystywania zebranych informacji dotyczących zarządzanych obiektów budowlanych, dla realizacji przez zarządzającego potrzeb konserwacyjnych i remontowych obiektów budowlanych;
- nadzoru i kontroli nad wykorzystywaniem zarządzanych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem i utrzymywania we właściwym stanie technicznym.

[Dowód: akta kontroli str. 125 - 126]

W sprawach zbierania i wykorzystywania informacji o potrzebach remontowych obiektów z gminnego zasobu oraz braku zapisanych obowiązków zakresach czynności pracowników (w tym naczelników) odnośnie zarządzania nimi:

- naczelnik Wydziału GG - Zofia Bobrowicz stwierdziła, że:

„1. Zbieranie potrzeb remontowych i modernizacyjnych obiektów budowlanych „zarządzanych” przez Wydział Gospodarki Gruntami w latach 2007 –2010 (I-półrocze) odbywało się w ten sposób , że były one przekazywane przez jednostki użytkujące dane budynki do dysponentów środków finansowych tj. do Wydziałów: Oświaty i Kultury, Organizacyjno-Prawnego i Spraw Obywatelskich. Wyjątek stanowi nieruchomość oddana w dzierżawę dla SPPK, która swoje potrzeby w tym zakresie zgłasza do Wydziału Gospodarki Gruntami.

2. W zakresie czynności pracowników Wydziału Gospodarki Gruntami nie było i nie ma obowiązków dotyczących zarządzania obiektami budowlanymi i co się z tym wiąże sprawdzania prawidłowości użytkowania „zarządzanych” obiektów i ich utrzymania we właściwym stanie technicznym , ponieważ Wydział zajmuje się jedynie rozdysponowaniem tych nieruchomości czy to w formie sprzedaży, czy to w trwałą zarząd, najem bądź użytkowanie.”.

[Dowód: akta kontroli str. 127 - 128, 129]

Dm

Sauw

- naczelnik Wydziału GKM - Sebastian Staszkiwicz stwierdził, że:

- „1. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach, pełni funkcję zarządcy zasobu mieszkaniowego Gminy Police. Jednym z zadań Zakładu jest przeprowadzanie okresowych przeglądów budynków mieszkalnych (przeglądy roczne i pięcioletnie). Ponadto docierają do Zakładu wnioski mieszkańców pisemne i ustne. Na tej podstawie ZGKiM tworzy plan remontów i modernizacji, który Wydziałowi GKM przedstawiany jest do dnia 15 września każdego roku. Ponadto pracownicy Wydziału GKM uczestniczą w zebraniach wspólnot mieszkaniowych w których Gmina Police posiada udział. Na zebraniach przedstawiane są przez Zarządcę potrzeby remontowe w danej nieruchomości i podejmowane są stosowne uchwały o ich realizacji.
2. Faktem jest, że w zakresach czynności pracowników Wydziału jak również moim brak jest zapisów związanych z obowiązkiem zarządzania obiektami budowlanymi. Jednakże w pkt. 1, ppkt. 1 mojego zakresu obowiązków jest zapis: „Nadzorowanie prawidłowości realizacji zadań Wydziału z zakresu gospodarki mieszkaniowej gminy. W tym ogólnym zapisie zawarte są obowiązki dotyczące zarządzania obiektami budowlanymi oraz ich utrzymanie we właściwym stanie technicznym.”.

[Dowód: akta kontroli str. 130 - 131, 132 - 134]

- naczelnik Wydziału DG - Barbara Olonko, stwierdziła, że:

- „1. Wydział Działalności Gospodarczej zarządza obiektami budowlanymi wyłącznie na targowisku gminnym. Dla targowiska jest założona książka obiektu, w której są odnotowane wszystkie przeglądy dokonywane zgodnie z wymaganiami Prawa Budowlanego. Do książki jest dołączona niezbędna dokumentacja i protokoły z przeprowadzonych kontroli. Targowiskiem gminnym administruje osoba, z którą zawarto umowę zlecenia. Administrator targowiska średnio raz w tygodniu jest w Wydziale Działalności Gospodarczej i przekazuje wszystkie istotne informacje na temat funkcjonowania targowiska, w tym o ile takie sprawy się pojawiły, również dotyczące stanu technicznego obiektów. Drobne prace konserwacyjno - remontowe załatwiane są na bieżąco. Generalnie, ewentualne prace niezbędne do wykonania na targowisku planowane są przy sporządzaniu projektu budżetu. Następnie w trakcie jego realizacji, w czasie roku budżetowego analizuje się stopień realizacji poniesionych wydatków w powiązaniu z zakresem prac, które miały być wykonane.
2. W zakresach czynności pracowników Wydziału Działalności Gospodarczej nie wymieniono obowiązków dotyczących zarządzania obiektami budowlanymi ponieważ mieszczą się one w ogólnym „hasle”, tj. prowadzenie spraw związanych z funkcjonowaniem targowiska. Takie ogólne określenia znajdują się zarówno w zakresie czynności naczelnika wydziału jak i jednego z inspektorów wydziału. Natomiast w zakresie czynności zastępcy naczelnika są zapisy mówiące o zastępowaniu innych pracowników wydziału oraz kierowaniu pracą wydziału pod nieobecność naczelnika. Opracowując zakresy czynności przyjęto zasadę dość ogólnego określania obowiązków, bez rozpisywania ich na szczegółowe czynności. Uważam, że zbyt szczegółowe rozpisanie obowiązków, może prowadzić do tego, iż pracownik nie będzie czuł się zobowiązany do wykonywania czynności, które literalnie nie zostały w zakresie czynności wymienione. Niezależnie od powyższego podkreślić należy, że umowa podpisana z administratorem targowiska bardziej szczegółowo reguluje obowiązki w tym zakresie, a mianowicie:
- 1) § 3 pkt 4 umowy mówi, że przedmiotem umowy jest „sprawowanie nadzoru nad instalacjami, urządzeniami i sprzętem, w które jest wyposażone targowisko, w celu zabezpieczenia i utrzymania ich w sprawności technicznej”;

Gminy

Sauu

- 2) § 6 umowy wśród obowiązków administratora targowiska wylicza m.in.: - „zgłaszanie Zleceniodawcy koniecznych do wykonania na targowisku prac wraz z szacunkowym kosztem, zarówno na bieżąco jak i w formie propozycji do projektu budżetu” (pkt 2); - „w przypadku prac wykonywanych na targowisku w ramach umów przygotowanych w Wydziale Działalności Gospodarczej ich nadzorowanie i odbiór, w tym sprawdzanie i parafowanie faktur bądź rachunków wystawionych przez wykonawcę” (pkt 3).

[Dowód: akta kontroli str. 135, 136 - 137]

1.1.2. Zarządzającymi obiektami budowlanymi zasobu gminnego w latach 2007 – 2010 były cztery podmioty komunalne, a w tym 3 gminne zakłady budżetowe tj. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach, zwany dalej „ZGKiM”, Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Policach, zwany dalej „ZWiK”, Zakład Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych w Leśnie Górnym, zwany dalej „ZOiSOK” – oraz spółka komunalna tj. Szczecińsko – Polickie Przedsiębiorstwo – Komunikacyjne Spółka z o.o. w Policach, zwana dalej „SPPK” w ilościach przedstawionych w poniższym zestawieniu:

Lp.	Zarządca	Wyszczególnienie	Ilość budynków w szt. wg stanu na dzień			
			31.12.2007r.	31.12.2008r.	31.12.2009r.	30.06.2010r.
1	2	3	4	5	6	7
1.	ZGKiM	Ogółem objekty, w tym:	450	452	464	464
		a) budynki mieszkalne	297	296	294	294
		b) budynki pozostałe	153	156	170	170
2	ZWiK	Ogółem objekty, w tym:	525	649	668	668
		a) budynki mieszkalne	0	0	0	0
		b) budynki pozostałe	11	15	16	16
3	ZOiSOK	Ogółem objekty, w tym:	15	22	22	22
		a) budynki mieszkalne	0	0	0	0
		b) budynki pozostałe	6	10	10	10
4	SPPK *	Ogółem objekty, w tym:	46	46	46	46
		a) budynki mieszkalne	0	0	0	0
		b) budynki pozostałe	14	14	14	14
Razem		Ogółem objekty, w tym:	1036	1169	1200	1200
		a) budynki mieszkalne	297	296	294	294
		b) budynki pozostałe	184	195	210	210

*poz. 29 SPPK – spółka gminna użytkuje mienie gminne na podstawie umowy użyczenia, a umowa przewiduje utrzymanie i prowadzenie remontów przez spółkę.

[Dowód: akta kontroli str. 7; 138 - 139]

Statut ZGKiM – stanowiący załącznik do uchwały Rady nr XXV/180/92 z 17 marca 1992 r. ze zmianami określał m. in. zakres działania ZGKiM:

- w zakresie gospodarki komunalnej jest zarządzanie terenami cmentarzy komunalnych, szaletów publicznych i innymi obiektami i urządzeniami komunalnymi; ustalanie potrzeb inwestycyjnych, remontowych i finansowych dla ich utrzymania i utrzymywanie we właściwym stanie obiektów i urządzeń komunalnych Gminy;
- „3. W zakresie gospodarki mieszkaniowej do Zakładu należy: 1) zarządzanie, administracja i eksploatacja zasobów lokalowych stanowiących własność gminy oraz administrowanie

dmn

Senn

nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy; 2) utrzymanie we właściwym stanie technicznym sanitarnym i estetycznym budynków, terenów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu; 3)....5) przeglądy techniczne budynków mieszkalnych i użytkowych, 6) typowanie obiektów do modernizacji oraz remontów kapitalnych, bieżących i konserwacyjnych, 7) wykonywanie robót remontowych i konserwacyjnych 8)..."

- Mienie Zakładu stanowi część mienia Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Policach, określonego w uchwale Rady Gminy nr XXI/143/91 z 30. października 1991 r."

i nie zawierał zapisów ustalających podleganie ZGKiM kontroli Urzędu.

[Dowód: akta kontroli str. 140 - 153]

Statut ZWIK – stanowiący załącznik do uchwały nr XII/150 Rady z dnia 10.12.1991 r. , zmienionej uchwałą nr XV/114/95 z 27.06.1995 r. określał m. in. „ §2. Przedmiotem Zakładu jest 1/ ...6/ wykonywanie robót remontowych i inwestycyjnych finansowanych ze środków własnych, 7/ ... ” (§ 2 pkt 6); „ § 5 1/Mienie Zakładu jest mieniem komunalnym” 2/ Do mienia komunalnego stosuje się postanowienia ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ...”, (§ 5 ust. 1 i 2) „§10 Kontrolę i ocenę działalności Zakładu oraz pracy dyrektora dokonuje Zarząd Gminy w Policach”(§ 10).

[Dowód: akta kontroli str. 154 – 160, 161 - 163]

Statut ZOiSOK – stanowiący załącznik do uchwały Rady nr XXXV /270/01 z dnia 27 marca 2001 r. określał m. in. „ § 4 Nadzór nad zakładem sprawuje Zarząd Gminy w Policach §12. Mienie zakładu stanowią obiekty i ich wyposażenie powstałe w wyniku inwestycji „Pod nazwą „Zakład Odzysku i składowanie odpadów Komunalnych” w Leśnie Górnym.... §13 Do mienia o którym mowa w §12, stosuje się przepisy o mieniu komunalnym zawarte w ustawie o samorządzie gminnym. § 14 Dyrektor zakładu przejmuje i dysponuje mieniem, o którym mowa w § 12 zgodnie z obowiązującymi przepisami”

[Dowód: akta kontroli str. 164 - 170]

Zgodnie z umową dzierżawy nieruchomości z dnia 17.07.1997 r. Gmina oddała SPPK na okres 15 lat do użytkowania nieruchomości i pobierania z niej pożytków położoną w Policach przy ul. Fabrycznej 21 z przeznaczeniem na bazę autobusową, która określała m. in.:

- dzierżawa obejmowała zlokalizowane na nieruchomości ogółem 16 budynków i dwie wiaty o łącznej wartości 3.034,5 tys. zł,
- SPPK zobowiązało się m.in. do wykonywania na własny koszt napraw bieżących i utrzymania przedmiot u dzierżawy w stanie nie pogorszonym,

Omnia

Salu

- Gminie przysługuje prawo kontroli korzystania z przedmiotu dzierżawy, a zwłaszcza stanu technicznego dzierżawionych obiektów budowlanych.

Umowa SPPK nie zawierała zapisów wskazujących na upoważnienie i zobowiązanie SPPK jako zarządcy obiektów budowlanych do wykonywania obowiązków wynikających z przepisów art. 62 i 64 ustawy – Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 171 - 202]

Burmistrz - Władysław Diakun na zadane pytania:

1. Jakiej gminnej jednostce organizacyjnej powierzono obowiązki właściciela obiektów budowlanych zasobu gminnego wynikające z art. 62 i 64 ustawy – Prawo Budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych zlokalizowanych na nieruchomości wydzierżawionych SPPK na podstawie umowy zawartej 17.07.1997 r. – w świetle braku w umowie stosownych zapisów czyniących SPPK zarządcą dzierżawionych obiektów budowlanych i zobowiązujących do wykonywania obowiązków z art. 62 i 64 ustawy – Prawo Budowlane ?
2. Czy w latach 2007 – 2010 I półrocze wykonywane były obowiązki wynikające z art. 62 i 64 ustawy – Prawo Budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych zlokalizowanych na nieruchomości wydzierżawionych SPPK na podstawie umowy z dnia 17.07.1997 r. ?

wyjaśnił, cyt.

„Ad. pkt. 1 Ustawa Prawo budowlane nie definiuje pojęcia zarządcy nieruchomości ani nie odsyła w tym zakresie do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pojęcie „zarządcy nieruchomości” w Prawie budowlanym jest wcześniejsze niż pojęcie „zarządcy nieruchomości” w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Na podstawie zapisu art. 696 i 697 Kodeksu cywilnego to na dzierżawcy ciąży obowiązek wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Aby dzierżawca mógł wykonywać te obowiązki powinien wykonywać również obowiązki wynikające z art. 62 i 64 Prawa budowlanego.

Ad. pkt. 2 W latach 2007 – 2009 były wykonywane przez SPPK Sp. z o.o. obowiązki wynikające z art. 62 i 64 Prawa budowlanego.”.

[Dowód: akta kontroli str. 874 - 877, 878 - 879]

Zgodnie z Regulaminem 01 i Regulaminem 09 do zadań wspólnych wydziałów, jako komórki organizacyjnych Urzędu należało, m.in. „8) prowadzenie nadzoru nad działalnością jednostek budżetowych i podporządkowanych” (Rozdział IV § 4 pkt 8).

Poza Wydziałem Oświaty i Kultury Urzędu, zakresy działania pozostałych wydziałów i komórek organizacyjnych Urzędu – ujętych w rozdziale IV w §§ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, Regulaminu 01 i Regulaminu 09 (w tym m.in. Wydziału GKIM i Wydziału Ochrony Środowiska, zwanego dalej „Wydziałem OŚ”) nie zawierały obowiązków w zakresie nadzoru i kontroli nad gminnymi jednostkami organizacyjnymi, a w tym nad prawidłowością utrzymania i użytko-

wania obiektów budowlanych zasobu gminnego zarządzanego przez ZGKiM, ZWiK, ZOiSOK i SPPK (w zakresie użyzonego mienia).

[Dowód: akta kontroli str. 27 - 44, 45 - 77]

Zakresy czynności naczelników, zastępców naczelników i pracowników Wydziału GKIM, Wydziału OŚ – nie zawierały obowiązków w zakresie nadzoru i kontroli nad ZGKiM, ZWiK, ZOiSOK i SPPK a w tym nad prawidłowością utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych Zasobu Gminnego zarządzanego przez ZGKiM, ZWiK, ZOiSOK i SPPK

[Dowód: akta kontroli str. 78, 79 -124]

W sprawach sposobu zbierania i wykorzystywania informacji w zakresie potrzeb remontowych i modernizacyjnych obiektów z zasobu gminnego w zarządzie jednostek organizacyjnych ZGKiM, ZWiK i ZOiSOK oraz braku w zakresach czynności Wydziału GKIM i Wydziału OŚ zapisanych zadań nad prawidłowością utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych zasobu gminnego zarządzanego przez te jednostki organizacyjne ZGKiM, ZWiK, i ZOiSOK oraz spółkę komunalną SPPK (w tym obowiązków przeprowadzania okresowych kontroli zgodnie art. 62 ustawy Prawo Budowlane) w latach 2007-2010, naczelnik Wydziału GKM Sebastian Staszkiwicz stwierdził, że:

„Odnosząc się do zbierania i zgłaszania potrzeb remontowych i modernizacyjnych zarządzanych obiektów budowlanych przez ZGKiM oraz ZWiK informuję, że co roku do 15 września obydwie zakłady składają plany finansowe dotyczące potrzeb remontowych i modernizacyjnych zarządzanych obiektów budowlanych. Na tej podstawie tworzony jest projekt budżetu Gminy na rok następny. Ponadto co roku ZGKiM i ZWiK składają sprawozdania z działalności zakładu.

Zadania wymienione § 4, pkt. 8 regulaminu organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Policach zawarte w ogólnym zapisie mojego zakresu czynności pkt. 1, ppkt. 1. Ww. zapis jest zbyt ogólny i wymaga sprecyzowania w najbliższym czasie.”

[Dowód: akta kontroli str. 130 - 131, 132 - 134]

a naczelnik Wydziału OŚ - Janusz Catewicz wyjaśnił, że:

„W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 25.06.10 r. dotyczące nadzoru nad prawidłowością utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych oraz zbierania i zgłaszania potrzeb remontowych i modernizacyjnych Zasobu Gminnego zarządzanego przez Zakład Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych w Leśnie Górnym informuję, iż wyżej wymienione zadania nie są wykonywane przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Policach. Zadania Wydziału Ochrony Środowiska zostały określone w § 15 Zarządzenia Nr 26/ 09 Burmistrza Polic z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie regulaminu organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Policach. Zadania określone w wyżej wymienionym paragrafie nie nakładają na Wydział Ochrony Środowiska obowiązku nadzorowania Zakładu Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych w Leśnie Górnym (zakład budżetowy gminy) w zakresie prawidłowego utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych oraz zbierania i zgłaszania potrzeb remontowych i modernizacyjnych. W związku z powyższym nie jest zasadne wpisywanie w zakresach obowiązków służbowych pracowników Wydziału Ochrony Środowiska (w tym naczelnika wydziału) nadzoru i kontroli w wyżej wymienionym zakresie. Ponadto pracownicy Wydziału Ochrony Środowiska nie posiada-

Omif

Sullu

ją merytorycznej wiedzy do nadzorowania obowiązków wykonywania przez Zakład Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych w Leśnie Górnym okresowych kontroli określonych w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.).”.

[Dowód: akta kontroli str. 203, 204 - 205]

1.1.3. Obiektami budowlanymi z zasobu gminnego w latach 2007 – 2010 (I półrocze) zarządzały 23 inne niż wymienione w pkt 1.1.2. niniejszego protokołu gminne jednostki organizacyjne: 1 żłobek, 9 przedszkoli, 5 szkół podstawowych, 2 gimnazja, 3 zespoły szkół, Biblioteka im. Marii Curie – Skłodowskiej w Policach (zwana dalej „Biblioteka”), Miejski Ośrodek Kultury w Policach (dalej „MOK”) oraz Ośrodek Sportu i Rekreacji w Policach (dalej „OSiR”), które zarządzały następującymi ilościami obiektów budowlanych z zasobu gminnego:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba obiektów budowlanych	Stan na dzień (sztuk)			
			31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010
1	2	3	4	5	6	7
1	Żłobek Miejski w Policach	Ogółem obiektów budowlanych, w tym:	1	1	1	1
		Budynków	1	1	1	1
2	Przedszkola Publiczne: nr 1, nr 5, nr 6 nr 8, nr 9, nr 10, nr 11 - w Policach; w Tanowie i w Trzebieży	Ogółem obiektów budowlanych, w tym:	24	26	26	26
		Budynków	11	11	12	12
3	Szkoly Podstawowe: nr 1, nr 2, nr 3, nr 8 w Policach; w Tanowie	Ogółem obiektów budowlanych, w tym:	50	50	59	59
		Budynków	18	18	18	18
4	Gimnazjum nr 1 i nr 3 w Policach	Ogółem obiektów budowlanych, w tym:	12	14	14	14
		Budynków	5	5	5	5
5	Zespół Szkół nr 1 i 2 w Policach i w Trzebieży	Ogółem obiektów budowlanych, w tym:	16	18	20	20
		Budynków	8	8	8	8
6	Biblioteka im. Marii Curie – Skłodowskiej w Policach	Ogółem obiektów budowlanych, w tym:	1	2	2	2
		Budynków	1	1	1	1
7	Miejski Ośrodek Kultury w Policach	Ogółem obiektów budowlanych, w tym:	2	2	2	2
		Budynków	1	1	1	1
8	Ośrodek Sportu i Rekreacji w Policach	Ogółem obiektów budowlanych, w tym:	72	71	79	79
		Budynków	47	46	49	49
Razem w zasobie gminnym		Ogółem	178	184	203	203
		w tym budynków	92	94	95	95

Uwagi:

- 1) Zgodnie z gminnym rejestrem jednostek organizacyjnych Gminy Police (załącznik do zarządzenia nr 305/07 Burmistrza Gminy Police z dnia 31.12.2007 r. żłobek, przedszkola, gimnazja i zespoły szkół działają w formie zakładów budżetowych, biblioteka i MOK są gminnymi jednostkami kultury, a OSiR gminną jednostką budżetową
- 2) W okresie 2007- 2010 żadna z wykazanych w ww. tabeli gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadała w zarządzie budynków mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 8 – 11, 138 - 139]

W statucie żłobka w Policach - nadanym uchwałą nr XLVII/281/97 Rady z dnia 16.12.1997

r. ze zm. zapisano m.in., że „§ 9 1. Nadzór nad działalnością żłobka sprawuje Zarząd Gminy w

Gminy

Scelan

Policach, a jego imieniu Wydział Oświaty i Kultury Urzędu Gminy w Policach. 2. Zarząd Gminy dokonuje kontroli i oceny działalności żłobka oraz pracy kierownika. 3. Kontrola i ocena obejmuje w szczególności: 1/ realizację zadań statutowych,2/ prawidłowość gospodarowania mieniem; 3/ Gospodarkę finansową. 4. ... §13.1. Żłobek prowadzi działalność w formie jednostki budżetowej na zasadach określonych w ustawie o finansach publicznych. § 15 Zasady Gospodarki finansowej i materialowej określają odrębne przepisy.”. Statut nie zawiera zapisów wskazujących i potwierdzających zarządzanie przez Żłobek obiektami budowlanymi Zasobu Gminnego, zapewniające prawidłowe ich użytkowanie i utrzymanie oraz przeprowadzanie okresowych kontroli zgodnie z art. 62 ustawy Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 206 - 213]

Obowiązujące w okresie 2007-2010 (I półrocze) statuty, 9 przedszkoli, 5 szkół podstawowych, 2 gimnazjum, 3 zespołów szkół, biblioteki i MOK nie zawierały zapisów wskazujących i potwierdzających zarządzanie przez te gminne jednostki organizacyjne obiektami budowlanymi zasobu gminnego, zapewniające prawidłowe ich użytkowanie i utrzymanie oraz przeprowadzania okresowych kontroli zgodnie z art. 62 ustawy Prawo Budowlane. Natomiast obowiązujące statuty w latach 2007-2010 (I półrocze) zawierały w zakresie spraw związanych z gospodarowaniem środkami i mieniem zapisy określające, że:

- a) Organem prowadzącym przedszkole jest Gmina oraz że do zadań dyrektora przedszkola należy dysponowanie środkami określonymi w planie finansowym zaopiniowanym przez Gminę Police (organ prowadzący) oraz ponoszenie odpowiedzialności za ich prawidłowe wykorzystanie. Gospodarka finansowa prowadzona jest wg zasad: przedszkole jest zakładem budżetowym Gminy, który swoje wydatki pokrywa z budżetu Gminy, podstawą gospodarki finansowej jest roczny plan finansowy zatwierdzany przez Gminę, a zakres i zasady gospodarki finansowej przedszkola określają odrębne przepisy.

[Dowód: akta kontroli str. 206 - 213]

- b) Organem prowadzącym szkołę podstawową jest Gmina, a jej dyrektor dysponuje środkami określonymi w planie finansowym i ponosi odpowiedzialność za ich prawidłowe wykorzystanie. Szkoła jest zakładem budżetowym, a zasady gospodarki finansowej szkoły określają odrębne przepisy.

[Dowód: akta kontroli str. 206 - 213]

- c) Organem prowadzącym gimnazjum jest Gmina, a jego dyrektor dysponuje środkami określonymi w budżecie i zatwierdzonym przez Gminę i ponosi odpowiedzialność za ich prawidłowe wykorzystanie. Gimnazjum jest zakładem budżetowym, a zasady gospodarki finansowej gimnazjum określają odrębne przepisy.

Gmina

Szczu

[Dowód: akta kontroli str. 206 - 213]

d) Organem prowadzącym zespół szkół jest Gmina, a zasady gospodarki finansowej określają odrębne przepisy. Dyrektor zespołu dysponuje środkami określonymi w planie finansowym szkoły i ponosi odpowiedzialność za ich prawidłowe wykorzystanie oraz co zapisano:

- w statucie obowiązującym w okresie kontrolowanym zespołu szkół nr 2 w Policach i w Trzebieży oraz obowiązującym do 21.10.2009 r. zespołu nr 1 w Policach - zapisano, że zespół szkół jest zakładem budżetowym, a podstawą gospodarki finansowej jest roczny plan finansowy,
- w statucie obowiązującym od 21.10.2009 r. zespołu szkół nr 1 w Policach i statucie Gimnazjum nr 2 w Policach i Gimnazjum dla Dorosłych w Policach² wchodzących w jego skład zawierały zapis wskazujący że, dyrektor gimnazjum „10)...*sprawuje nadzór nad działalnością administracyjno – gospodarczą gimnazjum m.in.: a) .. c)organizuje przegląd techniczny obiektów szkolnych oraz prace konserwacyjno – remontowe, d)...* (§ 8 ust.1 pkt. 10 ppkt „c” statutu Gimnazjum nr 2 w Policach).

[Dowód: akta kontroli str. 206 - 213]

e) Dyrektor Biblioteki przedkłada Burmistrzowi roczne plany i sprawozdania w tym budżetowe i finansowe. Biblioteka prowadzi gospodarkę finansową na zasadach określonych dla instytucji kultury, w ramach posiadanych środków, kierując się zasadą efektywności, celowości i rzetelności ich wykorzystania.

[Dowód: akta kontroli str. 206 - 213]

f) Organem organizującym MOK jest Rada, organem nadzorującym jest Zarząd Gminy w Policach, a w jego imieniu działa Wydział Oświaty i Kultury Urzędu. Podstawą gospodarki finansowej MOK jest plan działalności, który cyt. „2. *Plan działalności MOK zawiera: plan usług, plan przychodów i kosztów, plan remontów i konserwacji środków trwałych oraz plan inwestycji*”.

[Dowód: akta kontroli str. 206 - 213]

Obowiązujący w okresie 2007 – 2010 I półrocze statut OSiR (nadany uchwałą nr XVI/120/03 Rady z dnia 19.12.2003 r. ze zmianami) w zakresie spraw związanych z gospodarowaniem środkami i mieniem zawierały zapisy wskazujące, że:

- nadzór nad OSiR sprawuje Burmistrz, a jego imieniu Wydział Oświaty i Kultury Urzędu;
- przedmiotem działania OSiR jest: „1. *zapewnienie właściwej eksploatacji i konserwacji obiektów sportowych i rekreacyjno – wypoczynkowych, budowli i urządzeń zgodnie z przepisami prawa budowlanego, 2) podejmowanie stałych działań zmierzających do unowocześnienia i*

² Gimnazjum dla Dorosłych w Policach mieści się w budynku Gimnazjum nr 2 w Policach

rozbudowy obiektów sportowych i rekreacyjno- wypoczynkowych oraz pozyskiwanie w tym celu środków zewnętrznych; 3) ścisła współpraca z gminnymi stowarzyszeniami i klubami sportowymi w celu utrzymania prawidłowej eksploatacji udostępnionych obiektów sportowo-rekreacyjnych (§5 pkt. 1, 2 i 3 statutu);

- mienie OSiR i jego wyposażenie stanowią następujące obiekty i ich wyposażenie: 1) Zespół Obiektów Sportowych przy ul. Siedleckiej 2b w Policach; 2) Miejska Przystań Żeglarska przy ul. Konopnickiej 12 w Policach; 3) Kompleks Sportowo- Rekreacyjny przy ul. Piaskowej 97 w Policach, 4) Gminne Centrum Edukacji i Rekreacji przy ul. Leśnej w Trzebieży, 5) Kompleks Rekreacyjno – Plażowy przy ul. Spacerowej w Trzebieży, 6) Obiekt Sportowo Rekreacyjny przy ul. Rybackiej w Trzebieży, 7) Kompleks Boisk Sportowych „Orlik 2012” przy ul. Szkolnej 12 w Tanowie. (§ 12 Statutu);
- podstawą gospodarki finansowej OSiR jest roczny plan finansowy ustalany przez dyrektora na podstawie obowiązujących przepisów, na działalność OSiR są przyznawane środki finansowe z budżetu Gminy w wysokości określonej w uchwale budżetowej (§ 13 ust. 1,2 i 3).

[Dowód: akta kontroli str. 206 - 213]

Zgodnie z Regulaminem 01 i Regulaminem 09, do zakresu działania Wydziału Oświaty i Kultury – zwanego dalej „Wydziałem OiK”- należało cyt. „4) nadzór nad działalnością żłobka, przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów, Biblioteki im Marii Skłodowskiej – Curie w Policach, Miejskiego Ośrodka Kultury w Policach, kontrola nadzorowanych placówek, przedstawianie propozycji zaleceń pokontrolnych organom gminy 5) opiniowanie planów remontów i inwestycji nadzorowanych placówek” (§ 14 pkt. 4 i 5 Regulaminu 01 i Regulaminu 09).

[Dowód: akta kontroli str. 22 – 26, 27 - 44]

Obowiązujące zakresy 4 pracowników Wydziału OiK (z 6 pracujących) – nie zawierały obowiązków w zakresie nadzoru i kontroli nad żłobkiem, przedszkolami, szkołami podstawowymi, gimnazjami, zespołami szkół, biblioteką, MOK i OSiR a w tym nad prawidłowością utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych Zasobu Gminnego zarządzanego przez żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, zespoły szkół, biblioteką, MOK i OSiR. Obowiązki z tego zakresu zapisano w zakresach czynności:

- naczelnika Wydziału OiK Witolda Stefańskiego – przyjętym do stosowania 31.05.1999 r.- zapisano następująco: „4. Nadzór nad działalnością przedszkoli, szkół podstawowych, Biblioteki im Marii Skłodowskiej – Curie w Policach, Miejskiego Ośrodka Kultury w Policach i Gazety Polickiej kontrola nadzorowanych placówek, przedstawianie propozycji zaleceń pokontrolnych organom gminy 5) opiniowanie planów remontów i inwestycji nadzorowanych placówek”,

Gminny

Sauer

- zastępcy naczelnika Wydziału OiK Lucji Chełminiak – przyjętym 31.05.1994 r. do stosowania - obowiązki zapisano następująco: „2 Prowadzenia kontroli nadzorowanych placówek w zakresie spraw będących w kompetencji wydziału. 3. 7. Przygotowywanie danych niezbędnych do opracowania projektu budżetu nadzorowanych placówek”.

Przy czym zakresy czynności naczelnika i zastępcy naczelnika Wydziału OiK nie ustalały obowiązku nadzoru i kontroli prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych zasobu gminnego zarządzanego przez nadzorowane placówki tj. żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, zespoły szkół, bibliotekę, MOK i OSiR.

[Dowód: akta kontroli str. 78, 79 - 124]

W sprawie sposobu zbierania i wykorzystywania informacji w zakresie potrzeb remontowych i modernizacyjnych obiektów z zasobu gminnego w zarządzie 23 jednostek organizacyjnych nadzorowanych przez Wydział OiK oraz sposobu wykonywania nadzoru nad prawidłowością utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych zasobu gminnego zarządzanego przez te jednostki organizacyjne wobec braku zapisanych obowiązków z tego zakresu w zakresach czynności pracowników Wydziału OiK, naczelnik Wydziału OiK - Witold Stefański złożył wyjaśnienia, w których stwierdził, że:

„Kierownicy nadzorowanych jednostek zgłaszają swoje potrzeby remontowe i modernizacyjne przygotowując projekt budżetu. Kierownicy placówek oświatowych zgłaszają również swoje potrzeby remontowe i modernizacyjne w czasie narad organizowanych z nimi przez Wydział Oświaty i Kultury. Kolejnym sposobem zgłaszania potrzeb są wnioski kierowane w trakcie roku budżetowego, informujące o konieczności realizacji niezbędnych prac. Również źródłem informacji o potrzebach remontowych i modernizacyjnych są systematyczne wizje lokalne w nadzorowanych placówkach, przeprowadzane przez Naczelnika Wydziału Oświaty i Kultury. Zebrane tą drogą informacje są podstawą do opiniowania środków finansowych przewidywanych na remonty i modernizacje dokonywane w placówkach.

