

Protokół kontroli

przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Wodzisławia Śląskiego, ul. Bogumińska 4 (kod 44-300 Wodzisław Śląski), posiadającym regon 000526883, zwanym w dalszej treści protokołu „Urzędem”.

Prezydentem Miasta od dnia 26 listopada 2006 r. jest Pan Mieczysław Kieca .

[Dowód: akta kontroli str. 2]

Kontrolę przeprowadziła Janina Balas – główny specjalista kontroli państwowej Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Katowicach na podstawie upoważnienia nr 068678 z dnia 22 kwietnia 2010 r., w okresie od 23 kwietnia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. z przerwą w dniach: 24 maja 2010 r. oraz od 4 czerwca 2010 r. do 18 czerwca 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Przedmiotem kontroli była prawidłowość utrzymania i użytkowania przez Miasto Wodzisław Śląski obiektów budowlanych w latach 2007 – 2010 (I półrocze).

W toku kontroli ustalono:

1. Nadzór właścicielski gminy nad utrzymaniem obiektów budowlanych.

1.1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie zapewnienia nadzoru i kontroli obiektów budowlanych pod kątem ich prawidłowego utrzymania i użytkowania.

Na podstawie zapisów zawartych w Regulaminie organizacyjnym Urzędu¹ do dnia 28 czerwca 2007 r. realizacja obowiązków z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych należała do zadań:

- Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami² oraz podległych mu referatom. I tak, do zadań Referatu Geodezji należało m.in.: ewidencjonowanie nieruchomości należących do gminnego zasobu oraz sporządzanie raportu o stanie mienia komunalnego jako załącznika do uchwały budżetowej natomiast do zadań Referatu Mienia Komunalnego należało m.in.: przekazywanie w trwałą zarząd komunalnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej nieruchomości stanowiących własność miasta, przeprowadzanie kontroli nieruchomości przekazanych w trwałą zarząd, użyczenie, użytkowanie i dzierżawę; oraz obsługa techniczna nieruchomości

¹ Zarządzenie Nr Or.I.0152-36/05 Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego z dnia 14 listopada 2005 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego wraz ze zmianami;

² Zwanego w dalszej części protokołu kontroli „Wydziałem GG”;

stanowiących własność miasta polegająca na rozeznaniu potrzeb remontowo – konserwacyjnych i inwestycyjno-modernizacyjnych, zaplanowaniu środków budżetowych na utrzymanie mienia stanowiącego własność miasta oraz usuwanie powstałych awarii;

- Wydziału Administracyjno – Gospodarczego, do którego zadań należało m.in.: zarządzanie budynkami administracyjnymi Urzędu oraz gospodarka lokalami biurowymi i ogólnoużytkowymi, nadzór nad prawidłowymi okresowymi pomiarami i zabezpieczeniami instalacji odgromowych, elektrycznej, ochrony p.poż. budynków Urzędu oraz współdziałanie z innymi jednostkami organizacyjnymi w zakresie wykonywanych zadań remontowych i inwestycyjnych (dot. obiektów Urzędu).

[Dowód: akta kontroli str. 3-11]

Z dniem 1 lipca 2007 r., w związku z wejściem w życie nowego regulaminu organizacyjnego Urzędu³, zadania z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych pozostały w ramach Wydziału GG. Do zadań Referatu Mienia Komunalnego dodano prowadzenie spraw w zakresie dzierżawy, najmu i użyczenia zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości stanowiących własność Miasta, w tym: sporządzanie umów, przeprowadzanie okresowych kontroli oraz obsługę techniczną tych nieruchomości. Natomiast za zarządzanie budynkami administracyjnymi Urzędu odpowiadał Wydział Organizacyjny – Referat Administracyjno – Gospodarczy (zakres zadań bez zmian).