Struktura organizacyjna Wydziału Oświaty i Kultury nie przewiduje zatrudnienie w nim osoby posiadającej stosowne kwalifikacje do kontroli nadzorowanych jednostek w zakresie użytkowania zarządzanych obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymania ich w należytym stanie technicznym.”

[Dowód: akta kontroli str. 214 – 215, 216]

W sprawie organizacji w Gminie nadzoru i kontroli nad wywiązywaniem się 30 jednostek organizacyjnych Gminy³ zarządzających obiektami budowlanymi Gminnego zasobu nieruchomości z obowiązku użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, utrzymania ich w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i

³ trzy wydziały Urzędu (wydziały: Gospodarki Gruntami; Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej; Działalności Gospodarczej); cztery podmioty komunalne (ZGKiM, ZWiK, ZOiSOK oraz SPPK) oraz 23 inne jednostki organizacyjne Gminy (żłobek, 9 przedszkoli, 5 szkół podstawowych, 2 gimnazja, 3 zespoły szkół, biblioteka, MOK i OSiR – razem 30 jednostek organizacyjnych Gminy.

sprawności technicznej – a zwłaszcza zaś wywiązywania się zarządzających obiektami z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli zgodnie art. 62 ustawy Prawo Budowlane - w świetle braku zadań i obowiązków w tym zakresie w Regulaminie 01 i Regulaminie 09 i w zakresach czynności naczelników Wydziałów, a także braku stosownych zapisów w statutach 24 jednostek organizacyjnych dotyczących wykorzystywania, utrzymania zarządzanych obiektów oraz przeprowadzania ich okresowych kontroli (za wyjątkiem statutu ZGKiM, OSiR i obowiązującego od 21.10.2009 r. statutu Gimnazjum nr 2 w Policach wchodzącego w skład Zespołu Szkół nr 1 w Policach) wyjaśnienia złożył Burmistrz - Władysław Diakun, w których stwierdził, że

„Biorąc pod uwagę fakt, że wszystkie nieruchomości zabudowane zostały rozdysponowane na podstawie między innymi przekazania jednostkom organizacyjnym w trwałe zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością /art. 18 ustawy o gospodarce nieruchomościami/, a jednostka organizacyjna ma prawo do korzystania z nieruchomości oddanej w trwałe zarząd, w szczególności do zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub remontu obiektu budowlanego na nieruchomości zgodnie z przepisami Prawa budowlanego za zgodą organu nadzorującego /art. 43 ust. 2 pkt 2/, to dla tego naturalnym jest, że obowiązki wynikające z art. 62 ustawy Prawo budowlane jest zobowiązana wykonywać ta jednostka. Kierownicy nadzorowanych jednostek informują o stanie technicznym obiektów, potrzebach remontowych oraz modernizacyjnych przygotowując projekt budżetu, a także podczas organizowanych z nimi narad. Ponadto źródłem informacji na temat stanu technicznego obiektów budowlanych, potrzebach remontowych i modernizacyjnych są systematyczne wizje lokalne w nadzorowanych placówkach.”.

[Dowód: akta kontroli str. 874 - 877, 878 - 879]

1.2. W latach 2007 – 2010 I półrocze Gmina prowadziła ewidencję obiektów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości (art.20 ust. 2 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴ - zwanej dalej „ustawą on”).

Liczbę obiektów budowlane wchodzących w skład gminnego zasobu w poszczególnych latach 2007 – 2010 I półrocze (wg stanu na koniec poszczególnych okresów) – z wyodrębnieniem budynków i budynków mieszkalnych (tworzących mieszkaniowy zasób Gminy) - zestawiono poniżej.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień			
		31.12. 2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010
1	2	3	4	5	6
1.	Liczba nieruchomości tworząca gminny zasób nieruchomości, w tym:	1571	1703	1729	1729
1.1.	budynki, z tego:	720	720	717	717
	▪ budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m ²	7	7	6	6

⁴ (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień			
		31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010
1	2	3	4	5	6
1.2.	inne obiekty budowlane, z tego:	851	983	1012	1012
	▪ o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m ²	0	0	0	0
2.	Liczba nieruchomości tworząca mieszkaniowy zasób gminy, w tym:	304	304	300	300
2.1.	budynki, z tego:	297	296	294	294
	▪ budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m ²	2	2	1	1
2.2.	inne obiekty budowlane, z tego:	0	0	0	0
	▪ o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m ²	0	0	0	0
3.	Liczba obiektów budowlanych z zarządem sprawowanym przez:				
3.1.	- gminę (liczba i % udziału)	357/23%	350/21%	326/19%	326/19%
3.2.	- podmiot komunalny	1036/66%	1169/68%	1199/69%	1199/69%
3.3.	- osoby fizyczne	0	0	0	0
3.4.	- inne jednostki	178/11%	184/11%	204/12%	204/12%

[Dowód: akta kontroli str. 7]

Liczbę budynków w gminnym zasobie wybudowanych przed 1945 oraz udział liczby budynków mieszkaniowego zasobu nieruchomości wybudowanych przed 1945 r. do liczby budynków ogółem tworzących mieszkaniowy zasób Gminy w poszczególnych latach 2007 – 2010 I półrocze (wg stanu na koniec poszczególnych okresów) – zawarto w poniższym zestawieniu.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień			
		31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010
1	2	3	4	5	6
1	Liczba nieruchomości (obiektów budowlanych) tworząca gminny zasób nieruchomości,	1571	1703	1729	1729
2.	Liczba budynków w gminnym zasobie nieruchomości wybudowanych przed 1945 r.	397	399	389	389
3.	Liczba budynków tworząca mieszkaniowy zasób gminy	297	296	294	294
4.	Liczba budynków tworzących mieszkaniowy zasób gminy -wybudowanych przed 1945 r.	273	274	269	269
5.	% udziału zasobu mieszkaniowego wybudowanego przed 1945 r. w stosunku do wielkości całego gminnego zasobu nieruchomości (poz.3:poz.1)	19	17	17	17
6.	% udziału budynków zasobu mieszkaniowego wybudowanego przed 1945 r. w stosunku do liczby budynków gminnego zasobu nieruchomości (poz.4.:poz. 2)	69	69	69	69
7.	% udziału budynków zasobu mieszkaniowego wybudowanego przed 1945 r. w stosunku do liczby budynków tworzących mieszkaniowy zasób gminy (poz.4 : poz. 3)	92	93	92	92

[Dowód: akta kontroli str. 216]

1.3. Dane charakteryzujące stan techniczny budynków stanowiących zasób gminny w poszczególnych latach 2007 – 2010 I półrocze (wg stanu na koniec poszczególnych okresów) – zawiera poniższe zestawienie.

L.p.	Rok	Liczba budynków w gminnym zasobie nieruchomości	Liczba oraz % udziału budynków zakwalifikowanych do:				
			naprawy bieżącej*	Naprawy głównej**	wyburzenia	Sprzedazy	innego wykorzystania
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	2007	720	183/25%	104/14%	3/0,4%	0	0
2.	2008	720	186/26%	113/16%	2/0,3%	3/0,4%	0
3.	2009	717	220/31%	118/16%	4/0,5%	4/0,5%	0
4.	2010 (I półrocze)	717	168/23%	101/14%	3/0,4%	0	0

* naprawa bieżąca - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.

**naprawa główna - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,

[Dowód: akta kontroli str. 218]

1.3.1. Regulaminy organizacyjne Urzędu, a także zakresy czynności naczelników i pracowników Wydziału GKM, Wydziału GG, Wydziału OŚ, Wydziału OiK i Wydziału DG – obowiązujące w latach 2007 – 2010 (I półrocze) nie zawierały zadań i obowiązków zakresie:

- gromadzenia informacji dotyczących stanu technicznego, utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych wchodzących w skład Gminnego zasobu;
- sporządzania z zebranych informacji sprawozdań (rocznych, kwartalnych) z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych wchodzących w skład Gminnego Zasobu; jak również nie była wyznaczona komórka organizacyjna w Urzędzie dla ich realizacji powyższych zadań.

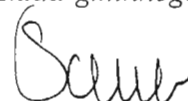
W latach 2007 – 2010 (I półrocze) w Urzędzie dla obiektów budowlanych wchodzących w skład Gminnego zasobu:

- nie gromadzono informacji dotyczących ich stanu technicznego, utrzymania i użytkowania;
- nie sporządzano z zebranych informacji sprawozdań (rocznych, kwartalnych) z zakresu utrzymania i użytkowania tych obiektów budowlanych.

[Dowód: akta kontroli str. 27 - 124, 219 - 225]

W powyższych sprawach Burmistrz Władysław Diakun wyjaśnił, że:

„Prowadzony obecnie sposób nadzoru nad omawianymi zakresami powodował, iż, nie widziałem potrzeby „centralnego” gromadzenia w Urzędzie informacji dotyczących stanu technicznego, utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego

zasobu nieruchomości, a także sporządzania z zebranych informacji sprawozdań przez wyznaczoną komórkę w Urzędzie.”.

[Dowód: akta kontroli str. 874 -879]

1.3.2. Zgodnie z Regulaminem 01 i Regulaminem 09 w okresie 2007 – 2010 I półrocze, w strukturze organizacyjnej Urzędu:

- nie było wydzielonej komórki organizacyjnej kontroli wewnętrznej,
- wydzielone było stanowisko rewidenta, bezpośrednio podległe Skarbnikowi Gminy oraz stanowisko audytora wewnętrznego bezpośrednio podległe Burmistrzowi

[Dowód: akta kontroli str. 27 - 77]

Na podstawie planów kontroli rewidentów Urzędu na 2007 r., na 2008 r. na 2009 r. i na 2010 r. oraz na podstawie sprawozdań z kontroli przeprowadzonych przez rewidentów Urzędu w 2007 r., w 2008 r. i w 2009 r. - ustalono, że w okresie 2007 – 2010 I półrocznie nie były planowane i wykonywane kontrole utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych zasobu gminnego, a w tym kontrole wywiązywania się gminnych jednostek organizacyjnych (wydziałów Urzędu, zakładów budżetowych, jednostek budżetowych i instytucji kultury) zarządzających obiektami budowlanymi Zasobu Gminnego - z obowiązku przeprowadzenia okresowych kontroli zgodnie z art. 62 ustawy Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 226 -255, 256 - 304]

Na podstawie planów audytu wewnętrznego na 2007 r., na 2008 r. na 2009 r. i na 2010 r. oraz na podstawie sprawozdań z wykonania planu audytu wewnętrznego w 2007 r., w 2008 r. i w 2009 r., że w okresie 2007 – 2010 I półrocznie nie były planowane i nie były wykonywane przez audytora wewnętrznego Urzędu zadania audytowe obejmujące sprawy związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych zasobu gminnego, a w tym kontrole wywiązywania się gminnych jednostek organizacyjnych (wydziałów Urzędu, zakładów budżetowych, jednostek budżetowych i instytucji kultury) zarządzających obiektami budowlanymi Zasobu Gminnego - z obowiązku przeprowadzenia okresowych kontroli zgodnie z art. 62 ustawy Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 305 -327, 328 - 348]

W sprawie nie objęcia kontrolą wewnętrzną i audytem w latach 2007 – 2010 I półrocze spraw związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych Zasobu Gminnego , a w tym wywiązywania się gminnych jednostek organizacyjnych (wydziałów Urzędu, zakładów budżetowych, jednostek budżetowych i instytucji kultury) zarządzających obiektami budowlanymi Zasobu Gminnego - z obowiązku przeprowadzenia okresowych kontroli zgodnie z art. 62 ustawy Prawo Budowlane, Burmistrz -Władysław Diakun stwierdził, że:

„Zakres przedmiotowy kontroli przeprowadzanych przez rewidentów dotyczył szeroko rozumianej gospodarki finansowo-księgowej, w szczególności w zakresie kontroli przestrzegania ,

Gminny



przez podległe i nadzorowane jednostki, realizacji procedur w zakresie celowości zaciągania zobowiązań finansowych i dokonywania wydatków, gdzie kontrolą należało objąć w każdym roku co najmniej 5% wydatków podległych jednostek organizacyjnych. Sprawy związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych gminnego zasobu nieruchomości, a w tym wywiązywania się gminnych jednostek organizacyjnych zarządzających obiektami budowlanymi zasobu gminnego – z obowiązku przeprowadzenia okresowych kontroli zgodnie z art. 62 ustawy Prawo Budowlane – nie mieściły się w zakresie przedmiotu kontroli wykonywanych przez rewidentów Urzędu Miejskiego. W związku z dużą ilością jednostek podlegających kontroli w każdym roku, gdzie dodatkowo przeprowadzano kontrole kompleksowe w zakresie gospodarki finansowo-księgowej, przeprowadzanie kontroli w innym zakresie byłoby w znacznym stopniu utrudnione, tym bardziej, że z braku czasu niektóre kontrole były przesuwane w czasie (następowała zmiana w planie kontroli). Zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych i międzynarodowymi standardami audytu wewnętrznego, audyt przeprowadza się na podstawie planu audytu. Plan ten oparty jest na analizie ryzyka. W Urzędzie Miejskim w Policach zidentyfikowano 39 obszarów ryzyka i ok. 100 zadań możliwych do realizacji. Po ocenie ryzyk tych obszarów i zadań, do planów w poszczególnych latach ujmowano zadania, które uzyskały najwyższą ocenę ryzyka. Przedmiotowy temat nie uzyskał tak wysokiej oceny.”.

[Dowód: akta kontroli str. 874 – 879]

1.3.3. Na podstawie uchwał Rady podejmowanych w latach 2007 – 2010, protokółów z posiedzeń Rady w latach 2007 – 2010 oraz protokółów z posiedzeń Komisji Infrastruktury Komunalnej, Rozwoju i Ekologii Rady – zwanej dalej „Komisją IKRiE”- w latach 2007 – 2010 ustalono, że Rada jak również Komisją IKRiE nie występowała w latach 2007 – 2010 (do 21.06.2010 r.) do Burmistrza o przeprowadzenie kontroli w zakresie spraw związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych zasobu gminnego, a w tym wywiązywania się gminnych jednostek organizacyjnych zarządzających obiektami budowlanymi zasobu gminnego - z obowiązku przeprowadzenia okresowych kontroli zgodnie z art. 62 ustawy Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 741]

1.4. W okresie 2007 – 2010 (I półrocze) Gmina podjęła decyzje o rozbiórce 11 obiektów budowlanych zarządzanych przez: ZGKiM (6 obiektów); Urząd – Wydział GG (3 obiekty); OSiR (1 obiekt) i Przedszkole Publiczne w Tanowie (1 obiekt).

Z obiektów w zarządzie ZGKM do rozbiórki przeznaczono: budynek mieszkalny w Policach przy ul. Niedziałkowskiego 12c, budynki gospodarcze w Trzebieży przy ul. Portowej 4, w Policach przy ul. Asfaltowej 31A i ul. Kościuszki 16 - ze względu na zły stan techniczny i wystąpiono do Starostwa o pozwolenie na rozbiórkę; komórki lokatorskie w Policach przy ul. Kołłątaja 8 i ul. Wodnej 2 - ze względu na położenie kolidujące z planowaną inwestycją i zgłoszono Starostwu rozbiórkę tych obiektów.

[Dowód: akta kontroli str. 349-384]

Gmina

Z obiektów w zarządzie Urzędu – Wydziału GG do rozbiórki przeznaczono: szalet publiczny przy ul. Przyjaźni w Policach ze względu na stan techniczny oraz nieudane próby zbycia obiektu i zgłoszono jego rozbiórkę; garaż i budynek gospodarczy przy ul. Modrze-wiowej w Policach - ze względu na położenie kolidujące z planowaną inwestycją i zgłoszono rozbiórkę tych obiektów.

[Dowód: akta kontroli str. 385 - 395]

Z obiektów budowlanych będących w zarządzie OSIR do rozbiórki przeznaczono budynek „Hotel Domont” ze względu na zły stan techniczny i zgłoszono rozbiórkę tego obiektu.

[Dowód: akta kontroli str. 396 - 406]

Z obiektów budowlanych będących w zarządzie Przedszkola Publicznego w Tanowie do rozbiórki przeznaczono budynek gospodarczy ze względu na położenie kolidujące z planowa-ną inwestycją i wystąpiono do Starostwa o pozwolenie na rozbiórkę.

[Dowód: akta kontroli str. 407 - 413]

1.5. W latach 2007 - 2010 I półroczu Wydział GKM, Wydział OŚ i Wydział OiK nie prze-prowadzały kontroli zakładów budżetowych Gminy, jednostek budżetowych Gminy oraz Gminnych instytucji kultury - w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych zarządzanych przez te Gminne jednostki organizacyjne, a w tym wywiązywania się tych Gminnych jednostek - z obowiązku przeprowadzenia okresowych kontroli zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 219 – 220, 222, 224 -225]

W powyższych sprawach wyjaśnienia złożyli naczelnicy wydziałów Urzędu, którzy stwierdzili, że:

- Naczelnik Wydziału GKM- Sebastian Staszkiwicz, cyt.:

„Faktem jest, że Wydział GKM nie przeprowadzał kontroli w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych zasobu gminnego. ZGKiM jako zarządca zasobu mieszkaniowego gminy takie zadanie wykonuje. Warunek ten uważaliśmy za speł-niony”.

[Dowód: akta kontroli str. 132 – 135]

- Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska – pan Janusz Carewicz, cyt.:

„Zadania Wydziału Ochrony Środowiska zostały określone w § 15 Zarządzenia Nr 26/ 09 Burmistrza Polic z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie regulaminu organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Policach. Zadania określone w wyżej wymienionym paragrafie nie nakładają na Wydział Ochrony Środowiska obowiązku nadzorowania Zakładu Odzysku i Składowania Od-padów Komunalnych w Leśnie Górnym (zakład budżetowy gminy) w zakresie prawidłowego utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych oraz zbierania i zgłaszania potrzeb remon-towych i modernizacyjnych. W związku z powyższym nie jest zasadne wpisywanie w zakresach obowiązków służbowych pracowników Wydziału Ochrony Środowiska (w tym naczelnika wydziału) nadzoru i kontroli w wyżej wymienionym zakresie. Ponadto pracownicy Wydziału Ochrony Środowiska nie posiadają merytorycznej wiedzy do nadzorowania obowiązku wyko-

nywania przez Zakład Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych w Leśnie Górnym okresowych kontroli określonych w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.).”

[Dowód: akta kontroli str. 203, 204 -205]

- Naczelnik Wydziału Oświaty i Kultury – pan Witold Stefański, cyt.:

„W nadzorowanych placówkach przeprowadzane były kontrole. Miały one charakter niesformalizowany, nie kończyły się spisaniem formalnych protokołów, nie były prowadzone pod kątem wywiązywania się jednostek z obowiązków wykonywania okresowych kontroli zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Wynikało to z braku w Wydziale Oświaty i Kultury pracownika o stosownych kwalifikacjach. Kontrole te pozwalały jednak na określenie dbałości kierowników nadzorowanych jednostek o powierzony majątek oraz pozwalały odnieść się do celowości zgłaszanych wniosków o środki finansowe na wydatki związane z remontami i modernizacją.”

[Dowód: akta kontroli str. 214 - 216]

1.6. Wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

1.6.1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁵, zwana dalej „ustawą opl” nakładała w art.21 ust.1- obowiązek uchwalenia na Gminę uchwalenia wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rada Miejska w Policach – zwanej dalej „Radą” podjęła uchwałę nr XXXVIII/287/09 z dnia 31 marca 2009 r. i przyjęła przedłożony przez Burmistrza „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police w latach 2009 – 2013”, zwany dalej „Programem GMZ”.

[Dowód: akta kontroli str. 414 - 452]

W okresie od 10.07.2001 r. (wejścia w życie ustawy opl) do końca 2008 r. Burmistrz nie przedłożył Radzie projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police.

[Dowód: akta kontroli str. 125 - 126]

W sprawie uchwalenia Programu GMZ w dniu 31.03.2009 r., tj. po upływie 8 lat od wejścia w życie przepisów ustawy opl, Burmistrz – Władysław Diakun wyjaśnił, cyt.:

„ Prace nad opracowaniem wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy Police rozpoczęto w 2003r. Pierwsze opracowanie obejmowało lata 2004-2008. W związku z licznymi kontrowersjami na temat założeń programu w zakresie wzrostu stawek czynszu regulowanego program nie został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miejskiej. Ostatecznie do czasu przyjęcia przez Radę Miejską Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Police na lata 2009-2013 czynsze w lokalach komunalnych nie były zmieniane, a gospodarka gminnym zasobem mieszkaniowym realizowana była na podstawie założeń projektu programu z 2003 roku.”

[Dowód: akta kontroli str. 874 -879]

⁵ (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

1.6.2. Oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Police oraz plany remontów i modernizacji zawarte w Programie GMZ sformułowane zostały i wynikały - zgodnie pkt 5 „Potrzeby remontowe” oraz pkt. 7 „Zapotrzebowanie na środki finansowe na realizację remontów w latach 2009 – 2013” rozdziału IV „Analiza potrzeb remontowych” Programu GMZ - z bieżącego udokumentowanego monitorowania i inwentaryzowania stanu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Police wykonywanego przez ZGKiM.

Stan na dzień 31.12.2008 r. i struktura wieku mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Police z podziałem na lokale socjalne i lokale komunalne – według zapisów Programem GMZ przedstawiał się następująco.

Okresy realizacji lokali:	Mieszkaniowy Zasób Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku						% udział komunalnych lokali i powierzchni w zasobie gminy	
	Łącznie		Lokale Socjalne		Lokale Komunalne		Lokale	Powierzchnia
	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia		
	szt.	m2	Szt.	M2	szt.	m2	%	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Przed rokiem 1920	588	30.867,25	36	1.300,14	552	29.576,11	94	96
W latach 1920 – 1949	1.105	63.660,68	19	468,06	1.086	63.192,62	98	99
W latach 1950 – 1970	601	23.408,55	18	431,00	583	22.977,55	97	98
Po roku 1970	484	23.696,09	21	525,61	463	23.170,48	97	98
Łącznie	2.778	141.641,57	94	2.724,81	2.684	138.916,76	97	98

Mieszkaniowy Zasób Gminy - wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku obejmujący ogółem 2 778 lokali mieszkalnych o powierzchni łącznej 141.641,57 m² – rozmieszczony był w ogółem 296 budynkach, z tego 175 budynków mieszkalnych z ogółem 1917 lokalami mieszkalnymi (tj. 69 % ogółem lokali zasobu) o powierzchni łącznej 102 729,15 m² – stanowiły budynki i lokale stanowiące współwłasność Gminy z innymi właścicielami.

Zgodnie z Programem GMZ prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2008 – 2013 - zgodnie z Programem GMZ- przedstawiała się następująco:

Rok prognozowany	Liczba lokali socjalnych (narastająco)	Liczba lokali komunalnych na koniec roku (narastająco)	Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych	Łącznie (kol.2+3+4)	Roczny ubytek w zasobie mieszkaniowym gminy zarządzanym przez gminę % [kol.(5-4) /5]	Procentowa roczna zmiana w przyroście lokali socjalnych zasobu mieszkaniowego gminy % (kol. 2/5)
1	2	3	4	5	6	7
2008	94	1.884	800	2.778	71	3,4
2009	98	1.790	812	2.700	70	3,6
2010	107	1.738	824	2.669	69	4,0
2011	112	1.650	840	2.602	68	4,3
2012	121	1.58	857	2.566	67	4,7
2013	134	1.516	870	2.520	65	5,3

W Programie GMZ zapisano, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminnego determinuje fakt, że ponad 60% wszystkich lokali będących w zasobie mieszkaniowym Gminy

Ornina

Sauw

znajduje się w budynkach, które zostały zrealizowane przed rokiem 1950. Ze względu na długi okres eksploatacji część z nich posiada różne uszkodzenia: ▪ ściany zewnętrzne budynków w niektórych miejscach spękane i zarysowane; ▪ izolacje pionowe i poziome ścian uszkodzone lub ich brak, prowadzi to do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, a w konsekwencji prowadzi do konieczności wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku; ▪ ugięcia stropów i więźb dachowych świadczące o przeciążeniu stropów; elementy drewnianych klatek schodowych wykazujące zniszczenia i ubytki; część drewnianych elementów konstrukcyjnych wykazuje zakażenie grzybem domowym oraz obecność korników; ▪ znaczna część dachów jest w stanie dobrym lub zadawalającym, część z nich wymaga jednak wymiany obróbek blacharskich, całego pokrycia dachu oraz przemurzenia kominów; ▪ tynki wewnętrzne spękane, głównie w częściach piwnicznych i na klatkach schodowych; ▪ piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany; ▪ stolarka okienna i drzwiowa zużyta, do wymiany; ▪ elewacje i balkony do remontu; ▪ instalacje elektryczne wewnętrzne w znaczącej części zasobu nie zostały wymienione podczas długoletniej eksploatacji, obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym obowiązującym dla tego typu instalacji, zarówno pod względem ochrony przeciwporażeniowej, jak i ochrony przeciwpożarowej; ▪ instalacje gazowe nie spełniające obowiązujących aktualnie wymagań technicznych: gazomierze wewnątrz lokali mieszkalnych, rury wykonane z materiałów, które nie spełniają obecnych norm, przewody kominowe, do których zostały podłączone urządzenia gazowe, nie posiadają wkładów kominowych, ▪ stare instalacje kanalizacyjne charakteryzujące się mniejszą drożnością przewodów, część pionów kanalizacyjnych nie posiada obecnie wymaganych przekrojów.

Rozbieżność pomiędzy potrzebami remontowymi, a faktyczną realizacją przedstawia poniższa tabela:

Lp	Nakłady na: Rok	Remonty budynków - roboty jed- norodne	Naprawy bieżą- ce i konserwa- je, pogotowie techniczne	Przeglądy, Inwentary- zacja	Modernizacje	Ogółem
I						
2005						
1	Potrzeby, w zł	15.480.490	3.715.000	20.000	250.000	19.465.490
2	Realizacja potrzeb, w zł	1.299.124	941.004	20.000	400.000	2.660.128
3	% (2:1)	8,4	25,3	100,0	160,0	13,7
II						
2006						
1	Potrzeby, w zł	12.894.276	2.600.000	800.000	0	16.294.276
2	Realizacja potrzeb, w zł	1.379.200	1.027.000	18.800	400 000	2.825.000
3	% (2:1)	10,7	39,5	2,4	x	17,3
III						
2007						
1	Potrzeby, w zł	12.442.374	2.600.000	442.000	0	15.484.374
2	Realizacja potrzeb, w zł	1.529.980	1.078.722	0	100 000	2.708.702
3	% (2:1)	12,3	41,5	0,0	x	10,5
IV						
2008*						
1	Potrzeby, w zł	14.017.03	2.000.000	95.000	0	16.112.032

Omni

Scane

Lp	Nakłady na: Rok	Remonty budynków - roboty jed- norodne	Naprawy bieżą- ce i konserwa- cje, pogotowie techniczne	Przeglądy, Inwentary- zacja	Modernizacje	Ogółem
2	Realizacja potrzeb, w zł	1.628.142	1.055.800	20.857	1.592.200	4.296.999
3	% (2:1)	11,6	52,8	22,0	x	26,7

*realizacja do 31.12.2008 r.

Planowane potrzeby remontowe na lata 2009 – 2013 - wg Programu GMZ- ustalone przez ZGKiM na podstawie monitoringu stanu technicznego budynków – ujmuję poniższe zesta-
wienie.

Lp	Rok Potrzeby	2009	2010	2011	2012	2013
		Wartość				
		Zł	Zł	zł	zł	zł
1	2	3	4	5	6	7
I	Remonty budynków – roboty jednorodne	18.544.177	18.901.923	18.189.406	19.092.002	19.994.046
II	Naprawy bieżące i konserwacje, pogoto- wie techniczne	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
III	Przeglądy; Inwentaryzacja	20.281	37.558	40.000	40.000	30.000
IV	Modernizacje	2.500.000	2.500.000	2.300.000	2.200.000	2.000.000
OGÓLEM:		21.164.458	21.539.481	20.629.406	21.432.002	22.124.046

Przyjmując rok 2008 jako rok bazowy do przeprowadzania symulacji koniecznych wydatków w latach 2009-2013, planowaną wysokość nakładów w kolejnych latach w Programie GMZ założono jak niżej:

Lp	Nakłady na:	ROK				
		2009	2010	2011	2012	2013
		Plan (zł)	Plan (zł)	Plan (zł)	Plan (zł)	Plan (zł)
1	2	3	4	5	6	7
1	Eksploatację bieżącą budynków	2.000.000	2.100.000	2.000.000	2.100.000	2.000.000
2	Remonty budynków	600.000	800.000	600.000	800.000	620.000
3	Remonty lokali mieszkalnych	700.000	780.000	1.000.000	830.000	1.000.000
4	Bieżącą konserwacją oraz pogoto- wie techniczne	35.000	35.000	35.000	35.000	40.000
5	Rozbiórkę budynków (budynki niemieszkalne)	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
6	Utrzymanie pustostanów	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
7	Koszty sądowe, komornicze	5.000	5.000	5.458	5.060	5.090
8	Rezerwy na należności trudnościami – galne	500.000	400.000	500.000	500.000	500.000
9	Inne koszty – pozostałe	200.000	205.000	205.000	201.100	203.600
10	OGÓLEM	4 200.000	4 485 000	4 505 458	4 531 160	4 528 690

Z analizy danych zawartych w powyższych zestawieniach i tabelach wynika znaczna roz-
bieżność pomiędzy potrzebami remontowymi, a ich faktyczną realizacją. Jest to w głównej
mierze efekt niewystarczających od wielu lat nakładów finansowych, którymi dysponuje
Gmina na cele remontowe. Ze względu na brak możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich
zaległości remontowych koniecznym staje się – jak wskazano w Programie GMZ - określenie
priorytetów remontowych w latach 2009-2013:

Samuel

„1. Przyjęte w niniejszym programie priorytety remontowe uwzględniają, poza bieżącymi, krótkoterminowymi celami, także dążenie do ograniczenia wielkości zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Gminy Police w wyniku: 1) przystosowania lokali i budynków do obowiązujących standardów, 2) przystosowania wytypowanych lokali do przekwalifikowania ich na lokale socjalne, 3) przygotowania budynków i znajdujących się w nich lokali do sprzedaży. 2. Przyjęte priorytety są wynikiem analizy potrzeb remontowych i obejmują: 1) remonty instalacji gazowej, 2) udrożnienie, przebudowy i dobudowy przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych, 3) wymianę lub naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji, w tym: remonty dachów, 4) roboty elektryczne i odgromowe, 5) remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem, 6) osuszanie i izolacje przeciwwilgociowe budynków, 7) termomodernizację z jednoczesną wymianą stolarki okiennej, 8) modernizację starych instalacji grzewczych, w tym centralnego ogrzewania, 9) opomiarowanie czynników dostarczanych do lokalu, 10) remonty kapitalne i modernizacje, 11) przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu, 12) rozbiórkę budynków z uwagi na stan techniczny i ze względów ekonomicznych.”

W Programie GMZ ustalone zostały się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Police : ▪ przychody z tytułu czynszów; ▪ odsetki bankowe; ▪ dotacje z budżetu państwa i gminy w tym: dopłaty do stawki czynszowej i wyrównywanie zaległości czynszowych; ▪ przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych; ▪ kredyty i pożyczki. Prognozę wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Police w poszczególnych latach trwania Programu GMZ zawiera poniższe zestawienie.

L.p	Przeptywy finansowe	2009	2010	2011	2012	2013
Źródła wpływów – zł						
1	Czynsze z mieszkaniowego zasobu gminy	2.270.000	2.332.000	2.520.000	2.470.000	2.420.000
2	Ustawowe dodatki mieszkaniowe	46.000	50.000	54.000	50.000	45.000
3	Przychody gminy ze sprzedaży mieszkań	1.272.000	1.128.000	1.384.000	3.296.000	3.200.000
4	Razem uzyskane środki [L.p.1+2+3]	3.588.000	3.510.000	3.958.000	5.816.000	5.665.000
5	Amortyzacja mieszkaniowego zasobu gminy	856.000	880.000	900.314	917.000	933.000
6	[L. p. 4+5] Łączne środki:	4.444.000	4.390.000	4.858.314	6.733.000	6.598.000
Źródła kosztów i nakładów – zł						
7	Nakłady finansowe na eksploatację budynków i pustostanów	3.460.000	3.840.000	3.760.458	3.790.060	3.785.090
8	Nakłady na remonty, modernizacje, rozbiórki	2.540.000	2.540.000	2.340.000	2.240.000	2.040.000
9	Należności trudnościamiagalne (tworzone rezerwy)	500.000	400.000	500.000	500.000	500.000
10	Inne koszty	200.000	259.000	246.000	264.000	263.455
11	[suma L. p. 7+8+9 +10] - Ogółem nakłady:	6.700.000	7.039.000	6.846.458	6.794.060	6.588.545
Inne środki do osiągnięcia celów rocznych zł						
12	Różnica pomiędzy wpływami i kosztami oraz nakładami	2.256.000	2.649.000	1.988.144	61.060	-9.455

[Dowód: akta kontroli str. 414 - 452]

Gmina

Scell

1.6.3. Do czasu rozpoczęcia niniejszej kontroli przez NIK w Urzędzie, Burmistrz nie określił sposobu wykonania Programu GMZ, co w szczególności należy do zadań Burmistrza zgodnie z przepisem art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁶ - zwanej dalej „ustawą osg”.

[Dowód: akta kontroli str. 125 - 126]

W złożonych wyjaśnieniach w powyższej sprawie, Burmistrz – Władysław Diakun stwierdził, że:

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police realizuje Burmistrz Polic. W jego realizacji uczestniczą wydziały Urzędu Miejskiego Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w zakresie: gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, oraz nadzoru nad zarządcą gminnego zasobu mieszkaniowego (ZGKiM w Policach), natomiast Wydział Gospodarki Gruntami w zakresie: zbywania lokali. Burmistrz i jego służby w oparciu o założenia wspomnianego Programu, coroczny plan finansowy ZGKiM oraz planowane inwestycje w budownictwie mieszkaniowym określają w przedstawionym Radzie Miejskiej projekcie budżetu wysokość nakładów na realizację priorytetów wskazanych w Programie.”.

[Dowód: akta kontroli str. 874 - 879]

1.6.4. W okresie 2007–2010 r. (do czasu zakończenia niniejszej kontroli NIK), w Gminie Police nie były opracowane przez Burmistrza, wdrażane i realizowane programy gospodarowania nieruchomościami dla innych rodzajów obiektów gminnego zasobu nieruchomości (nie objętych Programem GMZ) tj. programy zagospodarowania nieruchomości zasobu, wskazane przepisem art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art.23 ust.1 pkt. 3 i ust.1 „d” pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷ - zwanej dalej „ustawą on”.

[Dowód: akta kontroli str. 125 - 126]

W sprawie nie opracowania i realizowania w okresie 2007 – 2010 r. programów gospodarowania nieruchomościami dla innych rodzajów obiektów gminnego zasobu nieruchomości (nie objętych Programem GMZ) wskazanych przepisem art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art.23 ust. 1 pkt 3 i ust.1 „d” pkt 3 ustawy on- pan Władysław Diakun stwierdził, że:

„Informuję, że program zagospodarowania nieruchomości zasobu gminnego zastał sporządzony w 2008 r. i obejmuje między innymi lata: 2009, 2010. W planie tym ujęte są dochody z nieruchomości przekazanych na podstawie art. 18 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd, dzierżawę, najem.”.

[Dowód: akta kontroli str. 874 – 879].

Gminy

Samu

⁶ Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

⁷ (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

1.7. Wartościowy plan wg potrzeb remontowych budynków zasobu gminnego, planu wg uchwały budżetowej Gminy oraz wartości remontów wykonanych w poszczególnych latach 2007 – 2010 I półrocze – zawiera poniższe zestawienie.

Lp.	Rok		Plan wg potrzeb remontowych*	Plan remontów wg – uchwały budżetowej	Remonty wykonane
1	2		3	4	5
1	2007	Liczba budynków*	51**	49**	48**
		Wartość w tys. zł	18 230	5329	5287
2	2008	Liczba budynków*	65**	52**	52**
		Wartość w tys. zł	21 132	6 841	6 695
3	2009	Liczba budynków*	87**	74**	74**
		Wartość w tys. zł	25 561	6 681	5 702
4	2010 (I półrocze)	Liczba budynków*	47*	46**	43**
		Wartość w tys. zł	20 114	4 084	278

Uwagi: * Liczba budynków nie zawiera budynków w zarządzie ZGKiM. ZGKiM nie prowadzi wg budynków ewidencji i statystyki dotyczącej wszystkich potrzeb remontowych, robót ujętych w projektach planów i w planach remontowych raz ich realizacji. Potrzeby remontowe (tzw. jednorodne) i konserwacyjne oraz ich realizacja, ewidencjonowane są wg rodzajów (grup) robót liczonych: 1) na budynki - w przypadku robót dekarских, murowo-tynkowych, osuszeń i izolacji, instalacji elektrycznych dot. klatek schodowych, instalacji c.o, remontów schodów, chodników oraz rozbiórek, 2) na lokale – w przypadku remontu podłóg, instalacji elektrycznych i robót instalacyjnych w lokalach odzyskanych (pustostanach), 3) na szt. - w przypadku kominów, robót zdruńskich, stolarki okiennej i drzwiowej oraz napraw konserwacyjnych.

** dotyczy budynków w zarządzie Urzędu (zarządzający: Wydział GG, Wydział GKM i Wydział DG) oraz dotyczy 23 jednostek organizacyjnych Gminy tj. żłobka, przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów, zespołów szkół, biblioteki, Miejskiego Ośrodka Kultury i Ośrodka Sportu i Rekreacji

[Dowód: akta kontroli str. 453 - 476]

W następstwie ograniczenia środków na remonty nie wykonano niezbędnych robót:

- w budynkach zarządzanych przez wydziały Urzędu nie ujęto w planie remontów danego roku robót wykazanych w planie potrzeb w:
 - 2007 - remontów o wartości robót 1,5 tys. zł w zakresie wymiany instalacji kanalizacyjnej, naprawy urządzeń elektrycznych, remontu dachu,
 - 2008 - remontów o wartości robót 4 tys. zł w zakresie remontu urządzeń sanitarnych i remontu dachu 2 budynków,
- w budynkach zarządzanych przez 23 gminne jednostki organizacyjne nie ujmowano w planach remontów lub ograniczono środki na remonty zgłaszane w planach potrzeb w:
 - 2007 - remontów o wartości robót 748 tys. zł i w rezultacie nie wykonano remontów w budynkach 10 jednostek m.in. wymiany stolarki okiennej oraz drzwi w Szkole Podstawowej nr 1 w Policach, remontu dachu, ogrodzenia, wymiany podłóg oraz wykonanie instalacji gazowej w Szkole Podstawowej w Tanowie, remontu dachu, sanitariatów modernizacja pomieszczeń w Zespole Szkół nr 1 w Policach i remontu pomieszczeń kuchennych oraz naprawy odgromienia w Przedszkolu Publicznym nr 11 w Policach,

Gminny

Sauw

2008 – remontów o wartości robót 2 960 tys. zł i w rezultacie nie wykonano remontów w budynkach 11 jednostek m. in. nie wykonano naprawy bramy wjazdowej oraz wymiany stolarki okiennej w Szkole Podstawowej nr 2 w Policach; remontu dachu, sanitariatów oraz modernizacji pomieszczeń adm. w budynku Zespołu Szkół nr 1 w Policach; remontu toalet, wymiany podłóg w salach oraz remontu poszycia dachowego na budynkach w Szkole Podstawowej nr 8 w Policach i remontu dachu w Szkole Podstawowej w Tanowie Filii w Pilchowie,

2009 - remontów o wartości robót 3 153 tys. zł i w rezultacie nie wykonano remontów w budynkach 13 jednostek m. in. nie wykonano wymiany okien w Gimnazjum nr 1 w Policach; naprawy dachu, uszczelnienie kominów wentylacyjnych w Szkole Podstawowej nr 1 w Policach; wymiany instalacji CO oraz remontu dachu w Zespole Szkół nr 1 w Policach,

2010 - remontów o wartości robót 4.217 tys. zł i w rezultacie nie wykonano remontów w budynkach 13 jednostek m. in. nie zaplanowano wykonania wymiany instalacji CO oraz remontu dachu w Zespole Szkół nr 1 w Policach; wymiany okien i remontu kuchni w Szkole Podstawowej nr 3 w Policach, prac konserwacyjnych wynikających ze stanów awaryjnych i innych pilnych prac w Ośrodku Sportu i Rekreacji w Policach,

W budynkach zarządzanych przez ZGKiM plan remontów danego roku nie obejmował potrzeb w rezultacie czego nie wykonywano niezbędnych remontów, i tak:

2007 – plan nie obejmował robót o wartości 12 151,0 tys. zł objętych planem potrzeb, w tym nie obejmował w 70 budynkach robót dekarских, przemurowania 55 kominów, wymiany 423 stolarki okiennej i 224 szt. drzwiowej., izolacji przeciwwilgociowej w 22 bud., wymiany instalacji elektrycznej w 25; w następstwie zmniejszenia zakresu robót remontowych (dla budynków objętych planem remontów) - dekarские, zmniejszono wykonanie robót częściowych z planowanych 40-tu na 32 budynki, natomiast wykonano remonty 2 dachów na budynkach więcej niż zaplanowano.

2008 - plan nie obejmował robót o wartości robót 11 327,0 tys. zł objętych planem potrzeb, w tym nie obejmował w 60 budynkach robót dekarских, remontu 55 kominów, izolacji przeciwwilgociowej 28 budynków, remontu podłóg, 119 lokali; wymiany instalacji elektrycznej 35 budynków; remontów instalacji c.o. 7 budynków; wymiany 191 szt. stolarki drzwiowej, 191 szt.; robót malarskich 178 klatek; robót murowych 4 budynków; w następstwie zmniejszenia zakresu robót remontowych (dla budynków objętych planem remontów) niewykonano: wymiany stolarki drzwiowej 11, przemu-

①mmf

Sauu

rowania 1 komina, malowania 3 klatek schodowych w 2 budynkach; wymiany okien, w 2-ch budynkach.

2009 - plan nie obejmował remontów o wartości robót 15 856,5 tys. zł objętych planem potrzeb, w tym nie obejmował w 83 budynkach robót dekarских, zduńskie, 6 szt.; izolacji przeciwwilgociowej 28 budynków, remont podłóg 120 lokali, wymiany instalacji elektrycznej w 36 budynkach; w 6 budynkach remontu instalacji c.o., wymiany 130 szt. stolarki drzwiowej, robót malarskich 178 klatek.

2010 - plan nie obejmował remontów o wartości robót 11 813,9 tys. zł objętych planem potrzeb, w tym nie obejmował w 57 budynkach robót dekarских, 15 robót zduńskich, robót murowych 8 budynków, przemurowania 49 kominów, wymiany 647 szt. stolarki okiennej, robót izolacyjnych 22 budynków; remontów podłóg 95 lokali; wymiany instalacji elektrycznej w 35 budynkach; wymiana 76 szt. stolarki drzwiowej, robót malarskich 176 klatek oraz robót rozbiórkowych 3 budynków.

[Dowód: akta kontroli str. 453 - 478]

1.8. Zgodnie z § 7 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁸ - zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania” – dane zawarte w protokołach kontroli okresowych budynku mieszkalnego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku (ust. 1); zestawienie robót remontowych budynku powinno zawierać podział robót na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne (ust.2); zestawienie napraw bieżących i głównych jest podstawą sporządzenia planu robót remontowych (ust.3). Kolejność realizacji robót remontowych powinna być zgodna i wynikać z opracowanego planu remontów (§ 8 ust.1 pkt. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania).

W złożonej informacji, dyrektor ZGKiM - Ryszard Niedworok, w sprawach:

- Czy sporządzano w okresie 2007 – 2010 I półrocza zestawienia robót remontowych dla budynku mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu gminnego zarządzanego przez ZGKiM z podziałem robót ustalonych w § 7 ust.2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania oraz na jakiej podstawie sporządzano zestawienie robót remontowych oraz planu robót remontowych dla budynku mieszkalnego ?

• Czy w okresie 2007 – 2010 I półrocza ZGKiM przestrzegał kolejności realizowania robót remontowych budynku mieszkalnego – zgodnie z wynikającą z planu robót remontowych

Omni

Scu

⁸ Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz.836 ze zm.

tego budynku (§ 8 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania), nie jeśli nie przestrzegano kolejności - to dlaczego?

podał, że :

„W okresie 2007 – 2009 na podstawie przeprowadzonych przeglądów okresowych, oględzin doraźnych dokonywanych na zgłoszenia mieszkańców, dozorców oraz administratorów, inwentaryzowano potrzeby remontowe i wprowadzono je do elektronicznej ewidencji „Remonty” nadając im jednocześnie indeksy pilności. W oparciu o dane uzyskiwane z tego programu, sporządzano zbiorcze zestawienia robót remontowych dla wszystkich budynków mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu Gminnego administrowanego przez zakład i w terminie do 15 września każdego roku przekazywano jako załączniki do projektu planu na lata kolejne. Dla nieruchomości w których Gmina jest współwłaścicielem (wspólnoty mieszkaniowe) zinwentaryzowane potrzeby remontowe były prezentowane w marcu każdego roku na zebraniach współwłaścicieli i szczegółowo przez nich analizowane przed podjęciem uchwał remontowych. Dla I półrocza 2010 zbiorcze zestawienie robót remontowych będzie przekazane w projekcie planu na rok 2011 składanym do Gminy we wrześniu. Aktualne dane dotyczące potrzeb remontowych lub remontów wykonanych dla poszczególnych nieruchomości, możliwe są do uzyskania z prowadzonej ewidencji elektronicznej.

W okresie 2007– I półrocze 2010 ZGKiM sporządzał roczne plany robót remontowych. Podstawą sporządzenia planów na poszczególne lata były uchwały wspólnot mieszkaniowych.

Roboty remontowe w administrowanych przez ZGKiM budynkach mieszkalnych realizowane były zgodnie z opracowanymi planami rocznymi, przy zachowaniu zasad określonych w § 8.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania. Z uwagi na ograniczone środki finansowe przekazywane do dyspozycji zakładu z przeznaczeniem na remonty, możliwe było realizowanie remontów najpilniejszych, natomiast pozostałe z konieczności musiały być odkładane w czasie oraz uchwały budżetowe Gminy, określające możliwości finansowe właścicieli nieruchomości. Pod te możliwości, na podstawie ewidencji potrzeb remontowych ustalano plany rzeczowo finansowe, kierując się bezpieczeństwem użytkownika nieruchomości, pilnością wykonania poszczególnych prac oraz wcześniejszymi zobowiązaniami.”.

[Dowód: akta kontroli str. 475 – 476, 477 - 478]

1.9. W latach 2007 – 2010 I półrocze) Gmina (gminne jednostki organizacyjne) zgłosiły Starostwu Powiatowemu w Policach – zwanemu dalej „Starostwem” – 53 roboty remontowe, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt.1, 4 - 6 oraz 9-13 ustawy Prawo budowlane - prowadzone przy ogółem 51 obiektach budowlanych, z tego 43 ZGKiM, 4 Wydział GKM i 6 gminne jednostki nadzorowane przez Wydział OiK.

1.9.1. ZGKiM w latach 2007 – 2010 I półrocze) zgłosił Starostwu zamiar rozpoczęcia robót budowlanych przy ogółem 43 obiektach budowlanych, a w tym przy: 4 w 2007 r., 21 w 2008 r., 19 w 2009 r., a do 29.04.2010r. nie zgłaszał wykonywania robót budowlanych w I półroczu 2010 r. W odniesieniu do zgłoszeń wykonywania robót budowlanych w 43 obiektach budowlanych dokonanych Starostwu przez ZGKiM w okresie 2007 – 2010 (I półrocze), Starostwo nie wydawało postanowień nakładających na obowiązek ZGKiM uzupełnienia

Gminie

Scam

dokonanych zgłoszeń o brakujące dokumenty (art. 30 ust. 2 Ustawy Prawo Budowlane). Zakresy zgłoszonych robót w całym okresie 2007 – 2010 I półrocze dotyczyły: ocieplenia budynku, kolorystyki elewacji, wymiany stolarki - dla 40 budynków; przystosowania sanitariatów dla osób niepełnosprawnych- dla 1 budynku ; wymiany instalacji c.o. – dla 1 budynku, rozebranie wiatrołapów, montaż daszków dla 1 budynku oraz przygotowanie placu zabaw, montaż urządzeń zabawowych - dla 1 obiektu małej architektury). W przypadku 2 obiektów budowlanych Gmina rozpoczęła roboty budowlane wcześniej niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia Starostwu zgłoszenia wykonywania robót w tych obiektach, a w tym do robót budowlanych:

- ocieplenia budynku, kolorystyki elewacji, wymiany stolarki w ocieplenia budynku, kolorystyki elewacji, wymiany stolarki w budynku w Policach ul. Boh. Westerplatte 9 przystąpiono 26.05.2008 r. w oparciu o zgłoszenie nr 72/2008 z dnia 28.04.2008 r. doręczone Starostwu 28.04.2008 r.; przy czym pismem z dnia 13.05.2008 r. (doręczone ZGKiM 15.05.2008 r.) Starosta Policki powiadomił ZGKiM że nie wnosi sprzeciwu do zamiaru wykonania robót docieplenia ścian zewnętrznych budynku, ze zmiana kolorystyki elewacji i częściowej wymiany stolarki w budynku w Policach ul. Boh. Westerplatte 9;
- przygotowanie placu zabaw, montaż urządzeń zabawowych - obiektu małej architektury w Policach ul. Boh. Westerplatte/Bankowa/Odrzańska przystąpiono 8.05.2009 r. w oparciu o zgłoszenie nr 95/2009 z dnia 30.04.2009 r. doręczone Starostwu 4.05.2009 r. , tj. przed upływem terminu 30 dni, o którym mowa w art. 30 ust. 5 ustawy Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 479 - 493]

W złożonych w powyższej sprawie wyjaśnieniach, dotyczących przyczyn przystąpienia do robót przed upływem 30 dni od zgłoszenia dla ww. obiektu małej architektury dyrektor ZGKiM podał, że:

„Roboty budowlane związane z przygotowaniem placu zabaw przy zbiegu ulic. Boh. Westerplatte/Odrzańska/Bankowa zostały rozpoczęte zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego. Zgłoszenie robót nie wymagających pozwolenia na budowę z dnia 04.05.2009 r. Starostwo Powiatowe w Policach przyjęło bez zastrzeżeń, potwierdzając to wpisem Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa z dnia 06.05.2010 r., a roboty budowlane zostały rozpoczęte w dniu 08.05.2009 r.”.

[Dowód: akta kontroli str. 475 – 476, 477 - 478]

1.9.2. Wydział GKM w latach 2007 – 2010 (I półrocze) zgłosił Starostwu wykonywanie robót budowlanych przy ogółem 4 obiektach budowlanych, a tym 2 w 2008 r. i 2 w 2009 r. Zakresy zgłoszonych robót w całym okresie 2007 – 2010 I półrocze dotyczyły: przełożenia nawierzchni chodników, ułożenia krawężników ograniczających i słupków- na parkingu; re-

GmKMP

Sauer

montu nawierzchni jezdni chodników, wymiany włazów – drogi; budowy placu zabaw; budowy miejsc parkingowych.

W przypadku obiektu małej architektury (budowy placu zabaw w Policach ul. Boh. Westerplatte 1 – 9) Gmina rozpoczęła roboty budowlane 27.05.2009 r. w oparciu o zgłoszenie z dnia 30.04.2009 r. doręczone Starostwu 4.05.2009 r., tj. przed upływem terminu 30 dni (o którym mowa w art. 30 ust. 5 ustawy Prawo budowlane) od dnia doręczenia Starostwu zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia robót.

W odniesieniu do zgłoszeń wykonywania robót budowlanych w 4 obiektach budowlanych dokonanych Starostwu przez Wydział GKM w okresie 2007 – 2010 I półrocze, Starostwo nie wydawało postanowień nakładających na obowiązek na Wydział GKM uzupełnienia dokonanych zgłoszeń o brakujące dokumenty (art. 30 ust. 2 Ustawy Prawo Budowlane).

[Dowód: akta kontroli str. 494 - 499]

W złożonych w powyższej sprawie wyjaśnieniach, dotyczących przyczyn przystąpienia do robót przed upływem 30 dni od zgłoszenia dla ww. obiektu małej architektury Naczelnik Wydziału GKM- Sebastian Staszkiwicz podał, że:

„Na temat rozpoczęcia robót przy budowie placu zabaw na ul. Bohaterów Westerplatte 1-9 przed upływem wymaganych 30 dnia od dnia zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia robót chciałbym wyjaśnić, że roboty zgłoszono w dniu 04.05.2009r. W dniu 06.05.2009 r. uzyskaliśmy od Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury Starostwa Powiatowego w Policach pisemne potwierdzenie (w załączeniu), że do przedmiotowego zgłoszenia nie wnosi uwag. Mając takie potwierdzenie na piśmie, jak również krótki czas na realizację tego zadania przystąpiono do przygotowania przedmiotowego terenu pod ustawienie na nim placu zabaw. Roboty polegały na wykorytowaniu przedmiotowego terenu, ustawieniu obrzeża chodnikowego i uzupełnieniu go czystym płukanym piaskiem.”.

[Dowód: akta kontroli str. 130 – 134]

1.9.3. Cztery jednostki organizacyjne Gminy nadzorowane przez Wydział OiK - w latach 2007 – 2010 I półrocze zgłosiły Starostwu 6 pismami zamiar przystąpienia robót budowlanych w 4 budynkach, z tego 1 w 2007 r. obejmujące remont dachu, 4 w 2008 r. obejmujące wymianę płyt na ścianach budynku, docieplenie elewacji, wymiana stolarki okiennej i 1 w 2009 r. obejmujące wymian nawierzchni ciągu komunikacyjnego.

W przypadku 1 obiektu budowlanego Gmina rozpoczęła roboty budowlane wcześniej niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia Starostwu zgłoszenia wykonywania robót w tych obiektach, tj. robót w budynku Szkoły Podstawowej nr 3 w Policach dotyczących wymiany stolarki drewnianej na nową z profili PCV do których przystąpiono 23.06.2008 r. w oparciu o zgłoszenie z dnia 26.05.2008 r. doręczone Starostwu 26.05.2008 r., przy czym pismem z dnia 28.05.2008 r. (doręczone Szkole Podstawowej nr 3 w Policach 29.05.2008 r.) Starosta Policki

Gmina

Scen

powiadomił Szkołę, że nie wnosi sprzeciwu do zamierzenia wykonania robót wymiany stolarki okiennej w budynku Szkoły.

W ww. 6 przypadkach zgłoszeń o zamiarze przystąpienia do robót, Starostwo nie wydawało postanowień nakładających obowiązek na zgłaszającego uzupełnienia dokonanych zgłoszeń o brakujące dokumenty (art. 30 ust. 2 Ustawy Prawo Budowlane).

[Dowód: akta kontroli str. 500 - 512]

1.10. Działania w celu ograniczenia zużycia energii i wody w obiektach budowlanych.

1.10.1. Uchwała nr VII/45/07 z dnia 24.04.2007 r. Rada uchwaliła gminny program dofinansowania termomodernizacji budynków mieszkalnych, stanowiących współwłasność gminy, w której zapisano m.in., że wysokość dofinansowania wynosi 80% bilansu kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zamierzeń remontowych wspólnot mieszkaniowych i w ramach środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy na dany rok.

[Dowód: akta kontroli str. 521 - 522]

Uchwałą nr XXXVII/275/09 z dnia 24.02.2009 r. Rada: ▪ wyraziła zgodę na przystąpienie Gminy do przedsięwzięcia pn. „Termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej na terenie Powiatu Polickiego” w ramach działań Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko współfinansowanych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, ▪ upoważniła Burmistrza do zawarcia umowy partnerskiej z Powiatem Polickim, Gminą Dobra, Gminą Kołbaskowo i Stowarzyszeniem Wspierania Rozwoju Gospodarczego Powiatu Polickiego.

[Dowód: akta kontroli str. 523 - 524]

Z dniem 31.07.2009 r. weszła w życie uchwała nr XXXVIII/287/09 Rady z dnia 31 marca 2009 r., którą Rada przyjęła przedłożony przez Burmistrza „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police w latach 2009 – 2013”.

Ustalenia dotyczące „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police w latach 2009 – 2013” - zostały ujęte w pkt. 1.6. niniejszego protokołu kontroli.

[Dowód: akta kontroli str. 414 - 452]

1.10.2. W planie wydatków inwestycyjnych na 2008 r. – ujętym w załączniku do zarządzenia nr 223/08 Burmistrza z 30.09.2008 r. – ustalono wysokość środków finansowych dotacji z budżetu Gminy na zadania:

- dla ZGKiM na remonty kapitalne dachów w kwocie 1 309,7 tys. zł i termorenowację budynków administrowanych przez ZGKiM w kwocie 3 500,0 tys. zł,

Ornina

Scilla

- dla gminnych jednostek organizacyjnych zarządzających budynkami z zasobu gminnego w kwocie 1.456,9 tys. zł , w tym na termomodernizację budynków użyteczności publicznej 630 tys. zł, wymianę okien, docieplenie ścian i dachów 601,9 tys. zł oraz modernizację budynku MOK 225 tys. zł.

[Dowód: akta kontroli str. 525 - 530]

W planie wydatków inwestycyjnych na 2009 r. – ujętym w załączniku do zarządzenia nr 253/09 Burmistrza z 24.11.2009 r. – ustalono wysokość środków finansowych dotacji z budżetu Gminy na zadania:

- dla ZGKiM na remonty kapitalne dachów w kwocie 800 tys. zł i termomodernizację budynków administrowanych przez ZGKiM w kwocie 2.050 tys. zł,
- dla gminnych jednostek organizacyjnych zarządzających budynkami z zasobu gminnego w kwocie 1.438 tys. zł , w tym na termomodernizację budynków użyteczności publicznej 298 tys. zł, wymianę okien, docieplenie ścian i dachów 190 tys. zł oraz modernizację budynku MOK - 950 tys. zł.

[Dowód: akta kontroli str. 531 - 540]

W planie wydatków inwestycyjnych na 2010 r. – ujętym w załączniku do zarządzenia nr 103/10 Burmistrza z 26.05.2010 r.. – ustalono wysokość środków finansowych dotacji z budżetu Gminy na zadania:

- dla ZGKiM na remonty kapitalne dachów w kwocie 1.000 tys. zł i termomodernizację budynków administrowanych przez ZGKiM w kwocie 1.480 tys. zł,
- dla gminnych jednostek organizacyjnych zarządzających budynkami z zasobu gminnego w kwocie 190 tys. zł na wymianę okien, docieplenie ścian i dachów 190 tys. zł.

[Dowód: akta kontroli str. 541 - 548]

1.10.3. Zgodnie z Regulaminem 01 i Regulaminem 09 w latach 2007- 2010 (I półrocze) do zadań Wydziału Promocji i Informacji Urzędu – zwanego dalej „Wydziałem PI” - należało w szczególności m.i.n: organizowanie i prowadzenie polityki informacyjnej gminy poprzez przekazywanie informacji dla prasy, radia i telewizji o pracach i zamierzeniach gminy; redagowanie informacji do prasy lokalnej, organizowanie otwartych spotkań z mieszkańcami gminy; przygotowywanie we współpracy z innymi Wydziałami materiałów dla stron internetowych Gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 27 – 44, 45 - 47]

W latach 2007 – 2010 (I półrocze) – Wydział PI nie sporządzał, we współpracy z innymi wydziałami Urzędu - i nie kierował do mieszkańców Gminy informacji:

Gminę

Scianu

- o zasadach prawidłowego użytkowania, w celu podniesienia świadomości społeczeństwa o bezpiecznym i oszczędnym użytkowaniu obiektów budowlanych, w tym głównie bezpiecznego i oszczędnego korzystania z instalacji gazowej, wentylacyjnej i elektrycznej;
- o zagrożeniach wynikających z niewłaściwego użytkowania obiektów budowlanych, w tym m.in. z zamykania otworów wentylacyjnych, przechowywania łatwopalnych przedmiotów w piwnicach i schowkach, zastawiania dróg ewakuacyjnych, dróg dojazdowych do obiektu.

[Dowód: akta kontroli str. 549]

W sprawie nie podejmowania przez Urząd działań w ww. sprawach, Burmistrz – Władysław Diakun, wyjaśnił, co następuje:

„Gmina Police w latach 2007 - 2010 nie wytworzyła informacji o zasadach prawidłowego użytkowania, w celu podniesienia świadomości społeczeństwa o bezpiecznym i oszczędnym użytkowaniu obiektów budowlanych, w tym głównie bezpiecznego i oszczędnego korzystania z instalacji gazowej, wentylacyjnej i elektrycznej oraz o zagrożeniach wynikających z niewłaściwego użytkowania obiektów budowlanych, w tym m.in. zamykania otworów wentylacyjnych, przechowywania przedmiotów łatwopalnych w piwnicach, schowkach, zastawiania dróg ewakuacyjnych, dróg dojazdowych do obiektu. Pragnę jednak zauważyć, że gmina w latach 2007 – 2010 zamieszczała w środkach masowego przekazu przedmiotowe informacje wytworzone przez inne wydziały, jednostki i instytucje. Informacje takie ukazały się m.in. Na stronach internetowych www.police.pl :Załącznik 1. „Czad – cichy zabójca” z dnia 2010 -01-12. Opracowanie: Biuro Rozpoznawania Zagrożeń Komendy Głównej Państwowej Straży Pożarnej. Załącznik 2. Ulotka informacyjna o powodzi z dnia 2010 -05-27. Opracowanie Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Na stronach Informatora Samorządowego – miesięcznika wydawanego wspólnie przez gminy: Police, Dobra Szczecińska, Kołbaskowo, Nowe Warpno i Powiat Policki.

Załącznik 3. Zbieramy niebezpieczne odpady – redakcja Informatora Samorządowego. 01.06.2007; Załącznik 4. Walczymy o tytuł lidera polskiej ekologii – redakcja Informatora Samorządowego – wywiad z Burmistrzem - 02.08.2007; Załącznik 5. Z działalności ZGKiM – redakcja Informatora Samorządowego – 11.06.2008; Załącznik 6. Śmiećmy drożej – redakcja Informatora Samorządowego – 16.01.2009; Załącznik 7. Ekologiczne Police – Elżbieta Biś, Sławomir Kiszurno – 24.09.2009”.

[Dowód: akta kontroli str. 874 - 879]

1.11. W okresie 2007 – 2010 (I półrocze) na niewłaściwe utrzymanie i użytkowanie obiektów budowlanych z gminnego zasobu wpłynęły 4 skargi mieszkańców, które dotyczyły budynków zarządzanych przez ZGKiM:

a) skarga z dnia 20.03.2007 r. dotycząca nie wykonywania napraw i remontu budynku przy ul. Piłsudskiego 12-12c. W odpowiedzi z dnia 20.04.2007 r. Burmistrz wykazał, że w 1987 r. wykonano naprawy murów i uzupełnienia tynków, a w 2006 r. pomiary elektryczne i naprawy 2 balkonów oraz że, w 2008 r. zamierza wykonać w ramach programu termomodernizację budynku przy partycypacji współwłaścicieli w 20%.

[Dowód: akta kontroli str. 550 - 562]

Diakun

Diakun

b) skarga z dnia 12.06.2007 r. dotycząca nie wykonywania napraw i remontu budynku przy ul. Wojska Polskiego 51. W odpowiedzi z dnia 29.06.2007 r. Burmistrz wykazał, że w 2005 r. wykonano prace zabezpieczające budynek (rynny, obróbki blacharskie, przewody dymne i wentylacyjne), potwierdził nie wykonanie remontu kapitalnego w budynku ze względu na planowany remont dachu w 2008 r.

[Dowód: akta kontroli str. 550 – 556, 563, 564]

c) skarga z dnia 26.06.2007 r. dotycząca złego stanu poręczy przy schodach, nieczyszczenia kaloryferów i nieskutecznej likwidacji insektów w budynku przy ul. Asfaltowej 25. W odpowiedzi z dnia 16.07.2007 r. Burmistrz wykazał, że naprawa poręczy i dezateryzacja zostanie wykonana w lipcu 2007 r., a przeprowadzony przegląd instalacji i grzejników dobry stan tych instalacji i urządzeń.

[Dowód: akta kontroli str. 550 – 556, 565, 566]

d) skarga z dnia 23.10.2008 r. dotycząca złego stanu stolarki okiennej w lokalu skarżącego w budynku przy Sienkiewicza 2. W odpowiedzi z dnia 18.11.2008 r. Burmistrz wykazał, że dotychczas wymieniono drzwi do lokalu, wymieniono piece, a wymię okien planuje się wykonać w 2009 r. ze względu na ograniczone środki w budżecie.

[Dowód: akta kontroli str. 550 – 556, 567-568]

W sprawie wykonania robót, napraw i usług zadeklarowanych w ww. pismach do skarżących, Burmistrz – Władysław Diakun wyjaśnił, że:

„Skargi dotyczące wykonania robót remontowych i napraw złożone wobec najemców lokali administrowanych przez ZGKiM, zostały zrealizowane w sposób następujący:

- 1. Pilsudskiego 12 – 12 C (skarga złożona przez Panią K.B. dnia 20.04.2007 r.) Rok 2007 - wykonano docieplenie połaci dachowej budynku z pokryciem papą termozgrzewalną. Rok 2008 - wykonano termomodernizację budynku z wymianą stolarki okiennej. Rok 2009 - wykonano malowanie klatek schodowych.*
- 2. Wojska Polskiego 51/7 (skarga złożona przez Panią A.G. dnia 12.06.2007 r.) Roboty związane z podwyższeniem i zwiększeniem przekroju przewodu kominowego ponad dachem wykonano 20.07.2007 r. Remont kapitalny dachu został wykonany w 2008 r*
- 3. Asfaltowa 25/1 (skarga złożona przez Panią A.W. dnia 26.06.2007 r.) Poręcz przy ścianie budynku oraz ponowna dezynfekcja pomieszczeń ogólnego użytku zostały wykonane w lipcu 2007 r.*
- 4. Sienkiewicza 2/2 (skarga złożona przez Pana A.K. dnia 23.10.2008 r.) W związku brakiem środków finansowych na wymianę stolarki okiennej w roku 2009 (ograniczenie wstępnie deklarowanej dotacji Gminy dla ZGKiM w związku z trudną sytuacją w ZCH Police), wykonanie zobowiązań w zakresie wymiany stolarki okiennej w lokalach zostało przesunięte na rok 2010. Najemca pismem TR/792/2009 z dnia 09.10.2009 r. został poinformowany, iż z uwagi na brak środków finansowych stolarka okienna w roku 2009 nie będzie mogła być wykonana.*

[Dowód: akta kontroli str. 874 -877, 878 - 879]

2. Realizacja zadań w zakresie utrzymania obiektów budowlanych

Scam

Omni

2. 1. Użytkowanie obiektów budowlanych

2.1.1. W latach 2007 – 2010 I półrocze Wydział GG, Wydział DG, jednostki organizacyjne Gminy nadzorowane przez Wydział OiK, ZWiK oraz ZOiSOK w odniesieniu do zarządzanych obiektów budowlanych Gminnego Zasobu - nie zgłaszały Starostwu zmian przeznaczenia zarządzanych obiektów budowlanych (art.71 ustawy – Prawo Budowlane).