[Dowód: akta kontroli str. 12-21]

Z dniem 7 kwietnia 2008 r., w związku z wejściem w życie kolejnego regulaminu organizacyjnego Urzędu⁴, do zadań Referatu Mienia Komunalnego dodano obsługę techniczną nieruchomości stanowiących własność miasta wydierżawionych, wynajętych, użyczonych na podstawie umów przygotowywanych przez Wydział polegających m.in. na: rozeznaniu potrzeb remontowo-konserwacyjnych i inwestycyjno-modernizacyjnych, usuwanie powstałych awarii, zaplanowaniu środków budżetowych na utrzymanie mienia

³ Zarządzenie Nr OR.I.015-36/07 Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego z dnia 28 czerwca 2007 r. ze zm. w sprawie zmiany regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego,

⁴ Zarządzenie Nr OR.I.0152-0001/08 Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego ze zm. oraz Zarządzenie Nr OR.I.0152-00031/2008 Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2008 r. w sprawie ustalenia regulaminu wewnętrznego Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego, Zarządzenia Nr OR.I.0152-00014/10 Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego z dnia 1 kwietnia 2010 r. w sprawie ustalenia regulaminu wewnętrznego Wydziału Organizacyjnego Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego.

stanowiącego własność miasta, zapewnienie wykonawstwa oraz nadzoru nad wykonywanymi pracami.

Ponadto zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy realizował Wydział Spraw Obywatelskich (opracowanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy) oraz Wydział Edukacji w zakresie zadań remontowo-inwestycyjnych w szkołach i placówkach oświatowych, dla których organem prowadzącym jest miasto.

[Dowód: akta kontroli str. 22-34]

W okresie objętym kontrolą zadaniami związanymi z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych w Urzędzie zajmowały się:

- w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Referat Mienia Komunalnego: Pani Maria Łukasik do dnia 31.05.2008 r. i Pani Maria Kwiatkowska od dnia 10.10.2008 r.;
- w Wydziale Organizacyjnym od dnia 25.10.2007 r. Pani Elżbieta Kowalska.

Pracownikom zostały przydzielone pisemne zakresy czynności zawierające szczegółowe obowiązki oraz zakres odpowiedzialności pracownika. Pracownicy poszczególnych referatów podlegają bezpośrednio Kierownikowi Referatu, a pośrednio Naczelnikowi Wydziału.

[Dowód: akta kontroli str. 35-47]

W latach 2007 – I połowa 2010 r. w szkoleniach w zakresie przepisów prawa budowlanego i jego nowelizacji, gospodarki nieruchomościami, zamówień publicznych oraz ochrony przeciwpożarowej udział wzięło łącznie 57 pracowników Urzędu.

Pracownicy Urzędu, w których zakresach obowiązków były zadania związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych uczestniczyli w 2 szkoleniach („Efektywne i przyjazne wykorzystanie energii w budynkach, jak poprawić jakość powietrza lokalnie i globalnie?” oraz „Najczęściej popełniane nieprawidłowości w finansowaniu i ewidencji majątku trwałego i wyposażenia w jednostkach sektora finansów”).

[Dowód: akta kontroli str. 48-53]

W latach objętych kontrolą obiekty budowlane wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości były zarządzane przez:

- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej⁵ - siedziba przekazana decyzją w trwały zarząd, jedna nieruchomość przekazana w nieodpłatne użyczenie a pozostałe nieruchomości wykazem w administrowanie zgodnie ze statutem (1 budynek siedziba, 1 budynek użyczenie, 119 budynków w administrowaniu);

⁵ zwany w dalszej części „ZGMiR” lub „Zakładem”;

24

- Wydział Organizacyjny Urzędu Miasta – 3 budynki Urzędu oraz Urząd Stanu Cywilnego;
- Miejski Zespół Opieki Placówek Oświatowych w Wodzisławiu Śląskim⁶ – siedziba przekazana w nieodpłatne użyczenie a nieruchomości dla szkół i przedszkoli przekazane decyzjami w trwały zarząd (1 budynek siedziba, 14 budynków szkół, 10 budynków przedszkoli – w tym 2 przedszkola, w których wszczęte postępowanie dot. przekazania w trwały zarząd);
- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji „CENTRUM”⁷ – nieruchomości przekazane w nieodpłatne użyczenie oraz w trwały zarząd (1 budynek w trwałym zarządzie, 13 przekazanych umową użyczenia);
- Służby Komunalne Miasta – nieruchomości przekazane w nieodpłatne użyczenie oraz w trwały zarząd (6 budynków w trwałym zarządzie, 1 przekazany umową użyczenia);
- Miejską i Powiatową Bibliotekę Publiczną w Wodzisławiu Śląskim – nieruchomość przekazana decyzją w użytkowanie wieczyste (w latach 2007-2008 MiPBP była w posiadaniu dwóch nieruchomości przekazanych decyzją w trwały zarząd);
- Wodzisławski Ośrodek Rehabilitacji i Terapii Dzieci i Młodzieży⁸ – nieruchomość przekazana w nieodpłatne użytkowanie aktem notarialnym (1 budynek);
- Wodzisławskie Centrum Kultury – nieruchomość przekazana w nieodpłatne użytkowanie aktem notarialnym (1 budynek).