[Dowód: akta kontroli str. 569 –578]

W latach 2007 – 2010 (I półrocze) ZGKiM zgłosił Starostwu zmiany przeznaczenia dwóch zarządzanych obiektów budowlanych (art.71 ustawy – Prawo Budowlane), a w tym:

- W budynku przychodni w Policach ul. Dworcowa 10 zmieniono sposób użytkowania z „pomieszczenia użytkowe – gabinety lekarskie” na „lokal mieszkalny” i zgłoszono Starostwu przez ZGKiM pismem z 15.02.2008 r. (doręczonym 15.02.2008 r.). Starosta Policki pismem z dnia 18.02.2008 r. (doręczone ZGKiM 18.02.2008 r.) powiadomił ZGKiM, że nie wnosi sprzeciwu do zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń.
- W budynku przychodni w Policach ul. Siedlecka 2a zmieniono sposób użytkowania z „szatnia i sanitariaty ” na „pomieszczenia biurowe” i zgłoszono Starostwu przez ZGKiM pismem z 21.08.2008 r. (doręczonym 21.02.2008 r.). Starosta Policki pismem z dnia 06.10.2008 r. (doręczone ZGKiM 7.10.2008 r.) decyzją nr 1314/2008 udzielił pozwolenia na przebudowę obiektu wraz ze zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń szatni i sanitariatów na pomieszczenia biurowe.

[Dowód: akta kontroli str. 579 - 589]

2.1.2. Metodą niestatystyczną wybrano 10 budynków mieszkalnych w Policach wybudowanych po 1945 r.: ul. Wojska Polskiego 62a (rok budowy 1973); ul. Staszica 1(1973); ul. Szkolna - Sikorskiego 5-7/11 (2003); ul. Palmowa 24-26 (1977); ul. Niedziałkowskiego 12 (1980); ul. Nadbrzeżna 43 (1972); ul. Piłsudskiego 8 - 8a-8b-8c (1966); ul. Robotnicza 18 (1992); ul. Rycerska 9-11-13-15 (1967); ul. Zamenhofa / Bankowa 1-1a-1b/6a-6b (1994) z gminnego zasobu nieruchomości zarządzanych przez ZGKiM i sprawdzono sposób użytkowania w trybie oględzin przeprowadzonych w dniu 22.06.2009 r.

Oględziny ww. 10 budynków wykazały, że dla każdego budynku:

- sposób użytkowania był zgodny ze sposobem użytkowania – funkcją obiektu wykazaną w książce obiektu budowlanego prowadzoną przez ZGKiM dla każdego budynku;
- w książce obiektu budowlanego brak było potwierdzenia posiadania przez ZGKiM pozwolenia na budowę budynku i zatwierdzonego nim projektu budowlanego, dokumentacji powykonawczej, pozwolenia na użytkowanie budynku oraz ZGKM nie okazał ww. dokumentów.

[Dowód: akta kontroli str.590 - 594]

Omni

Sauu

W sprawie braku dołączenia do książek obiektów budowlanych, braku potwierdzenia (w tabelicy nr 3 książki obiektu) posiadania oraz nie okazania kontrolerowi NIK na jego żądanie pozwoleń na budowę budynku i zatwierdzonego nim projektu budowlanego, dokumentacji powykonawczej, pozwolenia na użytkowanie budynku – 10 budynków mieszkalnych podanych oględzinom 22.06.2010 r., dyrektor ZGKiM - Ryszard Niedworok, wyjaśnił, że:

„ ZGKiM nie posiada w swoim zasobie archiwalnym pozwoleń na budowę, dokumentacji budowy, protokołów odbioru i pozwoleń na budowę budynków wybudowanych przed II Wojną światową, a w przypadku budynków wybudowanych przed powołaniem zakładu jest to jedynie dokumentacja szcztątkowa. Jak już wcześniej informowałem w swoich wyjaśnieniach z dnia 17.06.2010 r. takiej dokumentacji nie posiadał również poprzedni zarządca nieruchomości tj. Rejonowe przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach, które tym zasobem administrowało do czerwca 1992 roku. ZGKiM na potrzeby kontroli odszukał i wybrał ze swoich zasobów archiwalnych:

- dokumentację techniczną, pozwolenie na budowę, protokół odbioru końcowego oraz pozwolenie na użytkowanie dla budynku Bankowa-Zamenhofs 1-1a-1b/6a-6b wybudowanego przez Gminę – rok budowy 1994,
- dokumentację techniczną, pozwolenie na budowę, protokół odbioru końcowego oraz pozwolenie na użytkowanie dla budynku Sikorskiego-Szkolna 5-7/11 wybudowanego przez Gminę – rok budowy 2003.

Wyjaśniam jednocześnie, że kierownik Działu technicznej Obsługi Budynków asystujący przy oględzinach nieruchomości oraz udzielający wyjaśnień kontrolującemu, nie okazał dokumentów ponieważ były one w tym czasie wyszukiwane przez innego pracownika w archiwum zakładowym zlokalizowanym w budynku w innej części miasta. Odszukane w archiwum dokumenty są przygotowane i mogą być okazane kontrolującemu.”

[Dowód: akta kontroli str. 475 – 476, 477 - 478]

2.2. Oględziny wybranych obiektów budowlanych

Metoda niestatystyczną dokonano wyboru 10 obiektów budowlanych będących w gminnym zasobie nieruchomości w celu przeprowadzenia ich oględzin, a w tym:

- 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych: Police ul. Słowiańska nr 2, 4, 6 i nr 8 – zwany dalej „B-I”; Police ul. Marii Konopnickiej nr 14 i nr16 – zwany dalej „B-II”; Police ul. Niedziałkowskiego nr 1, 3 i nr 5- zwany dalej „B-III”; Police ul. Grzybowa nr 10, 12, 14, 16 i nr 18 – zwany dalej „B-IV” oraz Trzebieży ul. WOP 17 – zwany dalej „B-V”;
- 5 obiektów budowlanych, a w tym: Ośrodka Sportu i Rekreacji, Police ul. Siedlecka 2b (hala sportowa + zaplecze) – zwanych dalej „O-I”; Biblioteki im. Marii Curie- Skłodowskiej Police ul. Wojska Polskiego 15 – zwanego dalej „O-II”; Przedszkola Nr 8 Police ul. Wyszyńskiego 31- zwanego dalej „O-III”; Przedszkola w Tanowie ul. Szczecińska 70, zwanego dalej „O-IV” oraz Miejskiego Ośrodka Kultury, Police ul. Siedlecka 1 a- zwanego dalej „O-V”

Omnię

Szczur

W wyniku przeprowadzonych na podstawie art. 39 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁹ oględzin w dniu 12.05.2010 r. wyżej wybranych budynków mieszkalnych oraz w dniach 27 i 28.05.2010 r. oraz 1.06.2010 r. oględzin wyżej wybranych obiektów budowlanych – ustalono m. in. jak niżej.

2.2.1. Budynki mieszkalne wielorodzinne (B- I, II, III, IV i V) w zarządzie ZGKiM:

- a) Wszystkie (5) budynki dwu kondygnacyjne, podpiwniczone z wyjątkiem B-II (brak piwnic); wyposażone w instalację gazową, w instalację wodociagową i kanalizacyjną, w instalację elektryczną. Instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej nie posiadały cztery budynki (B -I, B –III, B-IV i B-V), w których potrzeby w tym zakresie (ciepła woda i ogrzewanie) zaspakajane były przez indywidualne instalacje piecowe lokatorów w poszczególnych lokalach. Ocieplone ściany zewnętrzne, wymienione okna posiadały trzy budynki (B I, B-II i B-III), natomiast wymienione pokrycia dachowe (lub pokrycie po naprawie) posiadały cztery budynki (B -I, B – II, B –III i B- V).
- b) Trzy budynki B-III, B-IV i B-V posiadały elewacje tynkowe brudne, ze śladami zacieków pod rynnami, zaczernione poniżej okapów okiennych, z miejscowymi wykruszeniami, spękaniem i ubytkami tynku.
- c) W budynku B-V rynny i rury spustowe posiadały ubytki, a w budynku B-III brak było podświetlenia numeru 2 z 3 wejść głównych. Dwa wejścia główne do B- II z ulicy do poszczególnych klatek schodowych zaopatrzone w drzwi dwuskrzydłowe o szerokości ok. 120 cm i o szerokości skrzydła 60 cm¹⁰, co było niezgodne z wymaganiami dla drzwi wejściowych do budynku ustanowionymi w § 62 ust.1. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.¹¹ – zwanym dalej „rozporządzeniem MI”.
- d) W 2 klatkach schodowych budynku BII i 3 budynku III olejne lamperie ściennie były spękane, z łuszczącą się farbą, a bielone powierzchnie nad lamperią i sufity brudne z napisami farbą „sprey”.
- e) W budynku B-III odkryty był otwór wyłazu dachowego i uszkodzone miejscowo zabezpieczenie izolacji cieplnej instalacji c.o. W B-IV nieszczelny był dach pod gąsiorami i opierzenia komina. Nieotynkowane kominy były w budynkach B-II, B-IV i B-V.

⁹ (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.)

¹⁰ Drzwi wejściowe do budynku i ogólnodostępnych pomieszczeń użytkowych oraz do mieszkań powinny mieć w świetle ościeżnicy co najmniej: szerokość 0,9 m i wysokość 2 m. W przypadku zastosowania drzwi zewnętrznych dwuskrzydłowych szerokość skrzydła głównego nie może być mniejsza niż 0,9 m. - § 62. ust.1. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz.690 ze zm.);

¹¹ Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 ze zm.

f) Nieoznakowane były 2 skrzynki gazowe budynku B-II i 1 budynku B-III umieszczone na ścianach zewnętrznych - z redukcją ciśnienia gazu i zaworem odcinającym dopływ gazu do „pionu” budynku.

Ponadto skrzynka budynku B-III nie była zabezpieczona przed nieuprawnionym dostępem, oberwana i nie przymocowana do ściany – co stanowiło o naruszeniu przepisów z § 4 ust.2 pkt.4 ppkt d ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów ¹² - zwanym dalej „rozporządzeniem MSWiA o ochronie ppoż.” oraz przepisów § 159 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia MI.

Oberwana była listwa mocująca skrzynkę gazową (główny zawór gazu) na ścianie zewnętrznej budynku B- IV (przy wejściu nr 16).

W piwnicy części B- III związanej z wejściem nr 3 stwierdzono brak wypełnienia (uszczelnienia) przejścia przewodu pionu gazowego przez strop - niezgodnie z § 234 ust 3 rozporządzenia MI.

Na korytarzach dwu piwnic B-IV, nie posiadających okna oraz przewodu wentylacji grawitacyjnej znajdowało się sześć liczników gazowych tj. 4 liczniki na korytarzu piwnicy klatki nr 10 i 2 na korytarzu piwnicy klatki nr 18 – niezabezpieczone również przed dostępem osób nieuprawnionych. Dwa liczniki gazowe na korytarzu piwnicy klatki nr 18 B - IVi cztery liczniki gazowe na korytarzu piwnicy klatki nr 10 B- IV tj. w pomieszczeniach nie posiadających okna oraz przewodu wentylacji grawitacyjnej- liczniki niezabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych - niezgodnie z postanowieniami § 166 ust.1, ust.4 pkt 1 ppkt „a” i ust. 6 § 167 pkt 1) rozporządzenia MI.

g) Materiały palne ¹³ składowane były: ▪ na korytarzach piwnicy: klatki nr 3 B-III (kartony i części mebli); klatki nr 10 B-IV (drewno, części mebli i makulatura); klatki nr 14 B IV (drewno, płyty pilśniowe, deski); ▪ na strychu klatki nr 10 B-IV (kanapa, szafki) , co stanowiło o naruszeniu przepisu § 4 ust.1 pkt 12 rozporządzenia MSWiA o ochronie ppoż.

h) W wszystkich (4) klatkach schodowych B-I oraz w wszystkich (5) klatkach Budynku IV- brak było barierek lub innych zabezpieczeń schodów zejścia do piwnic, których drzwi znajdowały się poniżej poziomu terenu – co było niezgodne z § 250 ust. 1 rozporządzenia MI.

¹² Dz. U. Nr 80 z 2006 r. poz. 563

¹³ § 4.1. W obiektach oraz na terenach przyległych do nich jest zabronione wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji: ... 12) składowanie materiałów palnych na nieużytkowych poddaszach oraz na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach § 4 ust.1 pkt 12 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 z 2006 r. poz. 563).

- i) Nieoznakowane były skrzynki¹⁴ główne wyłącznika prądowego i głównego zabezpieczenia prądowego (bezpieczników) oraz brak ich zabezpieczenia przed nieupoważnionym dostępem, co stwierdzono na klatkach schodowych 3 budynków, a w tym na 2 klatkach (z 4) B-I, wszystkich (2) B-II i na 2 klatkach (z 5) B-IV - co było niezgodne z § 4 ust.2 pkt.4 ppkt d ust. 1 rozporządzenia MSWiA o ochronie ppoż. Nie oznakowana była również jedna skrzynka energetyczna na zewnątrz B-II. Liczniki pomiaru zużycia energii wraz bezpiecznikami dla poszczególnych lokali mieszkalnych – umieszczone na poszczególnych (3) klatkach schodowych B- III (poza lokalami) nie posiadały i nie były umieszczone w zamykanych szafkach¹⁵, co naruszało przepis § 185 ust. 2 rozporządzenia M.I. Brak było zabezpieczenia przed nieupoważnionym dostępem do licznika administracyjnego i bezpieczników na jednej klatce B-I, szafki administracyjnych liczników elektrycznych i bezpieczników, na dwóch klatkach schodowych B IV – otwarte - niezabezpieczone przed dostępem i nieoznakowane.
- j) Brak konserwacji instalacji wodociągowych (powierzchnie rur pordzewiałe, w części pokryte łuszczącą farbą) stwierdzono we wszystkich (3) piwnicach B-I we wszystkich (5) piwnicach B- IV.
- k) Na ogrodzonym podwórku o wymiarach ok. 10 m × 10 m przylegającym bezpośrednio do ściany B-III (klatka 5) stwierdzono składowane drewno opałowe¹⁶ w szczapach wzdłuż trzech części ogrodzenia w stosach o wysokości ok. 2 m - co było niezgodne z §4. ust 1. pkt 6 i ust. 4 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej. Strona podwórza B- V teren podwórza zaśmiecony, z pryzmą gruzu pod oknami przybudówki.

¹⁴ Właściciele, zarządcy lub użytkownicy budynków oznakowują, znakami zgodnymi z Polskimi Normami dotyczącymi znaków bezpieczeństwa miejsca usytuowania przeciwpożarowych wyłączników prądu, kurków głównych instalacji gazowej oraz materiałów niebezpiecznych pożarowo - § 4. ust 2. pkt 4 ppkt. d 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 z 2006 r. poz. 563).

¹⁵ § 185. 2. W budynku wielorodzinnym liczniki pomiaru zużycia energii elektrycznej należy umieszczać poza lokalami mieszkalnymi, w zamykanych szafkach.- § 185 ust. 2 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz 690 ze zm.),

¹⁶ § 4. 1. W obiektach oraz na terenach przyległych do nich jest zabronione wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji: ...6) składowanie poza budynkami, w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki, materiałów palnych, w tym pozostałości roślinnych, gałęzi i chrustu; 4. Składowanie materiałów palnych pod ścianami obiektu związanych z jego funkcją, z wyjątkiem materiałów niebezpiecznych pożarowo, jest dopuszczalne pod warunkiem: 1) nieprzekroczenia maksymalnej powierzchni strefy pożarowej, określonej dla tego obiektu; 2) zachowania dostępu do obiektu na wypadek działań ratowniczych; 3) nienaruszenia minimalnej odległości od obiektów sąsiednich, wymaganej z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. - §4. ust 1. pkt 6 i ust. 4 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 z 2006 r. poz. 563).

Omīng

Scann

l) B- IV był użytkowany niezgodnie z przeznaczeniem, tj. funkcją mieszkalną wskazaną w Książce Obiektu Budowlanego. W trakcie oględzin w B -IV zajmowały pomieszczenia i funkcjonowały:

- punkt biblioteczny Filia nr 6 Biblioteki Publicznej w Policach ul. Grzybowa 14 w przybudówce (ok. 87 m² pow. zabudowy);
- „Zakład Krawiecki – Szycie” w pomieszczeniu piwnicy (z wejściem po stronie ogrodów) części obiektu związanej z klatką nr 10.

[Dowód: akta kontroli str. 640 - 647]

W złożonych wyjaśnieniach w sprawie nieprawidłowości i usterek stwierdzonych przy oględzinach oraz użytkowania budynku niezgodnie z funkcją mieszkalną zapisaną w książce obiektu B-IV Dyrektor ZGKiM – Ryszard Niedworok stwierdził, że:

„Wszelkie stwierdzone nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa dla konstrukcji budynku zostały zlecone do niezwłocznego usunięcia przez służby konserwacyjne. Fakt usunięcia nieprawidłowości zostanie potwierdzony osobnym protokołem i wpisem do książki obiektu. Nieprawidłowości pozostałe, wynikające z braku bieżącej konserwacji będą usuwane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, a te których usunięcie będzie w roku bieżącym niemożliwe zaplanowane zostaną na rok 2011.

Przedmiotowy budynek jest użytkowany co najmniej od lat 60-tch (dostępne kopie umów najmu w aktach), a jego układ funkcjonalno – użytkowy od tego czasu nie uległ zmianie. Budynek został przekazany ZGKiM w roku 1992 bez dokumentacji budowlanej. Wykonana w roku 2000 inwentaryzacja określiła funkcję budynku jako mieszkalną z usługą w części parteru i piwnicy. Przez niedopatrzenie we właściwym czasie nie wprowadzono odpowiedniego wpisu w książce obiektu. Obecnie zapis określający poprawnie funkcję budynku skorygowano”.

[Dowód: akta kontroli str. 595 – 600, 601 - 606]

2.2.2. Budynek hali sportowej, siłowni, socjalno-magazynowy i szatni z natryskami przy ul. Siedleckiej 2b w zarządzie OSiR (oględziny w dniu 27.05.2010 r.):

a) w zakresie warunków technicznych i ochrony przeciw pożarowej hali sportowej:

- wejścia główne od strony północnej i południowej do hali nie posiadały skrzydeł drzwiowych o szerokości 90 cm , co naruszało § 62. ust.1. rozporządzenie MI,
- niezabezpieczone przed osobami nieuprawnionymi szaf z armatura do sterowania oświetleniem hali na ciągach komunikacyjnych,
- niesprawne 3 punkty oświetleniowego i brak pokryw na 3 z 6 punktów oświetleniowych na II piętrze części noclegowej,
- nieczynna wentylacja mechaniczna hali ,
- hala nie przystosowana dla osób niepełnosprawnych.

b) w zakresie stanu technicznego obiektów – budynków:

Dariusz

Samu

- Hala Sportowa: brudna i zaczerniona elewacja komina wentylatorowi Hali, miejscowy ubytek tynku na elewacji strony wschodniej; uszkodzony (odpadł) cokół na stronie północnej komina; ściana zewnętrzna północna: trzy szklane elementy ściennie – zbite i popękane, część spodnia konstrukcji stalowej ściany porzewiała z odpadającym pokryciem z farby; niedrożny spust rynnowy wody opadowej na ścianie zachodniej obiektu klatki schodowej; pod spustem -zapadnięte płytki chodnikowe i krawężnik; otwarte i nie domykające się, niezabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych i utratą ciepła - wejście z dachu Hali do strychu nieużytkowego (z podłogą wyłożona wełną mineralną);
- budynek siłowni: dwie ściany zewnętrzne Siłowni (z wejściem do obiektu i ściana od ulicy Siedleckiej) – spękana na całej powierzchni elewacja tynkowa pokryta żółtą farbą odpadającą płatami od tynku;
- budynek socjalno – magazynowy: spękany tynk z łuszczącą się powierzchnia tynku i farby na ścianie frontowej i południowej; brak tynku na części ściany wschodniej budynku na powierzchni ok. 3 m², zerwany z zamocowań przewód elektryczny, ślady zacieku na tynku zacieku z dachu, wzdłuż ściany i bezpośrednio przy części ściany (za spustem) – wrosnięte przy fundamencie budynku kilkuletnie krzewy i drzewka;
- budynek szatni z natryskami i WC: ściana frontowa (z wejściami) - na pasie ściany ok. 1m nad chodnikiem odpadająca farba i tynk; zanieczyszczona i brudna część ściany oraz elewacji okapu nad chodnikiem; uszkodzony – spękany chodnik ciągu komunikacyjnego; w pomieszczeniu szatni nr 3 przy wejściu do natrysku – odpadający tynk i farba lamperii, zielone wykwity grzyba przy rurze wodociągowej; brudna elewacja, tynk spękany, odpadające pokrycie farby- na ścianach zachodniej północnej budynku.

[Dowód: akta kontroli str. 648 - 663]

W sprawie nieprawidłowości w utrzymaniu zespołu budynków hali sportowej Dyrektor OSiR – Władysław Echaust wyjaśnił, że :

„Administrator w planie budżetu na rok 2011 ujmie zadanie przebudowa wejścia do hali sportowej w celu zadośćuczynienia przepisom w zakresie warunków technicznych i ochrony p. pożarowej budynków - w chwili uzyskania akceptacji i przyznania środków finansowych przez władze gminy, zadanie zostanie zrealizowane w 2011 r. Ośrodek Sportu i Rekreacji w Policach dokonał montażu wkładek patentowych w dwóch szafach sterowanym oświetlenia hali bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli Pana Inspektora, wymieniono na nowe punkty oświetleniowe na korytarzu II p hali sportowej, instalacja odgromowa na dachu hali sportowej została poprawiona, wentylacja mechaniczna Hali Sportowej od początku jej powstania nie była używana (wg naszej wiedzy) gdyż jest nieprzystosowana do wymagań tego typu obiektu - sama hala sportowa jest adaptacją hali przemysłowo - magazynowej ze wszystkimi konsekwencjami wynikającymi z tego tytułu, administrator podejmie działania przystosowania hali sportowej do korzystania przez osoby niepełnosprawne w zakresie niezbędnego minimum.

①mmf

Scuu

Administrator w miarę posiadanych środków podejmie działania w celu uzyskania ekspertyzy technicznej dot. wentylacji mechanicznej, wnioski z ekspertyzy będą realizowane po ich zaakceptowaniu przez władze gminy i uzyskaniu środków finansowych, udrożniono spusty rurowe wody opadowej, pozostałe zadania wynikające z wyspecjalizowanych uchybień w tym punkcie, administrator zrealizuje do końca bieżącego roku.”

[Dowód: akta kontroli str. 664 – 670, 671 - 673]

2.2.3. Budynek MOK przy ul. Siedleckiej 1a w zarządzie MOK (ogłędziny w dniu 28.05.2010 r.):

a) w zakresie warunków technicznych i ochrony przeciwpożarowej budynku:

- budynek MOK przystosowany do korzystania przez osoby niepełnosprawne, a w tym poruszające się na wózkach inwalidzkich, brak było wydzielonych i oznakowanych miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych na placach postojowych na nieruchomości MOK, o których mowa w §18 i 20 rozporządzenia MI,
- hydrant DN-80 do zewnętrznego gaszenia pożarów – usytuowany w północnej części nieruchomości ok. 90 m od budynku MOK i nieoznakowany, mimo obowiązku określonego w § 4 ust 2 pkt 4 ppkt. b rozporządzenia MSWi A o ochronie ppoż.,
- w piwnicach budynku MOK: - brak oznakowania hydrantu przeciwpożarowego wewnętrznego; - ściany i sufit w pomieszczeniu prób zespołu rockowego pokryte materiałami palnymi tj. wyłaczankami tekturowymi do jajek oraz gąbką; - brak oświetlenia awaryjnego w korytarzu głównym piwnicy;
- w przedsionku wyjścia ewakuacyjnego z budynku MOK (strona południowa) - składowane materiały: szafka metalowa energetyczna, pacholki drogowe); drzwi wewnętrzne do przedsionka zamknięte trwale,
- nieprawidłowe oznakowanie piktogramami drogi ewakuacyjnej z budynku MOK, niewłaściwe lampy oraz piktogramy niezgodne z Polską Normą.

b) w zakresie stanu technicznego budynku:

- ślady zalania wodą deszczową na suficie (część przed sceną), pomieszczenia za plecza sceny oraz wokół otworu wentylacyjnego sali widowiskowej;
- zalana część podłogi (ok. 4 m²) w pomieszczeniu – warsztacie konserwatora, skutkiem nieszczelności odpływu wody deszczowej;
- nieczynna w trakcie oględzin wentylacja mechaniczna budynku MOK.

[Dowód: akta kontroli str. 674 - 675]

Dyrektor MOK – Anna Ryl złożyła wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości podczas oględzin, w których stwierdziła, że:

Omniy



„MOK posiada parking dużej powierzchni w związku z tym nie stwierdziliśmy nigdy utrudnień w parkowaniu samochodów osób niepełnosprawnych, lecz dokonamy oznakowania po przeprowadzeniu konsultacji z odpowiednimi służbami. Hydrant DN-80 do zewnętrznego gaszenia pożarów zostanie oznakowany zgodnie z wytycznymi Państwowej Straży Pożarnej. Usunięte oznakowanie hydrantu przeciwpożarowego wewnętrznego w piwnicy zostanie odtworzone przez firmę prowadzącą bieżącą konserwację sprzętu p.poż w budynku. Pomieszczenie piwniczne jak stwierdzono pokryte materiałami palnymi znajduje się w wyłącznym użytkowaniu członków ćwiczącego zespołu, po kontroli zostali zobowiązani do usunięcia materiałów łatwopalnych. Ze względu na deficyt powierzchni magazynowej w budynku jesteśmy zmuszeni przechowywać sprzęt w różnych częściach obiektu, zakłucie drzwi wewnętrznych spowodowane jest bezpieczeństwem mienia ośrodka. Miejsce, w którym znajdują się powyższe znajduje się daleko od osób mogących kontrolować poruszanie się ludzi w budynku. Pozostałe 3 wyjścia ewakuacyjne pozostawały otwarte. Zleciliśmy specjalistom z dziedziny pożarnictwa analizę oznakowania i oświetlenia awaryjnego.

Ślady zalania wodą deszczową na suficie w części przed scena wokół otworu wentylacyjnego s. widowiskowej powstały przed remontem tej części dachu a nie zostały zamalowane ze względu na wysokie koszty powyższej czynności związane m.in. z wypożyczeniem i postawieniem rusztowań i uprawnionych do prac na wysokościach robotników. Zalana część podłogi spowodowana była uszkodzeniem rury odpływowej. Trwają prace zmierzające do usunięcia powyższego. W trakcie oględzin budynku trwały zleczone prace związane z przeglądem i konserwacją automatyki i systemów wentylacji w obiekcie.”.

[Dowód: akta kontroli str. 676 – 681, 682 - 691]

2.2.4. Budynek przy ul. Wyszyńskiego 31 w Policach w zarządzie Przedszkola Publicznego nr 8 (oględziny w dniu 28.05.2010 r.):

a) w zakresie warunków technicznych i ochrony przeciwpożarowej budynku:

- na zewnątrz budynku nieoznakowana skrzynka z zaworem głównym gazu,
- nieoznakowany hydrant pożarowy zewnętrzny z utrudnieniem dostępu (usytuowany bezpośrednio pod ogrodzeniem zewnętrznym),
- brak w posiadaniu Przedszkola aktualnej instrukcji bezpieczeństwa pożarowego,
- hydrant pożarowy wewnętrzny ϕ 25 z węzłem bezalinowym (wymagany waż półsztywny),
- wyjście ewakuacyjne z budynku Przedszkola zamknięte w sposób stały,
- wejścia do wszystkich 5 pomieszczeń- sal przebywania dzieci, poszczególnych 5 grup przedszkolnych – wyposażone w drzwi dwuskrzydłowe nie posiadające skrzydeł otwieranych o szerokości co najmniej 90 cm,
- brak atestów palności wykładziny dywanowej w halu głównym na parterze i wykładziny na klatce schodowej na parterze i piętrze budynku,
- brak przystosowania i dostępu do budynku osób niepełnosprawnych, a w tym dla poruszających się na wózkach inwalidzkich,

b) w zakresie stanu technicznego budynku:

Gmif

Sauw

- ślady po zacieku wody na suficie w łazience (parter), w toalecie dla personelu (II piętro) i przy wejściu do łazienki I piętra oraz w narożu powierzchni ściany i trzonu kominowego,
- odpadająca płatami farba na całej powierzchni sufitu pomieszczeniu kuchni (II piętro);
- w holu I piętra przy wejściu do łazienki, ślady zacieku wody nad drzwiami w narożu powierzchni ściany i trzonu kominowego oraz na suficie (ogółem na pow. ok. 1 m²).

[Dowód: akta kontroli str. 692 - 694]

Dyrektor Przedszkola nr 8 – Lidia Wojnicz złożyła wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości podczas oględzin, w których wyjaśniła, że:

„ Nieprawidłowości , uchybienia stwierdzone podczas oględzin obiektu:

Nieoznakowana skrzynka z zaworem gazu na zewnątrz budynku była efektem wandalizmu dokonanego przez osoby przebywające na terenie ogrodu po godzinach pracy przedszkola . Skrzynka zostanie ponownie oznakowana do końca czerwca 2010 r. Nieoznakowany hydrant zewnętrzny nie nadaje się do użytku, ponieważ znajduje się częściowo na chodniku i częściowo pod ogrodzeniem odkąd zostało wybudowane przedszkole .W związku z powyższym w okresie wakacji podejmę działania zmierzające do ułatwienia dostępu do hydrantu po otrzymaniu środków od organu prowadzącego przedszkole. Przedszkole obecnie aktualizuje instrukcję bezpieczeństwa pożarowego przez osoby uprawnione. Termin ukończenia aktualizacji – 30 czerwca 2010r. W okresie wakacji zostaną założone nowe węże w hydrantach znajdujących się w budynku przedszkola. Wyjście ewakuacyjne z budynku nie będzie zamykane w sposób stały (przewiduje się montaż klamki wewnętrznej na takiej wysokości, aby nie mogło do niej dostać dziecko). Drzwi wejściowe do sal, gdzie przebywają dzieci zostaną wymienione na drzwi ze skrzydłem o szer. 90 cm po uzyskaniu środków od organu prowadzącego przedszkole. Wykładziny dywanowe na holu głównym (parter) i schodach nie posiadają atestów palności ponieważ są użytkowane ok.15 lat . Zostaną wymienione na wykładziny z atestem po otrzymaniu środków od organu prowadzącego przedszkole.

Brak przystosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych (podjazd) wynika z braku środków. Planowano pozyskać środki na ten cel z PFRON-u , ale powiat policki od dwóch lat nie jest objęty programem dotyczącym likwidacji barier architektonicznych. Aby zrealizować powyższe zadanie wystąpię ponownie o środki do organu prowadzącego przedszkole.

Nieprawidłowości i uchybienia dotyczące stanu budynku przedszkola stwierdzone w trakcie oględzin w dn. 28.05.2010r. przez kontrolera NIK: ślady po zacieku wody na suficie w łazience grupy II zostaną usunięte w okresie wakacji we własnym zakresie, ślady po zacieku wody w toalecie personelu i przed wejściem do łazienki na I p zostaną usunięte w okresie wakacji we własnym zakresie, sufit w kuchni zostanie wyremontowany w okresie wakacji po otrzymaniu środków , o które zamierzam wystąpić do organu prowadzącego przedszkole.

[Dowód: akta kontroli str. 695 – 699, 700 - 740]

2.2.5. Budynek przy ul. Szczecińskiej 70 w Tanowie w zarządzie Przedszkola Publicznego (ogłędziny w dniu 28.05.2010 r.):

- odpadający tynk i pokrycia (farby) pod sufitem na ścianach w narożu pomieszczenia konserwatora;
- składowanie na powierzchni ok. 1/6 strychu- nieużytkowego poddasza budynku Przedszkola – materiałów palnych (kartony, wielkowymiarowe klocki – litery z tworzyw sztucznych, za-

Orniny

Scam

bawki, choinki plastikowe, stroiki świąteczne, słomiane karmiki dla ptaków, wysuszone wiązki roślinne i inne),

- brak przystosowania budynku Przedszkola dla dostępu osób niepełnosprawnych, a w tym dla poruszających się na wózkach inwalidzkich.

[Dowód: akta kontroli str. 407 - 413]

Dyrektor Przedszkola – Małgorzata Wycichowska złożyła wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości podczas oględzin, w których wyjaśniła, że:

„W XII 2008 roku wykonano docieplenie budynku z izolacją podpiwniczenia. Cały 2009 i I półrocze 2010 r. ściany piwnic schły. W lipcu 2010 r. planowany jest remont pomieszczenia konserwatora, które znajduje się w podpiwniczeniu przedszkola.

W związku z rozbudową przedszkola zaistniała konieczność likwidacji budynku gospodarczego, który stanowił jednocześnie magazynek. Rzeczy z tego budynku zmuszone byłyśmy przenieść do przedszkola a z braku pomieszczeń magazynowych na terenie starego przedszkola złożyliśmy je na strychu. W chwili oddania do użytku nowej części przedszkola zostaną one przeniesione (usunięte z powierzchni strychu) do magazynu, który jest zaplanowany w nowej części.”

[Dowód: akta kontroli str. 742 -745, 746 - 750]

2.2.6. Budynek przy ul. Wojska Polskiego 15 w Policach w zarządzie Biblioteki (ogłędziny w dniu 1.06.2010 r.):

a) w zakresie warunków technicznych i ochrony przeciwpożarowej budynku:

- drzwi wejściowe główne do budynku Biblioteki dwuskrzydłowe o szerokości ok. 160 cm – nie posiadają skrzydła otwieranego o szerokości co najmniej 90 cm,
- brak w posiadaniu Biblioteki aktualnej instrukcji bezpieczeństwa pożarowego,
- niewłaściwe oznakowanie piktogramami lokalizacji gaśnic przeciwpożarowych – umieszczone za nisko i zasłonięte m.in. firankami w pomieszczeniach Biblioteki, o czym mowa w § 4 ust 2 pkt 4 ppkt. a rozporządzenia MSWiAo ochronie ppoż.,
- brak atestów palności wykładziny dywanowej w oddziale - czytelnicy dla dzieci (parter budynku) oraz chodników dywanowych w pomieszczeniu Działu Regionalnego (I piętro budynku Biblioteki),
- brak właściwego typu gaśnicy przeciwpożarowej w pomieszczeniu serwera i urządzeń informatycznych (część głównej budynku Biblioteki),

b) w zakresie stanu technicznego budynku:

- Wypożyczalnia Główna - pęknięcie pionowe na elewacji ściany zewnętrznej (od podwórza) oraz uszkodzona i zabrudzona elewacja w pasie ok. 2 m nad gruntem ściany zewnętrznej (od rzeki Łarpi);
- zanieczyszczona zielonym (glony) nalotem części powierzchnia części ściany zewnętrznej północnej budynku Biblioteki;

Ommy

Sauw

- uszkodzenia zsypu węglowego – pęknięte obmurowanie, w części brak tynku, odpadający tynk od wymurowania;
- brak zakończenie spustu rynnowego (rzygacza) odprowadzającego wodę deszczową z dachu poza obszar przy fundamentach budynku i posadowionej w bliskości skrzynki elektrycznej tj. na teren przyległego trawnika;
- we wszystkich pomieszczeniach piwnic (pod „Wypożyczalnią Główną” miejscowe ubytki tynku na ścianach nad posadzką i uszkodzone posadzki, w pomieszczeniu obok kotła grzewczego – wyciek z instalacji kanalizacyjnej obiektu, pęknięty kielich żeliwny instalacji;
- piwnice pod częścią główną obiektu budynku (od strony ul. Wojska Polskiego) - zawilgoczone, odpadający tynk od ścian dwu narożnych ścian piwnicy (od ul. Wojska Polskiego i strony północnej) odpowiadający po stronie zewnętrznej budynku usterce braku rzygacza (ppkt. „d”); pozostałe pomieszczenia piwniczne –miejscowe ubytki tynku na ścianach, tynk miejscowo „odchodzący” od ścian;
- spękane i odpadające otynkowanie muru oporowego (z płotem) na dziedzińcu Biblioteki.
- pęknięcia na pokryciach ścian i sufitów z płyt kartonowo – gipsowych, wzdłuż łączeń tych płyt w Wypożyczalni Główniej i w pomieszczeniach i korytarzach przylegających, na klatce schodowej głównej i w pomieszczeniu Działu Regionalnego;
- nieużytkowy strych (poddasze) nad częścią główną obiektu (od ul. Wojska Polskiego): uszkodzona podłoga strychu (brak desek) w czterech miejscach, spróchniałe deski podłogowe pod wyłazem na dach – spróchniałe deski podłogowe, spękania na powierzchni części trzonów kominowych i wentylacyjnych poniżej dachu;
- braku dostępu od wewnątrz budynku Biblioteki i z zewnątrz budynku (brak stopni zewnętrznych) do komina spalinowo – wentylacyjnego (obsługującego kotłownię) nad dachem i części pod dachem części obiektu „Wypożyczalnia główna” Biblioteki, a w tym również brak dostępu z budynku do wyłazu na dachu łącznika Biblioteki usytuowanego w bliskości komina - co ustalono w trakcie oględzin budynku Biblioteki dnia 1.06.2010 r.
- brak przystosowania budynku Biblioteki dla dostępu osób niepełnosprawnych, a w tym dla poruszających się na wózkach inwalidzkich.

[Dowód: akta kontroli str. 751 - 754]

Dyrektor Biblioteki – Wioletta Kołodziejczyk złożyła wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości podczas oględzin, w których wyjaśniła, że:

„ (...) drzwi wejściowe główne do budynku Biblioteki – stan zastany przez obecnego Dyrektora Biblioteki, drzwi wymienione w trakcie remontu w 2005 roku,

Omówienie

Szczur

- (...) Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego dostępna w Bibliotece jest nie aktualna; zostanie sporządzona nowa zgodna z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji,
- (...) gaśnica została przestawiona w widoczne miejsce, a piktogramy w miarę możliwości umieszczone wyżej,
- (...) wykładziny dywanowe zostaną usunięte; planowany remont Oddziału dla Dzieci,
- (...) w trakcie najbliższej kontroli gaśnic (czerwiec 2010 r.) – gaśnica w serwerowni zostanie dostosowana do wymogów w ramach typu gaśnicy przeciwpożarowej w pomieszczeniu serwera i urządzeń informatycznych.
- (...) pęknięcie pionowe na elewacji ściany zewnętrznej będzie obserwowane, natomiast uszkodzona i zabrudzona elewacja zostanie naprawiona,
- (...) zanieczyszczenie spowodowane zielonym (glonem) nalotem na części powierzchni ściany zewnętrznej północnej budynku Biblioteki zostanie w miarę możliwości usunięty, c) zsymp węglowy – zostanie naprawiony,
- (...) spust rynnowy (rzygacz) zostanie zamontowany,
- (...) w pomieszczeniu kotłowni miejscowe ubytki tynku na ścianie zostaną uzupełnione a posadzka naprawiona; wymieniony zostanie kielich żeliwny instalacji kanalizacyjnej,
- (...) odpadający tynk oraz ubytki w tynku w piwnicy pod częścią główną obiektu budynku zostaną uzupełnione,
- (...) w miarę posiadanych środków mur oporowy na dziedzińcu Biblioteki zostanie naprawiony
- (...) pęknięcia na pokryciach ścian i sufitów z płyt kartonowo-gipsowych w miarę posiadanych środków będą wypełniane,
- (...) deski na strychu zostaną wymienione.
- (...) Dostęp do komina spalinowo-wentylacyjnego od wewnątrz budynku Biblioteki – nie możliwy; z zewnątrz budynku wejście po drabinie (w załączeniu protokół Nr 10/2006 z okresowej kontroli przewodów kominowych w którym mowa o zaleceniu kominiarza – zakup drabiny).
- (...) Stary budynek – brak możliwości przystosowania dla osób niepełnosprawnych.”.

[Dowód: akta kontroli str. 755 - 759, 760 - 764]

2.3. Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz okresowe kontrole i przeglądy

Przepis art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane nakłada na właściciela lub zarządcę obowiązek prowadzenia dla każdego budynku, książki obiektu budowlanego stanowiącego dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Zgodnie z ust. 3 art. 64 ustawy - Prawo budowlane, protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwa charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 63 cytowanej ustawy, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego. Wzór książki obiektu budowlanego ustalono w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁷ - zwanym dalej „rozporządzeniem w sprawie książki obiektu”.

Ommy

Selen

¹⁷ Dz.U. Nr 120, poz. 1134.

Dla każdego z 10 obiektów budowlanych wybranych metodą niestatystyczną do oględzin (co opisano wyżej w pkt. 3.2.2.) przeprowadzono badanie książki obiektu budowlanego wraz z dołączoną dokumentacją w zakresie: prowadzenia książki obiektu budowlanego, przeprowadzania kontroli okresowych i badań określonych w art. 62 ust. 1 oraz działań określonych w art. 70 ustawy – Prawo budowlane; przeprowadzania kontroli budynków mieszkalnych zgodnie z przepisami w rozdziale 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych¹⁸ - zwanym dalej „rozporządzeniem w sprawie warunków użytkowania”; posiadania uprawnień budowlanych lub kwalifikacji przez osoby przeprowadzające okresowe kontrole (art. 62 ust. 4 – 6 ustawy – Prawo budowlane); przeprowadzania przeglądów pomieszczenia do wspólnego użytkowania oraz urządzeń stanowiące wyposażenie budynku mieszkalnego oraz poddawania odpowiedniej konserwacji (§ 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania).

[Dowód: akta kontroli str. 794 - 853]

2.3. Badaniom poddano książki obiektów wraz z dokumentacją 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zwanych dalej: „Książką I” - budynek Police ul. Słowiańska 2 – 4 – 6 – 8; „Książką II” - budynek Police ul. Marii Konopnickiej 14-16; „Książką III” - budynek Police ul. Niedziałkowskiego 1 – 3 – 5; „Książką IV” - budynek Police ul. Grzybowa 10,12,14,16,18; „Książką V” - budynek Trzebież ul. Wojska Polskiego 17.

2.3.1.1. Badania Książek 5 budynków mieszkalnych wykazały m. in., że:

- a) Wszystkie badane Książki prowadzono według wzoru określonego w załączniku do rozporządzenia w sprawie książki obiektu; zostały założone w 1999 r., posiadały ponumerowane strony; wykonane były w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w okresie użytkowania budynku; nie posiadały zabezpieczenia stron w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą (wymogi § 4 ust.1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu).
- b) We wszystkich badanych książkach wskazano osobę upoważnioną do dokonywania wpisów i wskazano na brak w budynkach dźwigów osobowych, natomiast:
 - nie podano części danych identyfikacyjnych budynku wymaganych w tablicy nr 2 wzoru książki obiektu, takich jak: nr księgi wieczystej, w której wpisano nieruchomość zabudowaną i nazwy sądu prowadzącego tę księgę; nr ewidencyjnego gruntów; numeru protokołu odbioru obiektu oraz dnia jego sporządzenia; dnia wydania, nazwy wydającego i numeru pozwolenia na użytkowanie obiektu; a w Książce III nie zapisano roku zakończenia budowy budynku;

Dmni

Sauw

¹⁸ Dz.U. Nr 74poz. 876 ze zn.

- nie prowadzono spisu dokumentacji dołączonej do Książek - brak wpisów w tablicy nr 3 w części III książek;
(wymogi § 5 pkt 1 i 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu).
- c) W części V wszystkich badanych książek ujęty był plan sytuacyjny budynku z zaznaczonymi granicami nieruchomości, przy czym nie określono na nim 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 naruszało przepis § 5 pkt 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- d) Skreśleń zapisu w wierszu 11 (brak „Lp”) tablicy 5 Książki I (str.22) oraz skreśleń zapisów w poz. 14 „c” części IV oraz wierszu 29 (brak „Lp”) tablicy 4 Książki II (str. 6 i str 10) - dokonano niezgodnie przepisem § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu, tj. brak przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.
- e) Książki I, II, III, IV i V jak również załączona do nich dokumentacja nie zawierała zapisów potwierdzających i dokumentujących przeprowadzenie w okresie lat 2007 – 2010 kontroli budynków przez organy nadzoru budowlanego¹⁹ lub inne organy (Państwowa Straż Pożarna, Inspekcja Ochrony Środowiska, Inspekcja Sanitarna i Państwowa Inspekcja Pracy).
- f) W Książkach I, II, IV i V nie wypełniono rubryk części IV („Dane techniczne charakteryzujące obiekt”) dotyczących: powierzchni działki, powierzchni zabudowy, urządzeń towarzyszących, ślusarki, klatek schodowych. W Książkach I, II, IV i V nie wypełniono rubryk części IV „Dane techniczne charakteryzujące obiekt”) dotyczących: powierzchni działki, powierzchni zabudowy, urządzeń towarzyszących, ślusarki, klatek schodowych. W okresie 2007 – 2010 w tablicy nr 4 (części VI „Wykaz protokółów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu – przeprowadzanych co najmniej jeden raz w roku; art. 62 ust.1 pkt. 1 ustawy”) i w tablicy nr 5 (części VII „Wykaz protokółów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu – przeprowadzanych co 5 lat; art. 62 ust.1 pkt. 1 ustawy”) - nie wpisywano zakresu robót remontowych określonych w protokóle kontroli przeprowadzonych w tym okresie (rubryka 4 tych tabel), a w Książkach I, II, III, IV i V nie wpisywano daty i potwierdzenia wykonania tych robót (rubryka 5 tych tabel). Natomiast wykazany w tablicy nr 8 (części IX „Wykaz protokółów odbioru robót re-

¹⁹ Organ nadzoru budowlanego może uznać za nieodpowiedni stan techniczny wówczas, kiedy ujawniony stan obiektu narusza wymagania wynikające z obowiązujących przepisów. Tylko w takim przypadku organ nadzoru budowlanego może nałożyć obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Omni

Scam

montowych i modernizacyjnych w obiekcie”) wykonany zakres remontu i modernizacji (rubryka 4) i protokół odbioru i data (rubryka 5) nie wykazywały związku z zapisami w tablicy nr 4 i nr 5 Ksiąg I, II, IV i V w okresie 2007 – 2010.

[Dowód: akta kontroli str. 765 – 793, 607 - 639]

W złożonych wyjaśnieniach w sprawie wyżej opisanych nieprawidłowości w prowadzeniu Książek obiektów budowlanych, Dyrektor ZGKiM – Ryszard Niedworok, stwierdził, że:

„Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach od 1 czerwca 1992 roku administruje zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Gminy Police, a od dnia wejścia w życie z dniem 1.01.1995 r. Ustawy o własności lokali również zasobami, w których Gmina występuje jako jeden ze współwłaścicieli. Czynności techniczno-eksploatacyjne zarządcy/administratora zakład wykonuje w zakresie corocznie uchwalanego budżetu Gminy, rocznych planów rzeczowo-finansowych zgodnych z założeniami budżetu Gminy oraz planów uchwalanych na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. W administrowanych przez zakład zasobach mieszkaniowych przeważają budynki bardzo stare i wyeksploatowane, wymagające znacznych nakładów na remonty, w których koszty bieżącego utrzymania są znacznie wyższe niż przychody uzyskiwane z najmu lokali (w najstarszych zasobach - najniższe stawki czynszu regulowanego). Liczba budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1945 stanowi 98.6 % administrowanych zasobów mieszkaniowych. Ponieważ wpływy uzyskiwane z opłat za najem lokali oraz środki finansowe przyznawane przez Gminę Police zgodnie z decyzjami Rady Miejskiej pozwalają tylko na częściowe pokrycie potrzeb remontowych zinwentaryzowanych w administrowanych zasobach, zakres wykonywanych w każdym roku czynności remontowych i konserwacyjno zapobiegawczych musi być znacznie ograniczany. Zaspokojenie zinwentaryzowanych potrzeb remontowych w administrowanych przez zakład zasobach mieszkaniowych kształtowało się w kontrolowanym okresie w przedziale od 17,2 do 26,5 %. Tak więc z konieczności wynikającej z ograniczeń finansowych, część koniecznych prac remontowych i czynności konserwacyjno-technicznych, musi być realizowana w sposób bardzo oszczędny lub odkładana w czasie. Nie jest to niestety dla zarządcy sytuacja komfortowa, gdyż albo ze strony podmiotów kontrolujących albo mieszkańców nieruchomości naraża się na zarzuty iż części oczekiwanych lub koniecznych z ich punktu widzenia remontów i czynności konserwacyjnych nie wykonuje w odpowiednim czasie lub zakresie. Ponieważ względy bezpieczeństwa w nieruchomościach staramy się uznawać zawsze za priorytetowe, sprawy pozostałe ze względów technicznych również wymagane i pożądane, muszą być z konieczności miarkowane w zależności od aktualnych możliwości finansowych.

Przed udzieleniem szczegółowych odpowiedzi w sprawie prowadzenia książek obiektu budowlanego informuję, że dla obiektów wówczas administrowanych nowe książki zakładane były w roku 1999. Polegało to na przeniesieniu zapisów charakteryzujących poszczególne nieruchomości z książek prowadzonych wg wzoru obowiązującego w latach wcześniejszych. Książki obiektów prowadzone do roku 1999 nie zawierały zapisów o księgach wieczystych, numerach ewidencyjnych gruntów, ponieważ w okresie kiedy je zakładano w latach 80-tych ksiąg wieczystych poszczególne nieruchomości nie posiadały, a działki do poszczególnych nieruchomości nie były najczęściej wydzielone. Dopiero wykup lokali w latach późniejszych spowodował iż dzielono większe działki gminne na mniejsze lub wydzielano z nich grunt niezbędny dla funkcjonowania nieruchomości z których składano wnioski o wykup. Ogrom prac związanych z fizycznym utrzymaniem nieruchomości tj. obsługą interesantów, planowaniem, wykonywaniem i kontrolą remontów powodował, iż pracownicy odpowiedzialni za prowadzenie książek obiektów nie wpisywali do tych dokumentów informacji o księgach wieczystych w miarę ich zakładania.

Gminę

Schem

W trakcie prowadzenia kontroli zapisy dotyczące działek oraz ksiąg wieczystych w obiektach kontrolowanych już uzupełniono, a w najbliższym czasie takie zapisy zostaną uzupełnione w książkach pozostałych nieruchomości, które mają założone księgi wieczyste. Książki obiektu budowlanego prowadzone przed rokiem 1999 były wydawane przez właściwy organ państwowego nadzoru budowlanego, gdzie nadawano im numer, przesnurowywano i stemplowano (wcześniej zabezpieczano pieczęcią lakową). Po roku 1999 przesnurowania i ostemplowania ksiąg taki organ odmawiał, stąd też przyjęto, że numeracja stron książki oraz wpisy wnoszone w kolejnych latach od chwili jej założenia przez różnych pracowników, są zabezpieczeniem zapobiegającym możliwości wymiany kartek. Ponieważ przeważająca większość budynków mieszkalnych administrowanych przez ZGKiM została wybudowana przez II Wojnę Światową, ze względów oczywistych nie posiadamy w zasobach archiwalnych ZGKiM-u dokumentów potwierdzających zakończenie ich budowy i pozwoleń na użytkowanie. Takich dokumentów nie posiadało również i nie przekazało ZGKiM-owi zlikwidowane Rejonowe Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach, które do 1992 roku zarządzało nieruchomościami komunalnymi. Odnosząc się do uwag zawartych w dokumencie z kontroli NIK otrzymanym 14.06.2010 r. odpowiadam:

Uwzględniając uwagi kontrolującego zdecydowano, że w celu dodatkowego zabezpieczenia ksiąg obiektów przed wymianą kartek, w terminie do 30.06.2010 sąsiadujące ze sobą strony zostaną ostemplowane pieczęcią zakładową.

Stwierdzone braki w zakresie kontrolowanym, dotyczące zapisów o księdze wieczystej, nazwie sądu, numerze ewidencyjnym gruntów, zostały uzupełnione. W książkach obiektów pozostałych nieruchomości posiadających księgi wieczyste, zapisy zostaną uzupełnione do w terminie do dnia 30.06.2010 r. Pozostałe dane takie jak: nr protokołu odbioru, dzień sporządzenia, nazwy wydającego i nr pozwolenia na użytkowanie nie mogą zostać uzupełnione z uwagi na brak takich dokumentów w naszych aktach. (dotyczy budynków starych).

Stwierdzone braki w zakresie wynikającym z tab. Nr 3 w punktach od 6-12 są dokumentowane w dalszej części książki obiektu np. Tablica nr 4 do 11. Inne braki z tab. Nr 3 z punktów od 1 do 5 wynikają z braku takiej dokumentacji w naszych aktach wynikającej z daty powstania obiektu.

Budynki te nie posiadają dokumentacji technicznej ani inwentaryzacji ze względu na okres ich powstania (przed rokiem 1945) więc obecnie wykazanie wszystkich danych charakteryzujących obiekt jest niemożliwe. Zarządca oszacuje koszty wykonania inwentaryzacji budynków w których brak jest właściwej dokumentacji budynku i wystąpi do właścicieli nieruchomości o przyznanie środków na ten cel.

Stwierdzone braki w kontrolowanych dokumentach zostaną uzupełnione w terminie do 31.08.2010 r. a w dokumentach pozostałych nieruchomości do końca 2010 r.

Osoby odpowiedzialne za prowadzenie ksiąg obiektów zostały w czerwcu b.r. przeszkolone w tym zakresie na szkoleniu zorganizowanym przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej – Centrum Szkoleniowe w szczecinie. Nieprawidłowości ujawnione w kontrolowanych dokumentach zostały usunięte, natomiast dokumenty pozostałych administrowanych nieruchomości zostaną sprawdzone i w terminie do dnia 31.08.2010 r.

Ze względu na znaczny zakres potrzeb remontowych określanych w protokołach z kontroli okresowych występujących w przeważającej części budynku, nie przepisywano zaleceń z tych protokołów do ksiąg obiektów. W przypadku niewielkiego zakresu zaleceń remontowych, zapisy są dokonywane w tablicy nr 4 i 5. Służby techniczne zakładu niezależnie od papierowej wersji ksiąg obiektów prowadzą dodatkową ewidencję wszystkich potrzeb remontowych, także tych z protokołów kontroli okresowych w wersji elektronicznej. Użytkowany komputerowy system „Remonty” gromadzi dane dotyczące zarówno stanu technicznego budynków wynikający z kontroli okresowych potwierdzanych właściwymi protokołami oraz wszelkie zidentyfikowane potrzeby remontowe wynikające z bieżących przeglądów. System dokumentuje potrzeby re-

montowe określając ich rodzaj, zakres, datę wprowadzenia danych oraz datę wykonania prac czyli zakończenia.”.

[Dowód: akta kontroli str. 595 - 600, 601 - 606]

2.3.1.2. Badanie Książki I i dokumentacji załączonej do niej wykazało:

- a) W okresie badanym w książce odnotowano 9 kontroli i załączono do niej 11 protokółów, których obowiązek wykonywania okresowo (co najmniej raz w roku) dla budynków mieszkalnych ustalały przepisy²⁰, a w tym 3 protokoły okresowych kontroli rocznych z dnia 20.06.2007 r. (pora wiosenna), 18.06.2008 r. (pora wiosenna) i 14.08.2009 r.; 3 z okresowej kontroli przewodów kominowych, połączeń wentylacyjnych, spalinowych i dymnych z dnia 22.11.2007 r., 25.11.2008 r. i 25.11.2009 r. oraz 6 z okresowej kontroli przyłączy instalacji gazowej oraz rozprowadzenia w [piwnicach w dniach 4.12.2007 r., 4.12.2008 r. i 23.10.2009 r. (oddzielne dla każdej z 4 klatek budynku).
Przeprowadzenie poza porą wiosenną 7 kontroli (udokumentowanych 10 protokółami) z wyżej wymienionych 9 kontroli, było niezgodne z przepisem § 4 ust.1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.
- b) Zakres kontroli utrwalony w trzech protokółach okresowych (rocznych) przeglądów technicznych budynku – przeprowadzonych 20.06.2007 r., 18.06.2008 r. i 14.08.2009 r. - nie obejmował sprawdzenia stanu technicznego: instalacji centralnego ogrzewania, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku - co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 5 ust. 2 pkt. 5, 6 i 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.
Dwa protokoły (tj. z 20.06.2007 r. i 18.06.2008 r.) nie zawierały określenia rozmiarów zużycia elementów objętych kontrolą okresową, natomiast wszystkie (trzy) protokoły nie określały zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników i zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 4 ust. 4 pkt 2, 3,4 i 5 w sprawie warunków technicznych użytkowania.
- c) W Książce I odnotowano przeprowadzenie w okresie 2007 – 2010 i załączono protokoły 3 kontroli przeprowadzonych poza porą wiosenną (wymóg § 4 ust.1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania), których obowiązek wykonywania okresowo (co najmniej raz na 5 lat) dla obiektów budowlanych ustalały przepisy art. 62 ust. 1 pkt 2

²⁰ art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo Budowlane oraz przepisy rozdziału 2 w rozporządzenia sprawie warunków użytkowania

ustawy - Prawo Budowlane oraz przepisy rozdziału 2 rozporządzenia sprawie warunków technicznych użytkowania:

- protokół nr 72 z dnia 7.10.2009 r. (pora wiosenna) stanu konstrukcyjno – budowlanego budynku przeprowadzonej po upływie 8 lat i 10 miesięcy od poprzedniej kontroli - przeprowadzonej dnia 10.12.2002 r. udokumentowanej „Protokołem kontroli okresowej Budynku – Pięcioletni” i wpisem w poz. 2 tablicy nr 5 Książki - co stanowiło o naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo Budowlane w zakresie okresu jej przeprowadzenia;
- dwa protokoły z badania instalacji elektrycznej (w zakresie: skuteczność ochrony przeciwporażeniowej, oporności izolacji i działania wyłącznika różnicowego) przeprowadzone w dniach 20.09.2007 r. oraz 9.10.2008 r.

d) Zakres kontroli okresowej (co 5 lat) stanu konstrukcyjno – budowlanego –utrwalony w protokóle nr 72 z dnia 7.10.2009 r. nie obejmował sprawdzenia stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku oraz estetyki budynku i jego otoczenia - co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

Ponadto protokół ten nie określał zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 4 ust.4 pkt 3,4 i 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

[Dowód: akta kontroli str. 765 - 793]

2.3.1.3. Badanie Książki II i dokumentacji załączonej do niej wykazało:

- a) W okresie badanym w książce odnotowano 9 kontroli i załączono do niej 13 protokółów, których obowiązek wykonywania okresowo (co najmniej raz w roku) dla budynków mieszkalnych ustalały przepisy²¹, a w tym 3 protokoły okresowych kontroli rocznych z dnia 12.06.2007 r. (pora wiosenna), 23.05.2008 r., (pora wiosenna) i 23.05.2008 r.; 6 z okresowej kontroli przewodów kominowych, połączeń wentylacyjnych, spalinowych i dymnych z dnia 22.11.2007 r., 25.11.2008 r. i 25.11.2009 r. nr 78/2009 (oddzielenie dla nr 14 i 16 budynku) oraz 6 z okresowej kontroli przyłączy instalacji gazowej oraz roz-

²¹ art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo Budowlane oraz przepisy rozdziału 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków

prowadzenia w piwnicach w dniach 4.12.2007 r., 4.12.2008 r. i 23.10.2009 r. (oddzielne dla nr 14 i 16 budynku).

Przeprowadzenie poza porą wiosenną 7 kontroli (udokumentowanych 11 protokółami) z wyżej wymienionych 9 kontroli, było niezgodne z przepisem § 4 ust.1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

- b) Zakres kontroli utrwalony w trzech protokółach okresowych (rocznych) przeglądów technicznych budynku – przeprowadzonych w dniach 12.06.2007 r., 23.05.2008 r. i nr 78/2009 z dnia 12.08.2009 r. - nie obejmował sprawdzenia stanu technicznego: instalacji centralnego ogrzewania, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku - co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 5 ust. 2 pkt 5, 6 i 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania. Dwa protokoły (tj. z 12.06.2007 r. i 23.05.2008 r.) nie zawierały określenia rozmiarów zużycia elementów objętych kontrolą okresową, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania (np. stwierdzonych potrzeb w naprawy podłóg strychu, naprawy pomieszczeń „komórek”, tynki do miejscowej wymiany, malowania ścian i stolarki).

Natomiast wszystkie (trzy) protokoły nie określały metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 4 ust.4 pkt 2, 3, 4 i 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

- c) W Książce II odnotowano przeprowadzenie kontroli w 2006 r. i załączono protokoły, których obowiązek wykonywania okresowo (co najmniej raz na 5 lat) dla obiektów budowlanych ustalały przepisy²², tj. „Protokół Kontroli Okresowej Budynku- Pięcioletni”, przeprowadzonej dnia 5.10.2006 r., protokół nr16/2006 z dnia 29.12.2006 r. z badania instalacji elektryczne w zakresie skuteczność ochrony przeciwporażeniowej i nr 23/2006 z dnia 29.12.2006 r. w zakresie oporności izolacji przewodów elektrycznych.

[Dowód: akta kontroli str. 765 - 793]

2.3.1.4. Badanie Książki III i dokumentacji załączonej do niej wykazało:

- a) W okresie badanym w książce odnotowano 9 kontroli i załączono do niej 11 protokółów Książce III odnotowano przeprowadzenie w okresie 2007 – 2010 i załączono 11 protokółów 9 kontroli, których obowiązek wykonywania okresowo (co najmniej raz w roku) dla budyn-

²² art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo Budowlane oraz przepisy rozdziału 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

ków mieszkalnych ustalały przepisy²³, a w tym 3 protokoły okresowych kontroli rocznych z dnia 20.06.2007 r. (pora wiosenna), 6.06.2008 r., (pora wiosenna) i 25.11.2009 r. nr 97/2009; 3 z okresowej kontroli przewodów kominowych, połączeń wentylacyjnych, spalinowych i dymnych z dnia 22.11.2007 r., 25.11.2008 r. i 25.11.2009 r. nr 78/2009 oraz 6 z okresowej kontroli przyłączy instalacji gazowej oraz rozprowadzenia w piwnicach w dniach 4.12.2007 r., 4.12.2008 r. i 23.10.2009 r. (oddzielne protokoły dla 4 klatek budynku). Przeprowadzenie poza porą wiosenną wyżej wymienionych 7 kontroli (udokumentowanych 10 protokółami) było niezgodne z przepisem § 4 ust.1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

- b) Zakres kontroli utrwalony w trzech protokółach okresowych (rocznych) przeglądów technicznych budynku – przeprowadzonych 20.06.2007 r., 6.06.2008 r. i 25.11.2009 r. - nie obejmował sprawdzenia stanu technicznego: instalacji centralnego ogrzewania, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku - co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 5 ust. 2 pkt. 5, 6 i 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

Dwa protokoły (tj. z 20.06.2007 r. i 18.06.2008 r.) nie zawierały określenia rozmiarów zużycia elementów objętych kontrolą okresową, natomiast wszystkie (trzy) protokoły nie określały:

- zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania (np. stwierdzonych potrzeb w protokółach: Konstrukcja dachu – drewniana do wzmocnienia, Elewacja –odparzony tynk na cokole, Kominy ponad dachem+część strychowa – do przemurowania; malowanie ścian i stolarki; piwnice stolarka okienna – do wymiany, stan tynków przegród zewnętrznych oraz gzymsów – „niezadawalający 40%”, do wykonania termoizolacja budynku),
- metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
- zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokółach z poprzednich kontroli okresowych,

co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 4 ust.4 pkt 2, 3,4 i 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania

²³ art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo Budowlane oraz przepisy rozdziału 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania

c) W Książce III odnotowano przeprowadzenie w okresie 2007 – 2010 i załączono 3 protokoły następujących 2 kontroli, których obowiązek wykonywania okresowo (co najmniej raz na 5 lat) dla obiektów budowlanych ustalały przepisy²⁴:

- protokół kontroli nr 108 stanu konstrukcyjno – budowlanego budynku (kontrola pięcioletnia) przeprowadzonej dnia 7.10.2009 r. tj. poza porą wiosenną 2009 r., przy czym w Książce III brak było wpisu potwierdzenia przeprowadzenia poprzedniej kontroli (pięcioletniej) w okresie od maja 1999 r.(założenia Książki III) jak również do Książki nie był dołączony protokół z poprzedniej kontroli okresowej (pięcioletniej) - co stanowiło o naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo Budowlane w zakresie okresu jej przeprowadzenia;
- dwa protokoły z badania instalacji elektrycznej - nr 232/2007z dnia 17.10.2007 r. w zakresie: skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, w części budynku (ul. Niedziałkowskiego 5); nr 232A z dnia 17.10.2007 r. w zakresie oporności izolacji przewodów elektrycznych w części budynku (ul. Niedziałkowskiego 1) - przeprowadzono w 2007 r. poza porą wiosenną - przy czym w Książce III brak było wpisu potwierdzenia przeprowadzenia wymaganych kontroli (pięcioletnie) w okresie od maja 1999 r.(założenia Książki) pozostałych kontroli w tych zakresach dla poszczególnych z trzech części budynku (ul. Niedziałkowskiego 1-3-5) oraz brak było załączonych do Książki protokołów kontroli potwierdzających ich przeprowadzenie - co stanowiło o naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo Budowlane w zakresie okresu jej przeprowadzenia.

d) Zakres kontroli utrwalony w protokóle nr108 kontroli okresowej (co 5 lat) stanu konstrukcyjno – budowlanego z 7.10.2009 r. – nie obejmował sprawdzenia stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku oraz estetyki budynku i jego otoczenia - co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

Ponadto protokół ten nie określał zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 4 ust.4 pkt 3,4 i 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

²⁴ art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo Budowlane oraz przepisy rozdziału 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania

[Dowód: akta kontroli str. 765 - 793]

2.3.1.5. Badanie Książki IV i dokumentacji załączonej do niej wykazało:

a) W okresie badanym w książce odnotowano 9 kontroli i załączono do niej 12 protokółów, których obowiązek wykonywania okresowo (co najmniej raz w roku) dla budynków mieszkalnych ustalały przepisy²⁵, a w tym 3 protokoły okresowych kontroli rocznych z dnia 12.06.2007 r. (pora wiosenna), 8.05.2008 r., (pora wiosenna) i 27.11.2009 r. nr 72/2009; 3 z okresowej kontroli przewodów kominowych, połączeń wentylacyjnych, spalinowych i dymnych z dnia 22.11.2007 r., 25.11.2008 r. i 25.11.2009 r. nr 78/2009 oraz 7 z okresowej kontroli przyłączy instalacji gazowej oraz rozproszczenia w piwnicach w dniach 10. 11.2007 r., 26.11.2008 r., 5.10.2009 r. (oddzielne protokoły dla 4 klatek budynku).