[Dowód: akta kontroli str. 54-55]

W zawartych umowach użyczenia Gmina zawarła zapisy, zgodnie z którymi biorący do używania zobowiązał się m.in. do: utrzymania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym tj. (poprzez zapewnienie ochrony, zabezpieczenie przed działaniem osób trzecich i wpływem warunków atmosferycznych), dokonywania napraw bieżących i remontów koniecznych w czasie trwania umowy, a modernizacja, remont lub zmiana funkcji lub sposobu użytkowania wymagała pisemnej zgody użyczającego.

Natomiast w decyzjach w sprawie ustanowienia trwałego zarządu zawarto zapis, przyznający zarządcy prawo m.in. do zabudowy, odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz za zgodą organu nadzorującego.

⁶ zwany w dalszej części „MZOPO”,

⁷ zwany w dalszej części „MOSiR”,

⁸ zwany w dalszej części „WORiT”

24

W powyższych dokumentach nie było żadnych zapisów dających Gminie możliwości kontroli i nadzoru nad zarządcami budynków. Nie występowały również zapisy zobowiązujące użytkownika do przestrzegania przepisów art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 2004 r. o gospodarce nieruchomościami.⁹

[Dowód: akta kontroli str. 56-75]

Janusz Nowicki Naczelnik Wydziału GG wyjaśnił, że w budynkach oddanych w dzierżawę kontrole dot. sprawdzenia czy Dzierżawca wypełnia swoje zobowiązania odbywają się w terminach wynikających z umów dzierżawy. Natomiast wspólnoty mieszkaniowe są pod stałą kontrolą uprawnionych zarządców w zakresie zarządzania nieruchomościami, które zatrudnia ZGMR (od listopada 2009 r.).

[Dowód: akta kontroli str. 313]

Mieczysław Kieca Prezydent Miasta wyjaśniając dlaczego Gmina w zawartych umowach nie zabezpieczyła możliwości kontroli i nadzoru nad zarządcami budynków, stanowiących gminny zasób nieruchomości podał, że w zawartych umowach nie zostały zawarte ww. zapisy ponieważ przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z zakresu trwałego zarządu nie nakładają obowiązku ujęcia w decyzjach powyższego zapisu, jak również przepisy kodeksu cywilnego dot. umów użyczenia. Dodał, że pomimo braku powyższego zapisu posiada uprawnienia do przeprowadzania niniejszych kontroli na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Miasta Wodzisławia Śląskiego.

[Dowód: akta kontroli str. 659]

Uchwałą Nr XVII/163/96 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 28 czerwca 1996 r. przekształcono Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śląskim w zakład budżetowy o nazwie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śląskim. Uchwałą nr XLI/452/02 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 27 czerwca 2002 r. przyjęto Statut ZGMR, zgodnie z którym do zadań Zakładu należało m.in.:

- prowadzenie ewidencji komunalnych zasobów mieszkaniowych,
- utrzymywanie w należyтым stanie technicznym przekazanych budynków, wykonywanie remontów bieżących i kapitalnych oraz nadzór nad ich wykonaniem,
- zawieranie umów dzierżawy gospodarowanych nieruchomości, w tym dotyczących reklam,
- prowadzenie ewidencji najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawców nieruchomości gruntowych.

⁹ Dz. U. nr 261, poz. 2603 ze zm.