Przeprowadzenie poza porą wiosenną wyżej wymienionych 7 kontroli (udokumentowanych 11 protokołami) było niezgodne z przepisem § 4 ust.1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

b) Zakres kontroli utrwalony w trzech protokołach okresowych (rocznych) przeglądów technicznych budynku – przeprowadzonych 20.06.2007 r., 18.06.2008 r. i 14.08.2009 r. - nie obejmował sprawdzenia stanu technicznego: instalacji centralnego ogrzewania, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku - co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 5 ust. 2 pkt. 5, 6 i 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

c) W Książce IV odnotowano przeprowadzenie w okresie 2007 – 2010 i załączono 3 protokoły następujących 2 kontroli, których obowiązek wykonywania okresowo (co najmniej raz na 5 lat) dla obiektów budowlanych ustalały przepisy art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy:

- protokół kontroli nr 12 stanu konstrukcyjno – budowlanego budynku przeprowadzonej dnia 28.09.2009 r. tj. poza porą wiosenną 2009 r. - co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 4 ust.1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania - przy czym w Książce IV brak było wpisu potwierdzenia przeprowadzenia poprzedniej kontroli (pięcioletniej) w okresie od grudnia 1999 r.(założenia Książki) jak również do Książki nie był dołączony protokół z poprzedniej kontroli okresowej (pięcioletniej) - co stanowiło o naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo Budowlane, w zakresie okresu jej przeprowadzenia;

²⁵ art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo Budowlane oraz przepisy rozdziału 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania

- dwa protokoły z badania instalacji elektrycznej z 29.12.2006 r. tj. nr 20/2006 w zakresie: skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz nr 27/2006 - stanu izolacji przewodów elektrycznych.

d) Zakres kontroli utrwalony w protokóle nr 12 kontroli okresowej (co 5 lat) stanu konstrukcyjno – budowlanego z 28.09.2009 r. – nie obejmował sprawdzenia stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku oraz estetyki budynku i jego otoczenia - co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

Ponadto protokół ten nie określał zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 4 ust. 4 pkt 3, 4 i 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

[Dowód: akta kontroli str. 765 - 793]

2.3.1.6. Badanie Książki V i dokumentacji załączonej do niej wykazało:

a) W okresie badanym w książce odnotowano 7 kontroli i załączono do niej 12 protokołów, których obowiązek wykonywania okresowo (co najmniej raz w roku) dla budynków mieszkalnych ustalały przepisy²⁶, a w tym 3 protokoły okresowych kontroli rocznych z dnia 18.05.2007 r. (pora wiosenna), 16.05.2008 r., (pora wiosenna) i 31.08.2009 r. nr 112/2009; 3 z okresowej kontroli przewodów kominowych, połączeń wentylacyjnych, spalinowych i dymnych z dnia 22.11.2007 r., 25.11.2008 r. i 25.11.2009 r. nr 78/2009 oraz 1 z okresowej kontroli przyłączy instalacji gazowej oraz rozprowadzenia w piwnicach w dniach 10. 11.2007 r., 26.11.2008 r., 5.10.2009 r. (oddzielne protokoły dla 4 klatek budynku), przy czym Książka V w tablicy 8 nie dokumentowała i nie wskazywała daty przyłączenia budynku do sieci gazowej (poza wpisem w poz. 1 tablicy nr 6 Książki V wskazującym na datę 15.06.2007 r. odbioru projektu technicznego „Budowa wewnętrznej instalacji gazowej” dla budynku) - co narusza przepis § 5 pkt 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.

Przeprowadzenie poza porą wiosenną wyżej wymienionych 5 kontroli (z 7) było niezgodne z przepisem § 4 ust.1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

²⁶ art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo Budowlane oraz przepisy rozdziału 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania

b) Zakres kontroli utrwalony w trzech protokołach okresowych (rocznych) przeglądów technicznych budynku – przeprowadzonych 20.06.2007 r., 18.06.2008 r. i 14.08.2009 r. - nie obejmował sprawdzenia stanu technicznego: urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku - co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 5 ust. 2 pkt. 5, 6 i 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

Dwa protokoły (tj. z 18.05.2007 r. i 16.05.2008 r.) nie zawierały określenia rozmiarów zużycia elementów objętych kontrolą okresową, natomiast wszystkie (trzy) protokoły nie określały:

- zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania (np. stwierdzonych potrzeb: *uzupełnienie tynku na dobudówce; malowania ścian i stolarki; naprawy instalacji elektrycznej, stolarka okienna strychu i piwnic do wymiany, drzwi zewnętrzne – stan niezadowolający*);
- metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
- zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, a w tym z zaleconych w „Protokóle Kontroli Okresowej budynku – Pięcioletni” z 2.08.2006 r. „1. Malowanie tynków ścian kl. Schodowej wraz z naprawą tynków”, 2. Wymiana instalacji elektrycznej na kl. Schodowej”,

co stanowiło o naruszeniu przepisu z § 4 ust.4 pkt 2, 3,4 i 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

c) W Książce V odnotowano przeprowadzenie w okresie 2007 – 2010 i załączono 4 protokoły z kontroli sprawdzenia rezystancji instalacji i skuteczność ochrony przeciwporażeniowej, której obowiązek wykonywania okresowo (co najmniej raz na 5 lat) dla obiektów budowlanych ustalały przepisy art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.

Kontrola ta udokumentowana została 2 protokołami z dnia 13.10.2009 r. i 2 protokołami dnia 15.10.2009 r., przeprowadzona została poza porą wiosenną 2009 r. oraz po upływie 6 lat i 10 miesięcy od poprzednich kontroli sprawdzenia rezystancji instalacji i skuteczność ochrony przeciwporażeniowej - przeprowadzonej – zgodnie z Książką V - w grudniu 2002 r. - co stanowiło o naruszeniu (odpowiednio) przepisu z § 4 ust.1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania oraz art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo Budowlane (w zakresie okresu jej przeprowadzenia).

Ponadto odnotowano i załączono do Książki V „Protokół Kontroli Okresowej Budynku-Pięcioletni”, przeprowadzonej dnia 2.08.2006 r.

Omnię

Samuel

[Dowód: akta kontroli str. 765 - 793]

2.3.1.7. Protokoły kontroli okresowych opisane wyżej w pkt 2.3.1.2 – 2.3.1.6 niniejszego protokołu NIK :

- a) ppkt „c” - nie obejmowały zakresem kontroli (5 letniej) instalacji piorunochronnej budynku, jak również wpisy w Książkach I,II, III, IV i V i załączone dokumenty nie potwierdzały przeprowadzania kontroli budynków w tym od 1999 r. (założenia Książek) - co stanowiło o naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo Budowlane;
- b) ppkt „a” i „c” - zawierały potwierdzenie przeprowadzenia kontroli przez osoby posiadające uprawnienia budowlane we właściwej specjalności, podpisem i pieczęcią imienną ze wskazaniem uprawnień;
 - nie zawierały:
 - ustaleń stwierdzających uszkodzenia i braki budynku, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem;
 - potwierdzenia przez osobę dokonującą kontrolę - w oparciu i na podstawie art. 70 ust. 2 ustawy Prawo budowlane - obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń i braków w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.

[Dowód: akta kontroli str. 765 - 793]

W sprawie przyczyn wystąpienia nieprawidłowości opisanych w pkt 2.3.1.1 – 2.3.1.7 niniejszego protokołu, wyjaśnienia złożył Dyrektor ZGKiM – Ryszard Niedworok, w których stwierdził, że:

„W okresie wcześniejszym protokoły kontroli okresowych 1-roczone wykonywane były przez 1 pracownika, stąd też ze względu na znaczną ilość (ponad 300) administrowanych przez ZGKiM budynków, protokoły wykonywane były w wydłużonym okresie od początku wiosny do końca jesieni. Od roku bieżącego sporządzanie protokołów z przeglądów 1-rocznych zlecono 3 uprawnionym osobom, a termin ich wykonania określono do 20.06.2010 r. Taka sama zasada dotyczyła będzie przeglądów kominiarskich, gazowych oraz elektrycznych.

ZGKiM Police wcześniej dokumentował przeglądy okresowe na starych drukach nie obejmujących zakresem kontroli wszystkich elementów wymienionych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Protokoły te nie były jednak kwestionowane przez kontrolujące dotychczas organy nadzoru budowlanego. Aktualnie stosowany druk przeglądu jest dostosowany do obecnie obowiązujących przepisów i w bieżącym roku kontrolą są obejmowane wszystkie wymienione w rozporządzeniu elementy budynku.

Zakres kontroli z przeglądów 5-letnich rozdzielany był co do właściwości branży i rodzaju uprawnień specjalistycznych tj. konstrukcyjno – budowlana innej osobie, a elektryczna innej. W związku z powyższym terminy sporządzenia protokołów były różne. Z uwagi na inne daty ważności poszczególnych protokołów, w innych terminach były zlecane następne, które czasa-

Omni

Scen

mi wykonywane były również w okresie jesiennym. Aktualnie przyjęto zasadę sporządzania wszystkich obowiązujących przeglądów technicznych w okresie wiosennym.

W latach wcześniejszych ze względu na brak środków finansowych w budżecie ZGKiM Police na większość potrzeb remontowych, niektóre przeglądy nie były dokumentowane we właściwy sposób, jednakże wszelkie istotne nieprawidłowości i zagrożenia spowodowane pogarszającym się stanem technicznym budynku były identyfikowane i w miarę możliwości usuwane na bieżąco. W administrowanych przez zakład nieruchomościach oprócz obowiązkowych przeglądów okresowych dokonuje się bieżących przeglądów przez służby techniczne, z których ujawniane pilne prace remontowe wpisywane są na bieżąco do rejestru zgłoszeń i przekazywane do dalszej realizacji służbom konserwacyjnym.

Kontrolowane budynki zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają posiadania instalacji piorunochronnej. ZGKiM planuje demontaż wszelkich pozostałości instalacji odgromowej wszędzie tam gdzie nie ma obowiązku jej instalowania. Z tego powodu nie zlecano wykonywania przeglądów okresowych w tym zakresie.

[Dowód: akta kontroli str. 595 - 600, 601 – 606, 765 - 793]

2.3.1.8. Protokoły kontroli okresowych omawiane podpunktach „a” i „c” niniejszego protokołu kontroli NIK:

pkt 2.3.1.5 - nie zawierały w 11 z 16 protokółów ustaleń stwierdzających uszkodzenia i braki budynku, natomiast w 5 protokółach z okresowej kontroli instalacji gazowych załączonych do Książki IV zapisano w:

- protokóle kontroli z 26.11.2008 r. – przeprowadzonej przez „Usługi Ślusarskie, Gazowe i Sanitarne Zbigniew Czapliński Police ul. Palmowa 5/4 - „, stwierdzono nieszczelność instalacji gazowej w piwnicach budynku „Przeciek gazu w piwnicy po lewej stronie (kolano) kl. Nr 14. Przeciek przy zaworze gł. Kl. Nr 10 i 12. Usunąć w/w przecieki”, przy czym na kopii protokołu z 26.11.2008 r. ujęto zapis „ 17.12.2008 r. Wykonane” z podpisem Ryszard Twardowski kierownik Działu Obsługi Budynków;
- protokóle kontroli z 5.10.2009 r. klatka Grzybowa 10– przeprowadzonej przez KJM-BIS Spółka z o.o. ul. Piaskowa 101 Police - stwierdzono „ przeciek na zaworze głównym gazu”, przy czym na kopii protokołu z 5.10.2009 r. ujęto zapis „ 8.12.2009 r. Wykonane” z podpisem Ryszard Twardowski kierownik Działu Obsługi Budynków;
- w 3 protokółach kontroli, przeprowadzonych 5.10.2009 r. przez KJM-BIS Spółka z. oo. ul. Piaskowa 101 Police „przeciek na zaworze głównym gazu” w dwu protokółach kontroli tj. klatek Grzybowa 12 i 16 oraz „Szczelność instalacji gazowej – nieszczelna – przeciek gazu przy zaworze głównym gazomierza (lewa strona)- lokal nr 5” w protokóle kontroli klatki Grzybowa 18, przy czym na załączonych kopiach tych 3 protokółów z 5.10.2009 r. wskazano odręcznie „Wykonano” (podpis nieczytelny) i bez wskazania daty usunięcia uszkodzeń instalacji gazowej i osoby która uszkodzenie usunęła.

[Dowód: akta kontroli str. 854 - 869]

mmmf

Saw

pkt 2.3.1.6.– nie zawierały w 10 protokółach (z ogółem 11 protokółów) ustaleń stwierdzających uszkodzenia i braki budynku, natomiast w 1 protokóle z okresowej kontroli - sprawdzenia rezystancji instalacji i skuteczność ochrony przeciwporażeniowej z dnia 13.10.2009 r. przeprowadzonej „Centrum” Elektrotechnika Instalacje, Serwis Sp. z o.o. w Policach – stwierdzono „Uwagi – (...)Brak obudowy bezpieczników na podstawie licznikowej” oraz w „Orzeczenie -...należy bezzwłocznie usunąć usterki wymienione w uwagach”, z pisma – zlecenia usunięcia usterki z 8.01.2010 r. dołączonego do omawianego protokołu i Książki V - ujęto zapis „29.01.2010 r. Wykonane” z podpisem Ryszard Twardowski kierownik Działu Obsługi Budynków.

[Dowód: akta kontroli str. 870 - 873]

W sprawie terminów usunięcia uszkodzeń instalacji gazowej stwierdzone w 3 protokółach kontroli, przeprowadzonych 5.10.2009 r. przez KJM-BIS Spółka z. oo. ul. Piaskowa 101 Police, Dyrektor ZGKiM – Ryszard Niedworok, stwierdził, że:

„Wykonanie zaleceń z wymienionych protokołów zostało wykonane: w dniu 8.10.2009 Grzybowa 18/4; w dniu 14.10.2009 Grzybowa 18/5; w dniu 27.10.2009 Grzybowa 12 i 16 przez konserwatorów Rosińskiego Andrzeja, Lobę Wiesława i Mirowskiego Jana posiadających odpowiednie w tym zakresie uprawnienia, a fakt ich wykonania został udokumentowany w kontrolkach pracy”.

[Dowód: akta kontroli str. 595 – 600, 601 – 606, 765 - 793]

2.3.1.9. Książki I, II, III, IV i V i załączone dokumenty nie potwierdzały wykonywania w okresie lat 2007 – 2010 przez ZGKiM:

- a) przeglądów roboczych budynków, celem określenie stanu przygotowania budynku urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, a których fakultatywny obowiązek przeprowadzania stanowił przepis § 4 ust. 6 rozporządzenia sprawie warunków technicznych użytkowania;
- b) kontroli bezpiecznego użytkowania budynku (art. 62 ust. 1 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane), w związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane;
- c) ustalenia harmonogramów przeglądów pomieszczeń budynków przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń jego wyposażenia użytkowanych intensywnie; dokonywania takich przeglądów budynku co najmniej dwa razy w roku; ustalenia zakresu robót konserwacyjnych w budynku na podstawie przeglądu budynku oraz poddawania budynku i wykonywania odpowiedniej konserwacji na podstawie wyników przeglądów i zgłoszeń lokatorów– do czego właściciel obiektu zobowiązany był przepisem § 10 rozporządzenia MSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania.

Omawia

Sumu

ZGKiM przedstawił kontrolerowi NIK zbiory dokumentów za okres 2007 – 2009 potwierdzających wykonywanie robót konserwacyjnych i usuwania niesprawności, a w tym pomieszczeń wspólnych budynków pozostających w jego zarządzie – obejmujących:

- w rejestry zgłoszeń niesprawności w budynkach do pogotowia lokatorskiego i usuwanych przez pogotowie lokatorskie (Firma KJM-BIS Spółka z o.o. w Policach)²⁷;
- kontrolki pracy i rozliczenia materiałów wbudowanych - konserwatora ZGKiM, dokumentujące wykonanie konserwacji lub usuwanie niesprawności.

Dokumenty powyższego zbioru nie były prowadzone i gromadzone w odniesieniu do poszczególnych budynków w zarządzie ZGKiM.

W sprawach przeglądów roboczych budynków i harmonogramów przeglądów pomieszczeń wspólnych, Dyrektor ZGKiM- Ryszard Niedorok, wyjaśnił, że:

„Zgodnie rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych § 4 ust. 6 „Niezależnie od kontroli okresowych, o których mowa w ust. 1, właściciel budynku może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym”. Jak wynika z powyższego zarządca może ale nie musi dokumentować takowych przeglądów. Niezależnie jednak od tego, służby techniczne zakładu każdego roku dokonują takich przeglądów i na bieżąco usuwają stwierdzone nieprawidłowości dokumentując fakt ich dokonania na kontrolkach pracy konserwatorów.

Przeglądy techniczne w zakresie opisanym w §10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych są dokonywane na bieżąco w trakcie codziennej pracy administratorów rejonów oraz inspektorów technicznych którym przypisane są do obsługi nieruchomości w poszczególnych rejonach obsługi. Dokumentowanie powyższych czynności następuje w momencie ujawnienia nieprawidłowości. Spisywany jest rodzaj usterki i przekazywany na bieżąco do służb konserwacyjnych. Potwierdzenie dokonania usunięcia usterki dokonywane jest na tym samym druku co zgłoszenie.

[Dowód: akta kontroli str. 595 – 606, 765 - 793]

2.3.1.10. Książki I, II, III, IV i V załączone dokumenty nie potwierdzały wykonania i posiadania dla poszczególnych budynków charakterystyki energetycznej budynku - świadectwa charakterystyki energetycznej, oraz wykonywania w budynkach robót budowlanych, np.: ocieplenie ścian, wymiana okien itp.- wskazanych w świadectwie energetycznym (art. 5 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane); przy czym w przypadku dwóch budynków potwierdzono w Książkach wykonanie „docieplenie ścian zewnętrznych” budynku : w 2000 r. – w Książce I, oraz w 2003 r. (ściany szczytowe) i w 2008 r. (pozostałe) - w Książce II;

W złożonych wyjaśnieniach w powyższej sprawie Dyrektor ZGKiM – Ryszard Niedworok, stwierdził, że:

²⁷ Zgodnie z umową nr 112/2007 z dnia 28.12.2007 r. zawartą z ZGKiM

„W budynkach przewidzianych do termomodernizacji ZGKiM Police zleca wykonanie projektu technicznego wraz z charakterystyką energetyczną budynku. W budynkach dotychczas docieplonych taka charakterystyka została sporządzona wraz projektem. W pozostałych budynkach dotychczas nie przewidziano wykonywania takiej dokumentacji z uwagi na brak środków finansowych. Kwestia ta będzie jednak przedmiotem uzgodnień z Gminą przy okazji składania projektu planu rzeczowo-finansowo na rok 2011.”

[Dowód: akta kontroli str. 595 - 606, 765 - 793]

2.3.1.11. Książki I, III, IV, V i załączone dokumenty nie potwierdzały zainstalowania w każdym lokalu budynków licznika wody, energii, gazu i podzielników ciepła za wyjątkiem potwierdzenia w Książce II - odbioru 1.10.2000 r. montażu zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ciepła na grzejnikach.

Wyjaśniając w powyższej sprawie, Dyrektor ZGKiM- Ryszard Niedworok, stwierdził, że:

„W kontrolowanych budynkach liczniki gazu i energii elektrycznej montowane są indywidualnie na podstawie umów zawartych między najemcą lokalu a dostawcą mediów, natomiast liczniki wody (wodomierze) zakładane są indywidualnie przez poszczególnych lokatorów. W budynkach przy ulicy Słowiańskiej 2-4-6-8, Niedziałkowskiego 1-3-5, Grzybowa 10-12-14-16-18, Wop 17 ogrzewanie jest indywidualne dla każdego lokalu. Budynek przy ul. Konopnickiej 14-16 posiada ogrzewanie miejskie na których zainstalowane są zawory termostatyczne oraz podzielniki kosztów ogrzewania, na podstawie których zarządca dokonuje corocznych rozliczeń z najemcami.”

[Dowód: akta kontroli str. 595 - 606, 765 - 793]

2.3.1.12. W Książkach I, II, III, IV i V brak było zapisów²⁸ potwierdzających ustalenie we własnym zakresie przez ZGKM nieprawidłowości, uchybień i naruszenia przepisów (wraz zakresu robót remontowych lub innych zaleceń ich usunięcia) – stwierdzonych w trakcie oględzin 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (Police ul. Słowiańska 2 – 4 – 6 – 8; Police ul. Marii Konopnickiej 14-16; Police ul. Niedziałkowskiego 1 – 3 – 5; Police ul. Grzybowa 10,12,14,16,18; Trzebież ul. WOP 17) przeprowadzonych przez NIK dnia 12.05.2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 607 – 639, 640 - 647]

Wyjaśniając w powyższej sprawie, Dyrektor ZGKiM - Ryszard Niedworok, stwierdził, że:

„Aktualnie przyjęto zasadę, że wszelkie istotne nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynków udokumentowane będą w książce obiektów w postaci protokołów z przeglądów okresowych 1-rocznych i 5-letnich. Obecnie pracownicy zakładu posiadający stosowne uprawnienia są w trakcie dokonywania przeglądów okresowych 1-rocznych na nowych drukach w pełnym zakresie. Ponieważ większość ze stwierdzonych usterek w kontrolowanych nieruchomościach mogła nastąpić w ubiegłym okresie zimowym, tak więc zapisy dokumentujące występowanie tych usterek powinny być ujęte w aktualnie sporządzanych protokołach.”

[Dowód: akta kontroli str. 595 – 600, 601 – 606, 765 - 793]

²⁸ w tablicy nr 4 (części VI „Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu – przeprowadzanych co najmniej jeden raz w roku; art. 62 ust.1 pkt. 1 ustawy – Prawo budowlane”) i w tablicy nr 5 (części VII, „Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu – przeprowadzanych co 5 lat; art. 62 ust.1 pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane”).

2.3.1.13. Wyjaśniając i informując w sprawie sposobu i podstawy dokonywania przez ZGKM w poszczególnych latach 2007 – 2010 (I półrocze) dla 5 budynków mieszkalnych (tj. budynków w Policach: ul. Słowiańska 2 – 4 – 6 – 8; ul. Marii Konopnickiej 14-16;;ul. Niedziałkowskiego 1 – 3 – 5; ul. Grzybowa 10,12,14,16,18; - oraz budynku w Trzebieży ul. WOP 17) ustalenia wielkości potrzebnych środków finansowych (w zł) niezbędnych na utrzymanie we właściwym stanie tych budynków:

Dyrektor ZGKiM - Ryszard Niedworok, stwierdził, że

„W latach 2007 ÷ 2009 dla wszystkich budynków administrowanych przez ZGKiM inwentaryzowano potrzeby remontowe opierając się na wynikach przeglądów okresowych wykonywanych w nieruchomościach przez służby techniczne, oględzinach doraźnych dokonywanych w wyniku zgłoszeń mieszkańców, a także zgłoszeń dozorców domowych i administratorów rejonów. Sprawdzone w terenie zakresy prac koniecznych i zakwalifikowanych do realizacji, wprowadzane były do systemu ewidencji potrzeb remontowych (programu „Remonty”) gdzie dokonywano ich wstępnej wyceny i kwalifikacji pod względem pilności wykonania. Corocznie na przełomie sierpnia-września, składano do Urzędu Miejskiego w Policach projekt planu finansowego na kolejny rok budżetowy, w którym za każdym razem wykazywano aktualny stan potrzeb remontowych zinwentaryzowanych w administrowanych zasobach. Projekt planu zawiera zarówno zakresy ilościowe w poszczególnych grupach i rodzajach robót jak również ich wycenę. Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na środki finansowe na utrzymanie administrowanych (w tym 5 kontrolowanych) budynków definiowana przez ZGKiM, a faktycznie uzyskanymi i wykorzystanymi środkami na ten cel, wynikała z możliwości finansowych Gminy i decyzji Rady Miejskiej w Policach.”.

[Dowód: akta kontroli str. 595 – 600, 601 – 606, 765 - 793]

a Burmistrz - Władysław Diakun Burmistrz stwierdził, że:

„Prowadzony obecnie sposób nadzoru nad omawianymi zakresami powodował, iż, nie widziałem potrzeby „centralnego” gromadzenia w Urzędzie informacji dotyczących stanu technicznego, utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, a także sporządzania z zebranych informacji sprawozdań przez wyznaczoną komórkę w Urzędzie.”.

[Dowód: akta kontroli str. 874 – 877, 878 - 879]

2.3.2. Badaniem książek obiektu budowlanego wraz z dołączoną dokumentacją objęto 5 obiektów budowlanych, tj. obiekty Ośrodka Sportu i Rekreacji, Police ul. Siedlecka 2b (hala sportowa + zaplecze); budynek Miejskiego Ośrodka Kultury, Police ul. Siedlecka 1; budynek Przedszkola Publicznego nr 8 w Policach ul. Wyszyńskiego 31; - budynek Przedszkola w Tanowie ul. Szczecińska 70; budynek Biblioteki im. Marii Curie- Skłodowskiej Police ul. Wojska Polskiego 15.

2.3.2.1. Badania książek obiektów wraz z dołączoną dokumentacją kompleksu sportowego przy ul. Siedleckiej 2b w Policach (hala sportowa; budynek siłowni; budynek socjalno-magazynowy oraz budynek szatni z natryskami i WC) znajdujących się w zarządzie OSiR wykazały:

- a) Książki obiektu budowlanego wg wzoru książki obiektu budowlanego dla obiektów kompleksu hali sportowej prowadzone były niezgodnie z załącznikiem do rozporządzenia

Omimf

Scuu

MSWiA z 1998 r.²⁹ oraz do rozporządzenia w sprawie książki obiektu³⁰ dla następujących budynków:

- książka obiektu budowlanego nr 2 „Hala Sportowa K.S. „Chemik” Police ul. Siedlecka 1” - założona 14.02.1998 r. - zwana dalej „Książką VIa” – prowadzona do 15.02.2009 r. tj. do czasu założenia Książki obiektu budowlanego Tom II - „hala sportowa 72-010 Police ul. Siedlecka 1”, - zwanej dalej „Książką VIb”;
- książka obiektu budowlanego „Budynek siłowni K.S. „Chemik” Police ul. Siedlecka 1” Rok budowy 1972 r.; założona w 1998 r.– zwana dalej „Książką VII „a”- prowadzona do 12.05.2009 r. tj. do czasu założenia Książki obiektu budowlanego Tom II - „Budynek siłowni Police ul. Siedlecka” - zwanej dalej „Książką VIIb”;
- książka obiektu budowlanego „Budynek socjalno-magazynowy K.S. „Chemik” Police ul. Siedlecka 1” Rok budowy 1972 r.; założona w 1998 r.– zwana dalej „Książką VII „a”- prowadzona do 12.05.2009 r. tj. do czasu założenia Książki obiektu budowlanego Tom II - „Budynek socjalno - magazynowy Police ul. Siedlecka” - zwanej dalej „Książką VIIb”;
- książka obiektu budowlanego „Budynek szatnia i natryski z WC K.S. „Chemik” Police ul. Siedlecka ,rok budowy 1983” założona w 1998 r. – zwana dalej „Książką IX a”- prowadzona do 15.05.2009 r. tj. do czasu założenia Książki obiektu budowlanego Tom II - „Budynek szatnia i natryski z WC Police ul. Siedlecka 2 b” - zwanej dalej „Książką IXb”.

- b) Brak zabezpieczenia stron Książek VIb, VIIb, VIII b i IXb w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą, co narusza przepis § 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- c) Brak wypełnionych rubryk w części II „Dane identyfikacyjne obiektu- tablica nr 2”: rubryki - rok zakończenia budowy obiektu; rubryki - nr pozwolenie na użytkowanie obiektu, daty jego wydania i przez kogo; rubryki „Protokół odbioru obiektu z dnia ... nr...” – w Książkach VIb, Książce VII b, Książce VIII b i Książce IX b, co narusza przepis § 3 ust.2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- d) Brak wpisów w części III „ Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu – tablica nr 3” w Książkach VI b, VII b, VIII b i IX b w zakresie wynikającym z formularza tablicy 3 (ujętego w załączniku do rozporządzenia w sprawie książki obiektu) oraz w dokumentacji nie ujętej w Dziale II Książek VI a, VII a, VIII a i IX a, co narusza przepisy z art. 64 ust.3 ustawy –Prawo budowlane i § 3 ust.2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.

²⁹Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 1998 r. nr 135 poz. 882)

³⁰ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134), które weszło w życie od dnia 11 lipca 2003 r.

- e) Różnicę w danych technicznych charakteryzujących Halę Sportową zawartych w Książce VIa (pow. zabudowy 2108 m², pow. użytkowa 1803,50 m², kubatura 18 508 m³) i w Książce VI b (pow. zabudowy 2074 m², pow. użytkowa 2 989 m², kubatura 24 000 m³).
- f) Brak wskazania w Książkach VIb, VII b, VIII b i IX b usytuowania miejsc przyłączenia budynków kompleksu sportowego do sieci uzbrojenia terenu na planach sytuacyjnym obiektów oraz nieokreślenia usytuowania armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci do budynków kompleksu sportowego - na planach sytuacyjnych wymienionych obiektów i zamieszczonych (odpowiednio), co naruszało przepis § 5 pkt. 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.

[Dowód: akta kontroli str. 794 - 822]

W złożonych wyjaśnieniach dotyczących nieprawidłowości (opisanych wyżej w ppkt a)-f)), Dyrektor OSiR – Władysław Echaust stwierdził, że:

„Prowadzenie książek obiektu budowlanego:

Książka obiektu budowlanego nr 2 „Hala Sportowa K. S. „Chemik” Police ul. Siedlecka 1”, tj. „Książka VI a” została przekazana Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Policach przez poprzedniego administratora tzn. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach;

Książka obiektu budowlanego „Budynek Siłowni K. S. „Chemik” Police ul. Siedlecka 1”, tj. „Książka VII a” została przekazana Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Policach przez poprzedniego administratora tzn. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach;

Książka obiektu budowlanego „Budynek socjalno - magazynowy K. S. „Chemik” Police ul. Siedlecka 1” tj. „Książka VIII a” została przekazana Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Policach przez poprzedniego administratora tzn. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach;

Książka obiektu budowlanego „Budynek szatni i natryski z wc K. S. „Chemik” Police ul. Siedlecka 1, rok budowy 1983”, tj. „Książka IX a” została przekazana Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Policach przez poprzedniego administratora tzn. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach;

Zabezpieczenia stron książek budowlanych tj. Książki VI b, Książki VII b, Książki VIII b i Książki IX b - wymienione książki spełniają warunki § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury tj. są ponumerowane i zszyte.

Brak wskazania (wypełnienia rubryk) w części II „Dane identyfikacyjne obiektu - tablica nr 2” - braki owe nie wynikają z woli obecnego administratora: obiekty o których mowa były budowane w latach 70 i 80 ubiegłego wieku przez Zakłady Chemiczne „Police”, przez wiele lat były w zarządzie stowarzyszeń sportowych i w momencie przejmowania administracji nad tymi obiektami Ośrodek Sportu i Rekreacji w Policach nie uzyskał stosownych dokumentów.

Nie prowadzono w sposób prawidłowy zapisów w części III KOB ze względu na braki w posiadanej dokumentacji podstawowej - po uzyskaniu stosownych opracowań np. w realizacji ekspertyza techniczna dot. obiektów budowlanych położonych w Policach przy ul. Siedleckiej 2b, zapisy zostaną uzupełnione.

Różnice w danych technicznych charakteryzujących Halę Sportową zawartych w Książce VI a i Książce VI b - obecny administrator po uzyskaniu akceptacji władz gminnych prze-

Ommy

Sauw

proceeds inventory building - geodetic in order to introduce the actual states to KOB w/w object.

Non-determination of the location of connection points: Sports Hall, Warehouse, Social - Magazine, Dressing and Natryski z wc do sieci uzbrojenia terenu - obecny administrator przeprowadzi inwentaryzację geodezyjną w celu dokonania uzupełnienia."

[Dowód: akta kontroli str. 664 -670, 671 - 673]

g) Brak udokumentowania potwierdzającego - czy i w jaki sposób OSiR wykonał zalecenia PINB, zawarte w protokole z kontroli obiektu – Hali Sportowej z dnia 05.02. 2010 r., tj. dostarczenia PINB w terminie do 10.02.2010 r. protokołu kontroli stanu technicznego obiektu; uzupełnienia książki obiektu w terminie do 12.02.2010 r. W powyższej sprawie dyrektor OSiR – Władysław Echaust wyjaśnił, że:

„Ośrodek Sportu i Rekreacji w Policach wykonał zalecenia Powiatowego Inspektora Nadzoru budowlanego - przy odbiorze uzupełnienia KOB inspektor PINB nie miał uwag."

[Dowód: akta kontroli str. 794 – 822, 664-673]

h) OSiR nie przeprowadzał kontroli okresowych rocznych hali sportowej:

- latach 2007 – 2008 kontroli okresowych rocznych (dwukrotnie w każdym roku) w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „a”, „b” i „c”, pkt 3, oraz ust. 6 ustawy - Prawo Budowlane,
- do 31 maja 2010r. kontroli okresowej rocznej w zakresie określonym art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „a” i pkt 3 ustawy - Prawo Budowlane,
- w 2009 r. okresowych kontroli (2 kontroli) przewodów kominowych i podłączeń wentylacyjnych grawitacyjnych wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „c” i pkt 3 ustawy - Prawo Budowlane,
- w 2009 r. i do 31 maja 2010r. okresowych kontroli (razem 3 kontroli) przewodów kominowych i podłączeń wentylacyjnych o ciągu wymuszonym wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „a”, „b” i „c”, pkt 3 oraz ust. 6 ustawy - Prawo Budowlane

oraz pozostałych 3 budynków kompleksu sportowego w latach 2007 – 2008 (tj. 2 kontroli dla każdego budynku) w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „a” ustawy - Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 794 - 822]

W powyżej sprawie wyjaśnienia złożył dyrektor OSiR – Władysław Echaust, w których stwierdził, że:

„(...) nie przeprowadzenie przez Ośrodek Sportu i Rekreacji w Policach kontroli okresowych rocznych w okresach wyszczególnionych w zapytaniu - nie wynikało to z woli administratora raczej z niepełnej wiedzy dot. materii przepisów prawa w szczególności prawa budowlanego a ponieważ również z tytułu niewystarczających środków budżetowych."

[Dowód: akta kontroli str. 664 -673]

Omni

Sanna

- i) Nie dokonanie przez OSiR zawiadomienia PINB o przeprowadzeniu 2 kontroli stanu technicznego Hali Sportowej w 2009 r. (kontrola w dniach 21 i 22.05.2009 r. oraz kontrola w dniu 27.11.2009 r.) oraz jednej kontroli przewodów kominowych przeprowadzonej 12.02.2010 r.- do czego OSiR był zobowiązany przepisem art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 ustawy - Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 794 - 822]

Wyjaśniając w ww. sprawach, Dyrektor OSiR -Władysław Echaust, stwierdził, że:

„Ośrodek Sportu i rekreacji w Policach z kontroli stanu technicznego Hali Sportowej przeprowadzonej w 2009 r. (21 i 22.05.2009 r.) dostarczył kopię protokołów do PINB, protokoły z przeprowadzonej kontroli w dniu 27.11.2009 r. i 12.02.2010 r. nie zostały dostarczone do PINB w wyniku nieuwagi.”.

[Dowód: akta kontroli str. 664 - 673]

- j) Nie sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania budynków kompleksu sportowego oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt „a” i „b” ustawy - Prawo Budowlane) w przeprowadzonych kontrolach budynku hali (21-22.05.2009 r. i 27.11.2009 r.), budynku socjalno –magazynowego i budynku siłowni (22-25.05.2009 r.) – poza kontrolą okien.

[Dowód: akta kontroli str. 794 - 822]

Wyjaśniając w ww. sprawach, dyrektor OSiR -Władysław Echaust, stwierdził, że:

„Uprawniona osoba, która na zlecenie administratora wykonywała kontrolę okresową nie objęła kontrolą stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania Hali i innych obiektów. Ośrodek sportu i Rekreacji w Policach jest obecnie na etapie wyboru wykonawcy ze stosownymi uprawnieniami, który spełni nasze oczekiwania pełnej rzetelności w przeprowadzanych kontrolach.”.

[Dowód: akta kontroli str. 664 – 670,671 - 673]

- k) Braku dotychczas potwierdzeń wykonania przez OSiR remontu wnętrza szatni sportowych Hali Sportowej (zalecone wykonanie w terminie do 31.12.2010 r. w protokóle kontroli z 27.11.2009 r. nr 8/2009), wymiany okien w budynku siłowni (zalecone wykonanie w terminie do końca 2010 r. w protokóle kontroli z 25.05.2009 r. nr 11/2009) i remontu generalnego budynku szatnie z natryskami i WC (zalecone wykonanie w terminie do końca 2011 r. w protokóle kontroli nr 12/2009).

[Dowód: akta kontroli str. 648 - 663, 794 - 822]

Wyjaśniając w ww. sprawach, Dyrektor OSiR--Władysław Echaust, stwierdził, że:

„Remont wnętrza szatni sportowych Hali Sportowej administrator planuje wykonać w roku budżetowym 2010 - pełna realizacja zadania uwarunkowana jest posiadaniem środków fi-

Dmimif

Sauw

nansowymi wymiana okien w budynku Siłowni - administrator planuje wykonać w roku budżetowym 2010 - pełna realizacja zadania uwarunkowana jest posiadanymi środkami finansowymi remont generalny budynku Szatni i Natryski z wc - administrator powtórnie ujmie to zadanie w planach do budżetu gminy w roku 2011 - zadanie zostanie wykonane o ile zostaną pozyskane stosowne środki finansowe.”.

[Dowód: akta kontroli str. 664 – 670,671 - 673]

- l) Nie przeprowadzenia przez OSiR kontroli okresowych 5 – letnich w latach 2007 – 2010 i wcześniejszych w zakresie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu obiektów kompleksu sportowego, estetyki obiektów i oraz jego otoczenia - stanowiło o naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo Budowlane.
- ł) Tworzenie nieprawdziwych dowodów przeprowadzenia kontroli okresowej 5 – letniej zarządzanych przez OSiR obiektów (art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo Budowlane) w drodze zmiany (odręcznej) tytułu „*PROTOKÓŁ z corocznej kontroli stanu technicznego obiektu:...*” z przeprowadzonej okresowej kontroli rocznej obiektu (art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo Budowlane), na tytuł „*PROTOKÓŁ z kontroli okresowej 5 – LETNIEJ Z ZAKRESEM z corocznej kontroli stanu technicznego obiektu*” – dla zarządzanych przez OSiR obiektów i protokółów z corocznej kontroli stanu technicznego: hala – protokół nr 8/2009 z dnia 21.05.2009 r., siłownia i budynek socjalno–magazynowy - protokół nr 11/2009 z dnia 25.05.2009 r. i budynek szatni z natryskami i WC- protokół nr 12/2009 z dnia 26.05.2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 794 - 822]

W sprawach opisanych w ppkt. „l” i ł”, Dyrektor OSiR - Władysław Echaust, wyjaśnił:

„Kontroli okresowych 5-letnich, Ośrodek Sportu i rekreacji w Policach nie wykonał z niepełnej wiedzy dot. materii przepisów prawa w szczególności prawa budowlanego a również z tytułu niewystarczających środków budżetowych.

Zmiana odręczna tytułu dokumentów nie wynikała z woli administratora - w przyszłości takie przypadki nie będą miały miejsca, administrator dokonuje wyboru wykonawcy ze stosownymi uprawnieniami, który spełni nasze oczekiwania pełnej rzetelności w przeprowadzonych kontrolach.”.

[Dowód: akta kontroli str. 664 – 670,671 - 673]

- m) W Książkach VIb, VII b, VIII b i IX b – brak było zapisów potwierdzających ustalenie we własnym zakresie przez OSiR nieprawidłowości, uchybień i naruszenia przepisów oraz zaleceń ich usunięcia – stwierdzonych w trakcie oględzin obiektów kompleksu sportowego przeprowadzonych przez NIK dnia 27.05.2010 r.
- n) OSiR posiadał opracowanie „Audyt energetyczny Hali Sportowej” z września 2008 r. w którym wykazane zostały niezbędne usprawnienia, przedsięwzięcia termomodernizacyjne i roboty budowlane, mające na celu poprawienie pod względem opłacalności charakterystyki energetycznej hali sportowej.

Sauw

Omimy

- o) OSiR nie posiadał charakterystyki energetycznej dla pozostałych budynków kompleksu sportowego (siłowni, socjalno-magazynowego i szatni z natryskami i WC) zlokalizowanych na nieruchomości w Policach ul. Siedlecka 2 b. OSiR posiadał charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej, wskazującego na możliwość realizacji robót budowlanych mogących poprawić pod względem opłacalności charakterystykę energetyczną budynku hali (art.5 ust.3 ustawy – Prawo budowlane) i wykonywania w okresie 2007–2010 na tej podstawie robót budowlanych, np.: ocieplenie ścian, wymiana okien itp.

[Dowód: akta kontroli str. 648 – 663, 794 – 822]

W sprawach opisanych w ppkt. m), n) i o), Dyrektor OSiR - Władysław Echaust, wyjaśnił:

„Zapisy stwierdzonych podczas przeprowadzonych przez NIK dnia 27.05.2010 r. oględzin obiektów administrowanych przez OSiR w Policach nieprawidłowości, uchybień i naruszeń przepisów oraz zalecenia ich usunięcia zostaną uzupełnione w odpowiednich do obiektów KOB.

Osrodek Sportu i Rekreacji w Policach składał stosowne wnioski do planu budżetów gminy dot. podjęcia takich zadań jak: modernizacja instalacji c. o. ocieplenie i przebudowa elewacji Hali Sportowej, jak do tej pory nie uzyskaliśmy akceptacji i środków finansowych w celu podjęcia realizacji tych zadań.

Osrodek Sportu i Rekreacji w Policach do planu budżetu gminy na rok 2011 złożył stosowne wnioski w celu uzyskania audytu energetycznego dla pozostałych obiektów i przekazaniu przez gminę odpowiednich środków finansowych, we współpracy Wydziałem Techniczno Inwestycyjnym Urzędu Miasta zadanie to zostanie zrealizowane do końca 2011 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 664 – 670, 671 - 673]

W trakcie oględzin w dniu 27 maja 2010 r. – obiektów zarządzanych przez OSiR znajdujących się na nieruchomości w Policach ul. Siedlecka 2 b stwierdzono, że na tej nieruchomości znajduje się kompleks z trema obiektami budowlanymi, których książki obiektów budowlanych wraz dokumentacją nie zostały przedłożone do kontroli NIK. Na podstawie dokumentacji przedłożonej przez dyrektora OSiR ustalono:

- a) brak przeprowadzania od 29.12. 2003 r. (przejęcia w Zarząd przez OSiR) do dnia oględzin - rocznych i 5 – letnich kontroli okresowych budynku - punktu obserwacyjnego i stanowiska dowodzenia „Jaskółka” (dla którego OSiR posiadał założoną dnia 12.05.2009 r. książkę obiektu budowlanego);
- b) brak przeprowadzania od 29.12.2003 r. (przejęcia w Zarząd) do dnia oględzin - kontroli okresowych rocznych i 5 – letnich obiektu – budynku Sanitariatu damsko – męskiego (za wyjątkiem przeprowadzenia w 2009 r. kontroli okresowej rocznej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 „a” ustawy – Prawo Budowlane i udokumentowanej „Protokółem z corocznej kontroli stanu technicznego obiektu Sanitariat damsko – męski” nr 9/2009 z dnia 27.11.2009 r.) i dla które-

7 mmp

Samu

- go OSiR posiadał książki obiektu budowlanego założoną w 1998 r. i 15.05.2009 r. (tom II) - co stanowiło o naruszeniu przepisów art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo Budowlane;
- c) braku prowadzenia Książki obiektu budowlanego dla znajdującego się na terenie nieruchomości (Police ul. Siedlecka 2b) zarządzanej przez OSiR - budynku parterowego niepodpiwniczonego, zadasszonego dachem czterosпадowym jednokierunkowym o wymiarach zabudowy ok. 25 m × 15 m, wykorzystywanym (na dzień oględzin) na siłownię przez sekcję podnoszenia ciężarów AKS „Promień” w Policach – co było niezgodne z przepisem art. 64 ust.1 i ust.3 ustawy Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 648 – 663,794 - 822]

W złożonych wyjaśnieniach w powyższych sprawach, Dyrektor OSiR - Władysław Echaust stwierdził, że:

„Wszystkie nieprawidłowości i uchybienia zapisane w tym punkcie będą na bieżąco uzupełniane po wybraniu wykonawcy na przeprowadzenie kontroli technicznych.”

[Dowód: akta kontroli str. 664 – 670,671 - 673]

2.3.2.2. Badania książek obiektów wraz z dołączoną dokumentacją budynku przy ul. Siedleckiej 1a w Policach znajdujących się w zarządzie MOK wykazały:

- a) Książka obiektu budowlanego wg wzoru książki obiektu budowlanego dla budynku MOK, zwana dalej „Xa”, prowadzone była niezgodnie z załącznikiem do rozporządzenia MSWiA z 1998 r. oraz do rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- b) Brak zabezpieczenia stron Książki obiektu budowlanego – Dom Kultury tom II, założonej 12.05.2007 r. – zwanej dalej „Książką Xb” - w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą, co narusza przepisy § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- c) Brak stosownego wpisu w Dziale II Książki Xa i Dziale III Książki Xb o załączeniu do tych Książek pozwolenia na budowę budynku Domu Kultury – zwanego dalej „budynkiem MOK”- i pozwolenia na użytkowanie tego obiektu (art. 64 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane).
- d) Brak wpisów w dokumentacji w tablicy nr 3 w części III Książki XIb w zakresie wynikającym z formularza tablicy 3 (ujętego w załączniku do rozporządzenia w sprawie książki obiektu) oraz dokumentacji nie ujętej w Dziale II Książki Xa, co narusza przepisy z art. 64 ust.3 ustawy – Prawo budowlane i z § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- e) Brak określenia na planie sytuacyjnym obiektu Domu Kultury w Książce Xb usytuowania miejsc przyłączenia budynku MOK do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, co naruszało przepis § 5 pkt 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.

Samuel

Omniy

[Dowód: akta kontroli str. 823 - 832]

W sprawach opisanych wyżej w ppkt od a) do e), Dyrektor MOK – Ana Ryl , wyjaśniła:

„Książka obiektu budowlanego Xa została założona przed wejściem w życie rozporządzenia MSWiA z dn. 19.10.1998r. i przekazana przy odbiorze budynku wraz z zapisami dokonanymi przez Wydział Techniczno-Inwestycyjny Urzędu Gminy i była prowadzona do momentu braku miejsca na zapisy. Nowa książka zawierająca wpisy od maja 2007r. spełnia wymagania zawarte w rozporządzeniach.

Uważamy, że Książka Xb wykonana jest w sposób trwały, metodą klejonego grzbietu, zawiera ponumerowane strony, co uniemożliwia usunięcie i wymianę stron.

Wpisów w dziale II książki Xa dokonywał Wydział Techniczno-Inwestycyjny Urzędu Gminy w Policach, następnie przekazał książkę wraz z budynkiem. Zapisy w tym dziale odzwierciedlają przekazaną nam dokumentację. Dołożymy wszelkich starań, aby uzupełnić brakującą dokumentację i skompletujemy wpisy. Ad.4.Dokonamy uzupełnienia zapisów dokumentacji dołączonej w książce Xb i będziemy kontynuować prowadzenie książki obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Plan sytuacyjny obiektu został dołączony na podstawie najbardziej szczegółowej dostępnej dokumentacji. Miejsca przyłączy do sieci uzbrojenia terenu i armatury oraz urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego do tych sieci zostaną naniesione na podstawie innych źródeł w momencie ich skompletowania.”

[Dowód: akta kontroli str. 676 – 681, 682 - 691]

- f) MOK nie przeprowadził w 2007 r. i 2008 r. rocznych kontroli budynku MOK w zakresie sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwy wpływ warunków atmosferycznych i czynników podczas jego użytkowania (co stanowiło o naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „a” ustawy - Prawo Budowlane) oraz w 2007 r. w zakresie przeglądu przewodów kominowych i połączeń wentylacyjnych o ciągu wymuszonym w budynku (co stanowiło o naruszeniu przepisu art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. „c” i ust.6 ustawy - Prawo Budowlane.).

[Dowód: akta kontroli str. 823 - 832]

W wyjaśnieniach dotyczących ww. spraw Dyrektor MOK - Anna Ryl stwierdziła, że:

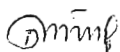
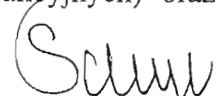
„Brak przeglądów rocznych w latach 2007-2008 spowodowany był zaniedbaniem pracownika, (...) obecnie już nie pracującego w MOK oraz zmianie kadrowej na stanowisku kierownika gospodarczego odpowiedzialnego za w/w zakres w roku 2008.

MOK nie wykonał w roku 2007 kontroli w zakresie przeglądu przewodów kominowych i połączeń wentylacyjnych o ciągu wymuszonym z winy pracownika, obecnie nie pracującego już w MOK.”

[Dowód: akta kontroli str. 676 – 681, 682 - 691]

- h) Nie wpisanie w Książce Xb wyników przeglądów okresowych i dat usunięcia usterek, w tym:

- przeglądu technicznego z 2009 r. udokumentowanego ekspertyzą z 28.04.2009 r. w której wyspecyfikowano 43 usterki (w tym 6 do elementów konstrukcyjnych) oraz

zakres robót niezbędnych do wykonania w celu utrzymania budynku w należytym stanie,

- 2 przeglądów przewodów kominowych i połączeń wentylacyjnych o ciągu wymuszonym budynku MOK udokumentowanych protokołem nr 2/S z dnia 1.08.2008 r. i „Oceną stanu technicznego wentylacji i klimatyzacji ...” z dnia 28.04.2009 r. w których ujawniono odpowiednio 8 i 24 usterki z zaleceniami ich usunięcia.

[Dowód: akta kontroli str. 823 - 832]

W powyższych sprawach dyrektor MOK – Anna Ryl wyjaśniła, że:

„MOK mając świadomość zaistniałych nieprawidłowości dokłada wszelkich starań, aby uzupełnić braki i w przyszłości prowadzić Książkę Obiektu Budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Powyższe nie zgodne z przepisami wpisy powstały w wyniku zarówno zaniedbań pracownika obecnie nie pracującego już w MOK jak i późniejszej zmiany kadrowej na stanowisku osoby odpowiedzialnej za w/w zakres i trwającej kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.”.

[Dowód: akta kontroli str. 676 – 681, 682 - 691]

- i) Brak potwierdzenia w Książce Xb i załączonej dokumentacji przystąpienia i wykonania przez MOK usunięcia usterek i wykonywania robót budowlanych wykazanych w materiałach z przeglądów okresowych przeprowadzonych w 2009 r. (1 techniczny budynku i 2 przewodów kominowych i połączeń wentylacyjnych opisanych w ppkt i)) oraz wpisywanie w rubryce 5 tablicy 4 Książki Xb zamiast daty wykonania robót daty kontroli ujawniającej usterki przeprowadzonych przed 2009 r.
- j) Nie przeprowadzanie przez MOK okresowych 5 – letnich kontroli budynku MOK wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo Budowlane, w okresie:
 - od 30.09.1998 r. (założenia Książki Xa) do sierpnia 2008 r. kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku MOK;
 - od 30.09.2002 r. do 28.07.2008 r. sprawdzenia urządzenia piorunochronnego;
 - od 30.09.2002 r. do 29.05.2008 r. w zakresach: ochrony przeciwporażeniowej urządzeń i instalacji; skuteczności szybkiego wyłączenia urządzeń elektrycznych; rezystancji izolacji urządzeń elektrycznych lub instalacji;
 co stanowiło o naruszeniu przepisu w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo Budowlane.
- k) Nie wpisanie w Książce Xb wyników przeglądu okresowego (5-cio letniego) przeprowadzonego 1.08.2008 r. i dat wykonania robót w celu usunięcia usterek. Podczas przeglądu stwierdzono 9 usterek w zakresie stanu konstrukcyjno-budowlanego (protokół nr 1K/2008), 7 z zakresu estetyki i otoczenia (protokół nr 1/A/2008) i 4 instalacji zimnej wody, c.o. i kanalizacji (protokóły nr 1S/2008 i 3S/2008) z zaleceniami ich usunięcia.

(Saw)

Ommp

[Dowód: akta kontroli str.823 - 832]

W powyższych sprawach (opisanych w ppkt. od „i” do „k”) Dyrektor MOK - Anna Ryl wyjaśniła:

„W MOK wykonano inwestycję wymiany stolarki okiennej i drzwiowej (30.01.2009) oraz docieplenie budynku wraz ze zmianą kolorystyki elewacji(20.10.2009). W wyniku tych inwestycji usunięto usterki z kategorii elementy wykończenia zewnętrznego. Wykonano prace związane z przeglądem i konserwacją central wentylacyjnych systemów wentylacji, układu wodnego zasilającego wentylację w ciepło, systemu odzysku ciepła. (Protokół odbioru robót z dn. 20.05.2010). Dn. 7.06.2010 zakończono dalszy etap prac ujęty w zaleceniach protokołu odbioru robót i wyszczególnione w „Ofercie na niezbędne naprawy w istniejącym systemie wentylacji” z dn. 19.05.2010.

Od 30.09.1998 do sierpnia 2008 nie przeprowadzono kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu z winy pracownika obecnie nie pracującego już w MOK. Opóźnienia w przeprowadzeniu sprawdzenia urządzeń piorunochronnego oraz w zakresach ochrony przeciwporażeniowej urządzeń i instalacji, skuteczności szybkiego wyłączania urządzeń elektrycznych, rezystencji izolacji urządzeń elektrycznych lub instalacji wynikały z powodu zmiany osoby odpowiedzialnej za ww.

MOK mając świadomość zaistniałych nieprawidłowości dokłada wszelkich starań, aby uzupełnić braki i w przyszłości prowadzić Książkę Obiektu Budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Powyższe nie zgodne z przepisami wpisy powstały w wyniku zarówno zaniedbań pracownika obecnie nie pracującego już w MOK jak i późniejszej zmiany kadrowej na stanowisku osoby odpowiedzialnej za w/w zakres i trwającej kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.”

MOK w roku 2008 przystąpił do usuwania usterek ujętych w przeglądzie pięcioletnim budynku z dn. 1.08.2008 w postaci inwestycji gminnej „Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej” zakończonej 30.01.2009. W roku 2009 przeprowadzono w budynku kolejna inwestycje „Docieplenie elewacji wraz ze zmianą kolorystyki” zakończoną dnia 20.10.2010. W wyniku inwestycji usunięto usterki w elementach wykończenia zewnętrznego oraz pokrycia dachu. (Punkt 7. Wykazu robót koniecznych do wykonania). Wykonano opracowanie dotyczące modernizacji wentylacji (28.04.2009). Wykonano prace związane z przeglądem i konserwacją central wentylacyjnych systemów wentylacji, układu wodnego zasilającego wentylację w ciepło, systemu odzysku ciepła zakończone protokołem odbioru z dn. 20.05.2010 (w załączeniu). Ponadto zlecono prace zawarte w ofercie na niezbędne naprawy w istniejącym systemie wentylacji (prace zakończone protokołem odbioru- przyjęta oferta oraz protokół w załączeniu.)”

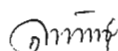
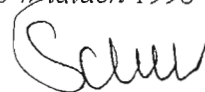
[Dowód: akta kontroli str. 676 – 681, 682 - 691]

- l) Braku zapisów w Książce Xb potwierdzających ustalenie we własnym zakresie przez MOK nieprawidłowości, uchybień i naruszenia przepisów oraz zaleceń ich usunięcia – stwierdzonych w trakcie oględzin budynku MOK przeprowadzonych przez NIK dnia 28.05.2010 r.

[Dowód: akta kontroli str.674 – 675, 823 - 832]

Wyjaśniając w powyższej sprawie, Dyrektor MOK - Anna Ryl, stwierdziła, że:

„MOK nie dokonywał wpisów na bieżąco gdyż książka znajdowała się w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w związku z trwającym od 1.08.2008r. postępowaniem kontrolnym. Dokładamy wszelkich starań aby uzupełnić braki i prowadzić bieżącą dokumentację zgodnie z obowiązującymi przepisami aby uniemożliwić istniejące w latach 1998-2008

nieprawidłowości. Wpisy zostaną uzupełnione w sposób właściwy, zgodny z obowiązującymi przepisami.”.

[Dowód: akta kontroli str. 676 – 681, 682 - 691]

- ł) Nie posiadanie przez MOK charakterystyki energetycznej budynku MOK w formie świadectwa charakterystyki energetycznej – wskazującego na możliwość realizacji robót budowlanych mogących poprawić pod względem opłacalności charakterystykę energetyczną budynku (art. 5 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane) i wykonywania w okresie 2007 – 2010 na tej podstawie robót budowlanych w zakresie np.: ocieplenie ścian, wymiana okien itp.

[Dowód: akta kontroli str. 823 - 832]

Wyjaśniając w powyższej sprawie Dyrektor MOK – Anna Ryl stwierdziła, że;

„Urząd Miejski zrealizował w Miejskim Ośrodku Kultury inwestycje w postaci wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz docieplenia elewacji wraz ze zmianą kolorystyki. Wydający pozwolenie na budowę Wydział Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Policach wydał decyzje na ww. bez potrzeby sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Ponadto MOK Police wykonał audyt energetyczny budynku w 2008r. w celu uzyskania dofinansowania przedsięwzięć termoizolacyjnych.”.

[Dowód: akta kontroli str. 676 – 681, 682 - 691]

- m) Wyjaśniając i informując w sprawie sposobu i podstawy dokonywania w poszczególnych latach 2007 – 2010 I półrocze ustalania wielkości potrzebnych środków finansowych (w zł) niezbędnych na utrzymanie we właściwym stanie budynku dyrektor MOK - Anna Ryl stwierdziła, że:

„MOK wydatkował środki ujęte w budżecie na utrzymanie budynku w następujących kwotach (zł):

Rok	Plan	Wykonanie
2007	9.000,00	8.678,97
2008	8.770,00	8.766,12
2009	55.900,00	55.882,28
2010	30.000,00	5.143,21(stan na dn.29.04.2010)

Zapotrzebowanie nie ujęte w budżecie jednostki było realizowane w postaci inwestycji. Urząd Miejski w Policach przeprowadził w MOK inwestycje: „Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej” oraz „Docieplenie elewacji wraz ze zmianą kolorystyki”.

[Dowód: akta kontroli str. 676 – 681, 682 - 691]

2.3.2.3. Badania książki obiektu wraz z dołączoną dokumentacją budynku przy ul. Wyszyńskiego 31 w Policach znajdującego się w zarządzie Przedszkola Publicznego nr 8 wykazały:

- a) Brak zabezpieczenia stron książki obiektu budowlanego tom I „Przedszkole Publiczne Nr 8 w Policach ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego” (założona 16.04.2003 r.) - zwanej dalej „Książką” - w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą, co narusza przepis § 4 ust.1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.

Scanned

- b) Nie wpisanie w rubrykach tablicy 2 w części II „Dane identyfikacyjne obiektu” danych o pozwoleniu na użytkowanie, co narusza przepisy § 3 ust. 2 rozporządzenia MSWiA z 1998 r. w związku z § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- c) Brak wpisów w Książce w tablicy nr 3 w części III („Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu”) i nie dołączenie do niej: pozwolenia na budowę; projektu budowlanego obiektu; pozwolenia na użytkowanie obiektu; protokołu odbioru obiektu, instrukcja eksploatacji obiektu (jeśli instrukcja znajduje się w posiadaniu właściciela obiektu) co narusza przepisy art. 64 ust.1 i ust.3 ustawy– Prawo budowlane.
- d) Brak w Książce danych technicznych charakteryzujących budynek m.in. takich jak: powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, kubatura, ilość kondygnacji, instalacje funkcjonujące w obiekcie i inne, co naruszało przepis § 3. ust. 2 i § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- e) Nie określanie usytuowania na planie sytuacyjnym (zawartym w części V Książki) miejsc przyłączenia budynku do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego do budynku za pomocą tych sieci, a w tym wody, energii elektrycznej i energii cieplnej, wbrew wymogom przepis § 5 pkt. 3 rozporządzenia MSWiA z 1998 r. w związku z § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- f) Brak wpisów w Książce, w tym w tablicy nr 4, z ustaleń rocznej kontroli okresowej przeprowadzonej w zakresie art. 62 ust. 1 pkt. 1 ppkt. „a” ustawy - Prawo budowlane w październiku 2009 r., co stanowi naruszenie przepisów § 5 pkt.4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- g) Brak wpisów w Książce potwierdzających wykonanie zalecanych w protokole kontroli rocznej z października 2009 r. robót w zakresie: wykonania podjazdu dla niepełnosprawnych, wykonania instalacji elektrycznej i wymiana wentylacji mechanicznej.

[Dowód: akta kontroli str. 833 - 840]

Wyjaśniając w powyższych sprawach opisanych w pkt od a) do g) Dyrektor Przedszkola nr 8 - Lidia Wojnicz, stwierdziła, że:

„Brak zabezpieczenia stron książki obiektu budowlanego poprzez przeszlutowanie i oklejenie grzbietu książki introligatorską taśmą z tkaniny wynikał z faktu, iż tylko taki rodzaj książki był dostępny w sprzedaży w momencie jej zakładania : strony książki są zszyte metalowymi zszywkami, a grzbiet dodatkowo oklejony przezroczystą taśmą. Zgodnie z zaleceniami Książka zostanie dodatkowo zabezpieczona do końca czerwca 2010r.

Brak podania danych identyfikacyjnych obiektu w tablicy nr 3 : „Pozwolenie na użytkowanie obiektu” wynikał z faktu, iż budynek przedszkola został wybudowany na zlecenie Zakładów Chemicznych „Police” i oddany do użytku w 1983r. W 1991r. przedszkole zostało przekazane do Urzędu Gminy i Miasta w Policach. Stąd też odnalezienie w archiwach dokumentacji dotyczącej obiektu wymaga czasu. Aktualnie został odnaleziony dokument

Dłmny

Sauw

pod nazwą: „Protokół odbioru i przekazania do użytku budynku wraz z urządzeniem terenu” (kopia w załączeniu). Dane z tego dokumentu zostaną na bieżąco zapisane w książce obiektu budowlanego.

Brak wpisów w tablicy nr 3 i brak dołączenia dokumentów do Książki obiektu budowlanego: - pozwolenie na budowę, - projekt budowlany obiektu, - pozwolenie na użytkowanie obiektu, - protokół odbioru obiektu, - instrukcja eksploatacji obiektu wynikał z faktu podanego w uzasadnieniu wyżej.

Aktualnie zostały odnalezione dokumenty pod nazwą: „PROJEKT” - kopia w załączeniu, - „Protokół odbioru i przekazania do użytku budynku wraz z urządzeniem terenu” - kopia w załączeniu. Dane z wykazanych dokumentów zostaną na bieżąco wpisane do Książki obiektu budowlanego.

Brak w Książce danych technicznych charakteryzujących obiekt przedszkola wynikał z niewiedzy osoby prowadzącej książkę. Dane powyższe zostały odszukane w materiałach archiwalnych i wpisane na bieżąco do Książki obiektu budowlanego (kopia w załączeniu).

Brak określenia usytuowania na planie sytuacyjnym obiektu Przedszkola (cz. V Książki): - armatury lub urządzeń przeznaczonych do odjęcia czynnika dostarczanego do obiektu Przedszkola z pomocą tych sieci, a w tym wody, energii elektrycznej i energii cieplnej, - miejsc przyłączenia obiektu Przedszkola do sieci uzbrojenia terenu; wynikał z faktu braku rozeznania w dokumentacji archiwalnej prowadzącego Książkę obiektu. Obecnie zostały odnalezione szkice przyłączy wody i gazu, centralnego ogrzewania, do budynku wykonane przez „GEOPROJEKT” w Szczecinie oraz schematy instalacji elektrycznej, wodociągowej, gazowej i centr. ogrz. zawarte w projektach technicznych. Na ich podstawie zostanie wykonany plan sytuacyjny zawarty w cz. V Książki obiektu budowlanego w terminie do końca czerwca 2010r.

Brak uwzględnienia w Książce obiektu wpisu „Protokół kontroli rocznej stanu technicznego budynku” przeprowadzonej w październiku 2009r. wynikał z niewiedzy prowadzącego Książkę. Wpis uzupełniono na bieżąco (kopia w załączeniu).

Nie podjęcie i nie wykonanie dotychczas wykazanych i zaleconych do wykonania w Protokole kontroli rocznej stanu technicznego budynku (przeprowadzonej w październiku 2009r.) robót remontowych: wykonanie podjazdu dla potrzeb osób niepełnosprawnych, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana wentylacji mechanicznej spowodowane było brakiem środków w budżecie przedszkola.”.

[Dowód: akta kontroli str. 695 – 699, 700 - 740]

- h) Nie przeprowadzenie kontroli okresowych rocznych budynku w latach 2007 – 2008 w zakresie sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwy wpływ warunków atmosferycznych i czynników podczas jego użytkowania, co stanowiło naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „a” ustawy - Prawo Budowlane.
- i) Nie przeprowadzenie okresowych kontroli rocznych w latach 2007, 2008 i 2009 w zakresie instalacji i przewodów wentylacji mechanicznej, co stanowiło naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „c” i ust. 6 pkt. 2 ustawy - Prawo Budowlane.
- j) Przeprowadzenie okresowej kontroli 5-cio letniej w marcu 2008 r. i nie przeprowadzenie w latach 2003-2007i co najmniej raz na 5 lat kontroli okresowych stanu technicznego budynku Przedszkola i przydatności obiektu do użytku – co stanowiło o naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 2 ppkt. „c” i ust. 6 pkt. 2 ustawy - Prawo Budowlane.

Szczu

k) Brak potwierdzenia wykonania w Książce wykazanych i zaleconych do wykonania w protokół kontroli 5-letniej budynku z marca 2008 robót:

- konserwacyjnych (oczyszczenie dachu, zlokalizowanie i zlikwidowanie przecieków, uzupełnienie kapturków wywiewek kanalizacyjnych; uzupełnienie chodników, oparcie ławek; zmycie elewacji oczyszczenie z nalotów roślinnych);
- remontów bieżących i głównych (wymiana pozostałych drzwi zewnętrznych; założenie kratki wentylacyjnych stropodach, wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych) poza odnotowaną w Książce wymianą drzwi wejściowych od strony ogrodu wykonaną 27.08.2009 r.

l) Nie posiadanie charakterystyki energetycznej budynku w formie świadectwa charakterystyki energetycznej – wskazującego na możliwość realizacji robót budowlanych mogących poprawić pod względem opłacalności charakterystykę energetyczną budynku (art. 5 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane) i wykonywania w okresie 2007 – 2010 na tej podstawie robót budowlanych, np.: ocieplenie ścian, wymiana okien itp.

[Dowód: akta kontroli str. 833 - 840]

Wyjaśniając w powyższych sprawach (opisanych w ppkt. od „h” do „l”) Dyrektor Przedszkola nr 8 - Lidia Wojnicz stwierdziła, że:

„Nie przeprowadzenie przez Przedszkole 2 kontroli okresowych rocznych budynku w latach 2007-2008 w zakresie sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwy wpływ warunków atmosferycznych i czynników podczas jego użytkowania wynikał z niewiedzy zarządzającego obiektem. Uznawano wówczas za wystarczające dokonanie corocznych przeglądów pod kątem BHP przeprowadzanych przez wewnętrzną komisję powołaną przez Dyrektora. Zgodnie z obowiązującym przepisem ustawy Prawo Budowlane kontrolę powyższą w 2009r. przeprowadziła już osoba uprawniona.

Nie przeprowadzenie przez Przedszkole kontroli okresowych w zakresie instalacji i przewodów wentylacji mechanicznej wynikało z niewiedzy zarządzającego obiektem. Uznawano wówczas za wystarczającą okresową kontrolę stanu technicznej sprawności urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych przeprowadzaną przez uprawnionego mistrza kominarskiego a także zalecenia po kontroli rocznej stanu technicznego budynku (październik 2009r.), które wskazywały potrzebę wymiany wentylacji mechanicznej. W związku z powyższym zobowiązuję się w okresie wakacji (do końca sierpnia 2010r.) dokonać kontroli wentylacji mechanicznej oraz przeprowadzić niezbędne naprawy po otrzymaniu środków od organu prowadzącego przedszkole.

Nie przeprowadzenie w latach wcześniejszych - t.j. przed 2008r. kontroli okresowych (raz na 5 lat) stanu technicznego budynku wynikało z niewiedzy zarządzającego obiektem. Zaniedbanie starano się naprawić poprzez przeprowadzenie okresowej kontroli 5-letniej stanu technicznej sprawności budynku w marcu 2008r. Wpisu dokonano w Książce obiektu budowlanego w cz. VII , tablica nr 5 , poz. 6.

Zalecenia kontroli 5-letniej budynku wykazane w „Protokole kontroli 5-letniej budynku” zostały wykonane częściowo we własnym zakresie (konserwator i rodzice wychowanków).

mmf

Sauw

Stąd też wynikają braki w odnotowaniu prac remontowych w cz. IX1. Wykaz protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych, tablica nr 8. Ich realizację odnotowano dokonując wpisu w Książce obiektu budowlanego w cz. VII, tablica nr 5, poz. 6, rubryka - data wykonania robót:

- oczyszczenie dachu, zlokalizowanie i zlikwidowanie miejsc przecieku, uzupełnienie kapturek wywiewek kanalizacyjnych – kwiecień 2008r. (wyk. pracownik przedszkola),
- uzupełnienie brakujących płyt chodnikowych i oparcie ławek (wyk. pracownik przedszkola),
- zmycie elewacji, oczyszczenie z nalotów roślin. (wyk. rodzic dziecka w ramach prac na rzecz przedszkola)- maj 2009r.,
- wymiana drzwi zewnętrznych do ogrodu – (wyk. firma budowlana) – sierpień 2009r.

Brak posiadania przez przedszkole charakterystyki energetycznej budynku przedszkola w formie świadectwa charakterystyki energetycznej wynika z faktu, iż ściany budynku przedszkola były ocieplone w 1998r. Wtedy też odpowiednio wcześniej (1997r) wykonane zostało opracowanie: obliczenie efektów energetycznych termorenowacji Przedszkola Nr 8 w Policach (kopia w załączeniu). W 1996r. wykonano również regulację istniejącej instalacji c.o. oraz wymianę zaworów przygrzejnikowych a także modernizację węzła cieplnego. Do 2006r. wymienione zostały wszystkie okna w budynku przedszkola. Działania powyższe miały wpływ na poprawę opłacalności energetycznej budynku. Nie istniały więc wskazania do wykonania takiej charakterystyki w latach 2007-2009.”

[Dowód: akta kontroli str. 695 – 699, 700 - 740]

f) Braku zapisów w Książce potwierdzających ustalenie we własnym zakresie przez Przedszkole nieprawidłowości, uchybień i naruszenia przepisów oraz zaleceń ich usunięcia – stwierdzonych w trakcie oględzin budynku Przedszkola przeprowadzonych przez NIK dnia 28.05.2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 692 – 694, 833 - 840]

Wyjaśniając w powyższych sprawach (wymienionych w 3.3.4 ppkt. od „a” do „f”), Dyrektor Przedszkola 8 - Lidia Wojnicz, stwierdziła, że:

„Zgodnie ze wskazanym uchybieniem w terminie do końca czerwca 2010r dokonam zapisów w Książce obiektu budowlanego wymienionych w pkt 14, 15 i 16 nieprawidłowości.”

[Dowód: akta kontroli str. 695 – 699, 700 - 740]

m) Wyjaśniając i informując w sprawie sposobu i podstawy dokonywano w poszczególnych latach 2007 – 2010 I półrocze ustalania wielkości potrzebnych środków finansowych niezbędnych na utrzymanie we właściwym stanie budynku, dyrektor Przedszkola nr 8 - Lidia Wojnicz stwierdziła, że:

„W latach 2007 - 2010 I półrocze wielkość potrzebnych środków finansowych niezbędnych na utrzymanie we właściwym stanie budynku przedszkola ustalano na podstawie: przeglądów budynku wykonywanych przez osobę zarządzającą obiektem oraz okresowej kontroli (5-letniej i rocznej) wykonanej przez osoby uprawnione. Potrzeby remontowe wykazywano w projektach planów finansowych do akceptacji przez organ prowadzący przedszkole. Faktycznie pozyskano i wydatkowano na utrzymanie we właściwym stanie budynku przedszkola następujące kwoty: - w roku 2007: 35053,92 zł; - w roku 2008: 34837,68 zł; - w

roku 2009: 63800,00 zł - w I półroczu 2010r.: 0,00 zł. Różnica jaka wynikała pomiędzy zapotrzebowaniem na środki finansowe na utrzymanie we właściwym stanie budynku przedszkola a faktycznie uzyskanymi i wykorzystanymi środkami na ten cel uzależniona była od decyzji organu prowadzącego przedszkole, który przyznaje budżet na dany rok.”

[Dowód: akta kontroli str. 695 – 699,700 - 740]

2.3.2.4. Badania książki obiektu wraz z dołączoną dokumentacją budynku przy ul. Szczecińska 70 w Tanowie znajdującego się w zarządzie Przedszkola Publicznego w Tanowie wykazały:

- a) Brak zabezpieczenia stron Książki obiektu budowlanego tom 3 „Przedszkole Publiczne w Tanowie” - zwanej dalej „Książką T” - w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą, co narusza przepis § 4 rozporządzenia MSWiA z 1998 r. oraz § 7 rozporządzeniem w sprawie książki obiektu.
- b) Nie wpisanie w rubrykach w części II „Dane identyfikacyjne obiektu” danych funkcji obiektu, nazwy i adresu zarządcy obiektu, a w rubryce „Księga wieczysta...” danych o nr i wpisie w sądzie, co narusza przepisy § 3 ust.2 rozporządzenia MSWiA z 1998 r. w związku z § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- c) Nie określanie usytuowania na planie sytuacyjnym (zawartym w części V Książki) granic nieruchomości oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego do budynku za pomocą tych sieci, a w tym wody, energii elektrycznej i ciepłej, wbrew wymogom § 4 rozporządzenia MSWiA z 1998 r. w związku z § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- d) Nie założenie i nie prowadzenie oddzielnej książki obiektu budowlanego - dla budynku gospodarczego (jego istnienie wskazano w Książce T), co było niezgodne z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
- e) Nie dokonywanie w okresie 2007 – 2010 r. wpisów w tablicy 4 Książki wskazujących zakres robót remontowych do wykonania wg protokołów kontroli okresowych lub braku wskazania takich robót w protokole kontroli (rubryka 4) i dat³¹ wykonania tych robót (rubryka 5), co narusza przepisy art. 64 ust.1 i ust.3 ustawy – Prawo budowlane oraz przepisy § 3 ust. 2 rozporządzenia MSWiA z 1998 r. w związku z § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- f) Nie przeprowadzenie rocznych kontroli okresowych budynku głównego w latach 2007 – 2008 w zakresie sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwy wpływ warunków atmosferycznych i czynników podczas jego użytkowania, co stanowiło naruszenie przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „a” ustawy - Prawo Budowlane.

³¹ Wpisane daty w rubryce 5 tablicy 4 „Data wykonania robót” faktycznie były datami przeprowadzenia kontroli, a nie datami wykonania robót wynikających z zaleceń kontroli

- g) Nie przeprowadzanie w latach 2007-2009 okresowych kontroli rocznych budynku gospodarczego i kontroli 5-letnich budynku gospodarczego sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania tego budynku, estetyki obiektu i oraz jego otoczenia, co stanowiło naruszenie przepisów odpowiednio 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „a” i art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo Budowlane.
- h) Brak było zapisów w Książce i dokumentacji Przedszkola w Tanowie potwierdzających przeprowadzenie w dniach 11.09.2007 r., 16.09.2008 r. i 21.09.2009 r. kontroli i wykonania prac serwisowych instalacji kotła gazowego o mocy 40 KW i palników oraz instalacji c.o. przez osoby posiadające uprawnienia budowlane we właściwej specjalności (wymóg art. 62 ust.4 ustawy - Prawo Budowlane). Wykonanie tych czynności odnotowane było w raportach „Zakład Handlowo –Usługowy „BEMAX” Andrzej Bębenek 72 -010 Police ul. Bursztynowa 18”.
- i) Brak było zapisów w Książce potwierdzających ustalenie we własnym zakresie przez przedszkole nieprawidłowości, uchybień i naruszenia przepisów oraz zaleceń ich usunięcia – stwierdzonych w trakcie oględzin budynku głównego przedszkola przeprowadzonych przez NIK dnia 28.05.2010 r.
- j) Nie posiadanie przez przedszkole charakterystyki energetycznej budynku głównego przedszkola w formie świadectwa charakterystyki energetycznej – wskazującego na możliwość realizacji robót budowlanych mogących poprawić pod względem opłacalności charakterystykę energetyczną budynku (art. 5 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane) i wykonywania w okresie 2007 – 2010 na tej podstawie robót budowlanych, np.: ocieplenie ścian, wymiana okien itp.

[Dowód: akta kontroli str. 407 - 413, 841 - 847]

Wyjaśniając w powyższych sprawach (wymienionych w 3.3.5. ppkt. od a) do j), Dyrektor Przedszkola w Tanowie - Małgorzata Wycichowska, stwierdziła, że:

„W odpowiedzi na pismo z dnia 10.06.2010r. wyjaśniam, iż stanowisko dyrektora Przedszkola Publicznego w Tanowie objęłam 1.09.2007r.. Wraz ze zmianą na stanowisku dyrektora Przedszkola, nastąpiła również zmiana na stanowisku sekretarza Przedszkola. Nie było zatem ciągłości w przekazywaniu wszelkich informacji dotyczących funkcjonowania placówki. Wszystkie zagadnienia dotyczące działalności przedszkola (w tym też dotyczące obowiązującego Prawa Budowlanego) były wdrażane stopniowo w miarę zagłębiania się w przepisy dotyczące całości funkcjonowania placówki. Rozumiem i zgadzam się z tym, że brak znajomości prawa nie zwalnia z odpowiedzialności, ale sytuacja w jakiej przyszło mi obejmować stanowisko dyrektora choć po części ją tłumaczy. Tym bardziej, iż realizacja przepisów prawa budowlanego w naszej placówce jest obecnie wyższa i w większym zakresie.

Książka obiektu budowlanego posiada numerowane strony jest zszyta a zszycie jest dodatkowo zaklejone specjalną taśmą, zatem usunięcie stron lub ich wymiana jest utrudniona i byłaby widoczna. Zabezpieczenie księgi obiektu budowlanego wydaje się zatem zgod-

dming

Sauw

ne z § 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998r. i § 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego, ale dla lepszego zabezpieczenia książki budowlanej zostanie ona przedziurkowana i zabezpieczona zaklejonym i ostemplowanym sznurkiem.

Dane dotyczące funkcji obiektu, nazwy i adresu zarządcy obiektu, jak również Księgi Wieczystej zostaną uzupełnione.

Przedszkole jest w trakcie rozbudowy i w chwili jej zakończenia (co nastąpi 1.10.2009r.) zaistnieje konieczność założenia kolejnego tomu Księgi Obiektu Budowlanego, w której to księdze znajdzie się prawidłowo wykonany Plan Sytuacyjny Obiektu z zaznaczonym usytuowaniem armatury i urządzeń przeznaczonych do odcięcia wody, energii elektrycznej i gazu jak również miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu. W obecnej Księdze obiektu budowlanego brak jest tych danych z powodu zaniedbania.

Książka obiektu budowlanego została założona 2001r. Poprzednia p. Dyrektor w książce obiektu budowlanego podłączyła budynek gospodarczy do budynku przedszkola (podczas wcześniejszych kontroli nikt nie zwrócił uwagi na ten błąd). Dlatego Budynek gospodarczy nie posiada odrębnych przeglądów ani rocznych, ani 5-letnich. Jak już wcześniej informowałam, przedszkole nasze jest w trakcie rozbudowy. Rozbudowa prowadzona jest na terenie, na którym stał budynek gospodarczy, który został rozebrany. Dlatego zakładanie obecnie książki dla tego budynku mija się z celem.

Wpisy w tablicy 4 Książki zostaną uzupełnione, a w nowo założonej książce prowadzone prawidłowo.

W wyniku zaniedbań nie przeprowadzono całościowych przeglądów rocznych, ale zostały przeprowadzone przeglądy cząstkowe wszystkich instalacji i urządzeń, które stanowią o bezpieczeństwie dzieci i pracowników, i prawidłowym funkcjonowaniu przedszkola (protokoły z przeglądów zostały przedstawione). 2009 r. przeprowadzono roczną kontrolę budynku Przedszkola zgodną z art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. "a"

Kontrola i prace serwisowe instalacji kotła gazowego o mocy 40 KW zostały wykonane przez osobę uprawnioną do wykonywania tych prac (kopia uprawnienia w załączeniu – załącznik 1).

W XII 2008 roku wykonano docieplenie budynku z izolacją podpiwniczenia. Cały 2009 i I półrocze 2010 r. ściany piwnic schły. W lipcu 2010 r. planowany jest remont pomieszczenia konserwatora, które znajduje się w podpiwniczeniu przedszkola

W związku z rozbudową przedszkola zaistniała konieczność likwidacji budynku gospodarczego, który stanowił jednocześnie magazynek. Rzeczy z tego budynku zmuszone byłyśmy przenieść do przedszkola a z braku pomieszczeń magazynowych na terenie starego przedszkola złożyliśmy je na strychu. W chwili oddania do użytku nowej części przedszkola zostaną one przeniesione (usunięte z powierzchni strychu) do magazynu, który jest zaplanowany w nowej części."

[Dowód: akta kontroli str. 742 – 745, 746 - 750]

- 1) Wyjaśniając i informując w sprawach sposobu i podstawy dokonywania w poszczególnych latach 2007 – 2010 I półrocze ustalania wielkości potrzebnych środków finansowych niezbędnych na utrzymanie we właściwym stanie budynku głównego i budynku gospodarczego,

dyrektor Przedszkola w tanowie - Małgorzata Wycichowska stwierdziła, że:

„Podczas dokonywanych przeglądów i kontroli nie wnoszono żadnych zaleceń. Środki finansowe niezbędne do utrzymania budynku we właściwym stanie ustalano na podstawie szacunkowych kosztów remontów gwarantujących prawidłowe funkcjonowanie budynku. W 2007r.

Omniy

Sauw

pozyskano 177 741 zł wydatkowano 177 730,00 zł; w 2008 r. pozyskano 9 400 zł wydatkowano 8 684,28 zł; w 2009 r. pozyskano 8 500 zł wydatkowano 8 403,18 zł, w 2010 r. pozyskano 30 000 zł wydatkowano w I półroczu 0 zł. Jeśli wystąpiła różnica to bardzo niewielka i wynika z wysokości środków jakie przekazuje Gmina na utrzymanie przedszkola.

[Dowód: akta kontroli str. 742 – 750]

W oparciu o oględziny budynku głównego Przedszkola w Tanowie T przeprowadzone przez NIK dnia 28.05.2010 r. ustalono, że:

- a) instalacja c. o. i ciepłej wody użytkowej w budynku zasilana była z kotła Viessmann typu VEAII-1 z 1995 r. uniwersalnego przystosowanego z paliwa olejowego na gazowe w 2005 r.
- b) Przedszkole w Tanowie nie posiadało dowodu potwierdzającego przeprowadzenie po jego przystosowaniu na paliwo gazowe w 2005 r. kontroli okresowej wykorzystywanego kotła, polegającej na sprawdzeniu jego stanu technicznego, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotła oraz jego wielkości do potrzeb użytkowych, co naruszało przepis art. 62 ust 1 pkt 5 ustawy – Prawo Budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 407 - 413]

Wyjaśniając w powyższej sprawie, Dyrektor Przedszkola - Małgorzata Wycichowska, stwierdziła, że:

„(...)Obecnie istniejąca instalacja ogrzewania została zainstalowana w 2005 r. zgodnie z projektem, w którym zamieszczono parametry pieca dostosowane do potrzeb przedszkola. Piec co roku jest kontrolowany i serwisowany. Przy kolejnej kontroli zostanie sprawdzony stan techniczny pieca z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotła oraz jego wielkości do potrzeb użytkownika.”.

[Dowód: akta kontroli str. 742 – 745, 746 - 750]

2.3.2.5. Badania książki obiektu wraz z dołączoną dokumentacją budynku przy ul. Wojska Polskiego 15 w Policach znajdującego się w zarządzie Biblioteki Publicznej w Policach, zwanej dalej „Biblioteka”, wykazały:

- a) Książka obiektu budowlanego nr 1/2001 budynku Biblioteki, zwana dalej „Książką B”, prowadzona była wg wzoru niezgodnie z załącznikiem do rozporządzenia MSWiA z 1998 r. w związku z § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- b) Nie określanie usytuowania na planie sytuacyjnym (zawartym w części V Książki) granic nieruchomości Biblioteki, usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci (wody, energii elektrycznej i gazu), co naruszało przepis § 5 pkt. 3 rozporządzenia MSWiA z 1998 r. w związku z § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.

Gminny

Sauw

- c) Brak było w Książce B wykazu osób upoważnionych do dokonywania wpisów wymaganych przepisami § 6 ust. 3 rozporządzenia MSWiA z 1998 r. w związku z § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu.
- d) Brak zabezpieczenia stron Książki obiektu budowlanego tom 3 w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą, co narusza przepis § 4 ust. rozporządzenia MSWiA z 1998 r. w związku z § 7 rozporządzeniem w sprawie książki obiektu.

[Dowód: akta kontroli str. 848 - 853]

Wyjaśniając w powyższych sprawach, opisanych w ppkt. od a) do d) Dyrektor Biblioteki - Wioletta Kołodziejczyk, stwierdziła, że:

„Książka obiektu budowlanego założona i prowadzona od dnia 01.01.2001 r. nie narzucała konieczności posiadania planu sytuacyjnego obiektu ani wyznaczenia osób upoważnionych do dokonywania wpisów. Wpisów dokonywał Dyrektor Biblioteki lub konserwator zatrudniony w Bibliotece. Obecna Książka obiektu zostanie zamknięta i założona nowa zgodna z rozporządzeniami Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.”

[Dowód: akta kontroli str. 755 – 759, 760 - 764]

- e) Nie przeprowadzenie rocznych kontroli okresowych budynku w latach 2007 – 2008 w zakresie sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwy wpływ warunków atmosferycznych i czynników podczas jego użytkowania oraz w latach 2007-2010 w zakresie instalacji gazowych, co stanowiło naruszeniu przepisu z art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. „a” i „c” ustawy - Prawo Budowlane.
- f) Brak potwierdzenia w Książce B wykonania zalecenia zapisanego w protokóle kontroli nr 42/2007 z dnia 4.06.2007 r. stanu technicznego urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych, spalinowych i dymowych budynku: „Odblokować przewód wentylacji nawiewnej, który został zaślepiony izolacją ze styropianu”.
- g) Nie przeprowadzanie okresowych (5 – letnich) kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu w okresie od 1 stycznia 2001 r. do 2010 r. w zakresie ustalonym w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo Budowlane tj. w zakresie stanu technicznego i przydatności do użytku budynku, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia, instalacji elektrycznej i piorunochronnej budynku w zakresie stanu oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

[Dowód: akta kontroli str. 751 – 754, 848 - 853]

Wyjaśniając w powyższych sprawach opisanych w ppkt. od e) do g), Dyrektor Biblioteki - Wioletta Kołodziejczyk stwierdziła, że:

„W okresie 2007-2008 nie była przeprowadzana kontrola okresowa roczna budynku Biblioteki w zakresie sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwy wpływ warunków atmosferycznych i czynników podczas jego użytko-

Wniosek

Scanned

wania. W/w kontrola w roku 2010 była przeprowadzona w dniu 10 maja. Kontrole będą przeprowadzane systematycznie zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego
 W okresie 2007-2009 nie była przeprowadzana kontrola okresowa roczna budynku Biblioteki w zakresie instalacji gazowych. W/w kontrola w roku 2010 była przeprowadzona w dniu 19 kwietnia - kserokopia protokołu w załączeniu. Kontrole będą przeprowadzane systematycznie zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.

Zalecenie wynikające z kontroli stanu technicznego urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych, spalinowych i dymowych budynku Biblioteki zostało wykonane. Brak potwierdzenia w Książce zostało uzupełnione.

W okresie 2001-2010 nie była przeprowadzana kontrola okresowa pięcioletnia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu Biblioteki. W/w kontrola w zakresie stanu technicznego i przydatności do użytku budynku Biblioteki, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnej budynku w zakresie stanu izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów zostanie przeprowadzona do końca grudnia 2010 r. Kontrole będą przeprowadzane systematycznie zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.”.

[Dowód: akta kontroli str. 755 – 759, 760 - 764]

- h) Braku zapisów w Książce potwierdzających ustalenie we własnym zakresie przez Bibliotekę nieprawidłowości, uchybień i naruszenia przepisów oraz zaleceń ich usunięcia – stwierdzonych w trakcie oględzin Biblioteki przeprowadzonej przez NIK dnia 1.06.2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 751 - 754, 848 - 853]

W złożonych wyjaśnieniach w powyższej sprawie Dyrektor Biblioteki - Wioletta Kołodziejczyk potwierdziła brak ww. zapisów w Książce B.

[Dowód: akta kontroli str. 755 – 759, 760 - 764]

- i) Biblioteka nie posiadała charakterystyki energetycznej budynku Biblioteki w formie świadectwa charakterystyki energetycznej – wskazującego na możliwość realizacji robót budowlanych mogących poprawić pod względem opłacalności charakterystykę energetyczną budynku (art. 5 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane) i wykonywania w okresie 2007 – 2010 na tej podstawie robót budowlanych, np.: ocieplenie ścian, wymiana okien itp.

[Dowód: akta kontroli str. 751 – 754, 848 - 853]

Wyjaśniając w powyższej sprawie Dyrektor Biblioteki – Wioletta Kołodziejczyk, stwierdziła, że;

„Biblioteka nie posiada charakterystyki energetycznej budynku. W trakcie remontów wykonywanych w obiekcie Biblioteki dokonano wymiany okien na PCV oraz ocieplono ściany.”.

[Dowód: akta kontroli str. 755 – 759, 760 - 764]

- j) Wyjaśniając i informując w jaki sposób i na jakiej podstawie dokonywano w poszczególnych latach 2007 – 2010 (I półrocze) ustalania wielkości potrzebnych środków finansowych (w zł) niezbędnych na utrzymanie we właściwym stanie budynek, Dyrektor Biblioteki - Wioletta Kołodziejczyk, stwierdziła, że:

Sauuu

„W latach 2007-2010 ustalenia wielkości potrzebnych środków finansowych niezbędnych na utrzymanie we właściwym stanie budynku Biblioteki były dokonywane na podstawie obserwacji budynku Biblioteki Dyrektora Biblioteki oraz uwag konserwatora. Planowane środki finansowe, a ostatecznie pozyskane i wydatkowane na utrzymanie we właściwym stanie budynku Biblioteki w latach 2007-2010 I półrocze kształtowały się następująco:

	Środki planowane wg projektu	Środki wydatkowane wg planu
2007	100.000,00	8.809,00
2008	111.000,00	40.807,00
2009	120.000,00	18.972,00
2010 (I półrocze)	70.000,00	3.125,00

Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na środki finansowe a ich wydatkowaniem spowodowana była dużymi cięciami budżetowymi.”

[Dowód: akta kontroli str. 755 – 759, 760 - 764]

W trakcie oględzin budynku Biblioteki przeprowadzonych przez NIK w dniu 1.06.2010 r. stwierdzono też, że w pomieszczeniu kotłowni zainstalowany (wg tabliczki znamionowej) „Kocioł grzewczy olejowo – wodny Typu TORUS o mocy 100 KW wyprodukowany w 1993 r.” wyposażony w palniki gazowe i wykorzystujący paliwo gazowe do celów c. o. budynku. Biblioteka nie posiadała dowodu potwierdzającego przeprowadzenie w okresie od 1993 r. kontroli:

- okresowej posiadanego kotła, polegającej na sprawdzeniu jego stanu technicznego, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotła oraz jego wielkości do potrzeb użytkowych (art. 62 ust.1 pkt. 5 ppkt. b Ustawy Prawo Budowlane);
- jednorazowej obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać (art. 62 ust.1b Ustawy Prawo Budowlane).

[Dowód: akta kontroli str. 751 - 754]

W powyższych sprawach, Dyrektor Biblioteki - Wioletta Kołodziejczyk, wyjaśniła, że:

„(...)kocioł wykorzystywany do centralnego ogrzewania nie był poddawany kontrolom, kontrole będą przeprowadzane systematycznie zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego”.

[Dowód: akta kontroli str. 755 – 759, 760 - 764]

2.3.3. Liczbę przeprowadzonych kontroli 14 obiektów budowlanych - wybranych metodą niestatystyczną - wchodzących skład gminnego zasobu nieruchomości w poszczególnych latach 2007 – 2010 (I półrocze) - zestawiono niżej.

Schuu

amf

- ²⁾ w instalację gazową wyposażone były 3 obiekty (dwa przedszkola i Biblioteka);
- ³⁾ w instalację wentylacyjną o ciągu mechanicznie wyposażone obiekty Hali Sportowej w Policach, Miejskiego Ośrodka Kultury oraz Przedszkola Publicznego nr 8 w Policach;
- ⁴⁾ budynki Police ul. Konopnickiej 14-16 i Trzebież ul. WOP 17 objęto kontrolę przeprowadzoną w 2006 r.
- ⁵⁾ budynki nie podlegały wyposażeniu i nie posiadały instalacji piorunochronnej;
- ⁶⁾ w instalację piorunochronną wyposażone były cztery obiekty (Hali Sportowej, dwu przedszkoli oraz Miejskiego Domu Kultury);
- ⁷⁾ dotyczy wyłącznie Hali Sportowej w Policach, której powierzchnia zabudowy przekraczała 2.000 m²
- ⁸⁾ rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków - technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 794 - 853]

Poprzez zamieszczenie w protokóle kontroli niżej wymienionych pouczeń Kontroler informuje Pana Burmistrza - Władysława Diakuna o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych umotywowanych zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokóle kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³²);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu z kontroli z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, pisemnych wyjaśnień dotyczących przyczyn takiej odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK), w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni – zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK – biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokóle kontroli w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do rejestru ewidencji kontroli pod pozycją 5/2010.

Szczecin, dnia 14 lipca 2010 r .

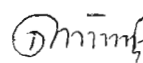
Główny specjalista k. p.
Najwyższej Izby Kontroli
Delegatura w Szczecinie



.....
Roman Sommer

Szczecin, dnia lipca 2010 r .

Burmistrz Polic



.....
Władysław Diakun

³² ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701).

Lp.	Wyszczególnienie	Rok			
		2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r. (I półrocze)
I	2	3	4	5	6
I	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej raz w roku (art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane):				
	1) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu:				
	a) 5 budynków mieszkalnych,	5	5	5	0
	b) 8 obiektów użyteczności publicznej,	0	0	6	1
	2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska ¹⁾ :				
	a) 5 budynków mieszkalnych,	-	-	-	-
	b) 8 obiektów użyteczności publicznej,	-	-	-	-
	3) instalacji gazowych:				
	a) 5 budynków mieszkalnych	4	4	5	0
	b) 8 obiektów użyteczności publicznej ²⁾ ,	2	2	2	1
4) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) grawitacyjnych:					
a) 5 budynków mieszkalnych,	5	5	5	0	
b) 8 obiektów użyteczności publicznej,	0	0	0	1	
5) przewodów kominowych(dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) o ciągu mechanicznie wymuszonym ³⁾ :					
a) 5 budynków mieszkalnych,	0	0	0	0	
b) 8 obiektów użyteczności publicznej,	0	0	0	0	
II	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej raz na 5 lat; art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane) polegającej na:				
	1) sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia:				
	a) 5 budynków mieszkalnych ⁴⁾ ,	0	0	3	0
	b) 8 obiektów użyteczności publicznej,	0	2	0	0
	2) badaniu instalacji elektrycznej:				
	a) 5 budynków mieszkalnych ⁴⁾ ,	2	1	1	0
b) 8 obiektów użyteczności publicznej,	1	3	7	3	
3) badanie instalacji piorunochronnej:					
a) 5 budynków mieszkalnych ⁵⁾	-	-	-	-	
b) 8 obiektów użyteczności publicznej ⁶⁾	2	1	1	2	
III	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej dwa razy w roku art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane) ⁷⁾				
	1) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,	0	0	2	0
	2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska ¹⁾ ,	-	-	-	-
	3) instalacji gazowych ³⁾ ,	-	-	-	-
	4) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) grawitacyjnych,	0	0	0	1
5) przewodów kominowych(dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) o ciągu mechanicznie wymuszonym ⁴⁾ .	0	0	0	0	
IV	Liczba przeglądów roboczych określająca stan przygotowania budynku, urz. i instalacji do użytkowania w okresie zimowym § 4 ust. 6 ⁸⁾	0	0	0	0
V	Liczba przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku (przeprowadzonych, co najmniej dwa razy w roku, § 10 ust. 1 ⁸⁾)	0	0	0	0

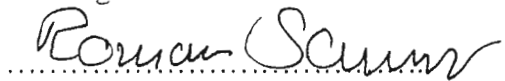
Uwagi: ¹⁾ budynki nie podlegały wyposażeniu i nie posiadały instalacji i urządzeń służących ochronie Środowiska, za wyjątkiem Przedszkola Publicznego w Tanowie; (oczyszczalnia ścieków) objęta i ujęta w protokole kontroli w pkt. I ppkt. 1 „b” zestawienia;

Gminę

Schiller

W dniu 14 lipca 2010 r. jeden egzemplarz protokołu doręczono Burmistrzowi Polic -
Władysławowi Diakunowi.

Główny specjalista k. p.
w Delegaturze NIK w Szczecinie



.....
Roman Sommer

[Dowód: akta kontroli str. 880]

Władysław Diakun
Burmistrz Polic
w Policach

POKWITOWANIE ODBIORU

Potwierdzam odbiór protokołu kontroli przeprowadzonej przez Najwyższą Izbę Kontroli Delegaturę w Szczecinie w Urzędzie Miejskim w Policach ul. Stefana Batorego 3, w zakresie prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych w okresie 2007 – 2010 (I półrocze)

Szczecin, dnia 14 lipca 2010 r.

Z up. BURMISTRZA POLIC


mgr inż. Piotr Mirowski
Zastępca Burmistrza

.....
(Władysław Diakun)