Ponadto zapisano, że działalnością Zakładu kieruje Dyrektor, majątek Zakładu stanowi własność komunalną, a dochodami są dochody z prowadzenia działalności statutowej oraz inne wpływy. Do ww. Statutu wprowadzono następujące zmiany:

- Uchwałą nr XXI/214/04 RM Wodzisławia Śląskiego z dnia 27 maja 2004 r. wprowadzono zapis, dot. świadczenia usług w zakresie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi,
- Uchwałą nr II/16/06 RM Wodzisławia Śląskiego z dnia 22 grudnia 2006 r. zapisano, że przychodami Zakładu będą wpływy z prowadzonej działalności statutowej, m.in. związane z świadczonym przez Zakład administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami w zakresie obejmującym najem i dzierżawę składników majątkowych Gminy, dotacji budżetowej oraz inne wpływy,
- Uchwałą nr XX/205/08 RM Wodzisławia Śląskiego z dnia 28 lutego 2008 r. do zadań Zakładu dodano realizację wdrażania programu ograniczenia niskiej emisji w zabudowie mieszkaniowej na terenie gminy, jako operatora.

[Dowód: akta kontroli str. 80-90]

Wśród pracowników Urzędu licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami posiadała Pani Aniela Grześ – Kierownik Referatu Mienia Komunalnego Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami. W ZGMiR utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych zajmowały się 3 osoby, a administrowaniem 5 osób, z których licencję w zakresie zarządzania nieruchomościami posiadały 2 osoby. Powyższe uprawnienia zostały nadane 12 października 2009 r.

We wcześniejszym okresie ZGMiR zawarł z Panem Witoldem Ciuberek, posiadającym licencję zawodową Zarządcy Nieruchomości, osiem umów zleceń na zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych, z którymi Zakład zawarł umowy o zarządzanie. W umowach określono wysokość miesięcznego zryczałtowanego wynagrodzenia [REDAKTED], a także zastrzeżono, że zleceniobiorca nie może powierzyć wykonania zadań wynikających z przedmiotu umowy osobie trzeciej.

[Dowód: akta kontroli str. 91-95, 159]

Zgłaszanie potrzeb remontowych i modernizacyjnych odbywało się w następujący sposób:

- w przypadku budynków będących w zarządzie sprawowanym przez Gminę potrzeby remontowe określano na podstawie przeglądów okresowych obiektów budowlanych, z których wynikał zakres przeprowadzenia niezbędnych remontów bieżących i konserwacyjnych, a następnie ujmowano w planie remontów, który w pierwszej kolejności akceptował Zastępca Prezydenta Miasta i podpisywał Prezydent Miast,

a następnie ujmowany był w uchwale dot. budżetu Miasta na dany rok, uchwalanym przez Radę Miasta;

- potrzeby remontowe i modernizacyjne nieruchomości będących w zarządzie WORiT ujmowano w rocznym planie finansowym i planie inwestycyjnym, następnie przedkładano je do Urzędu Miasta, który był organem założycielskim;
- dyrektorzy placówek oświatowych ww. potrzeby zgłaszali do Wydziału Edukacji Urzędu. Następnie plan remontów uzgadniano z Zastępcą Prezydenta Miasta, a następnie akceptował Prezydent Miasta. W maju lub czerwcu informacja o planowanych remontach była przedstawiana na posiedzeniu Komisji Oświaty, Kultury, Sportu i Rekreacji oraz Radnym Rady Miasta;
- dla Miejskiej i Powiatowej Biblioteki Publicznej zgłaszanie ww. potrzeb odbywało się poprzez umieszczenie ich w projekcie planu finansowego lub odrębnym pismem w danym roku kalendarzowym;
- ZGMiR potrzeby remontowe określał na podstawie przeglądów okresowych obiektów budowlanych, z których wynikał zakres przeprowadzenia niezbędnych remontów bieżących i konserwacyjnych takich jak np : wymiana instalacji wod-kan, c.o., gazowej, elektrycznej, wymiana lub naprawa posadzek i stopni schodowych w pomieszczeniach ogólnodostępnych, naprawy tynków, malowanie klatek schodowych, częściowe naprawy dachów, wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych.

Dla budynków gminnych na wykonanie robót pracownicy administracji wystawiali zlecenia, które realizowała grupa remontowa Zakładu. Natomiast dla budynków stanowiących wspólnoty mieszkaniowe zakres robót wraz z szacunkowym kosztem kierowany był do Działu Wspólnot Mieszkaniowych do przedstawienia właścicielom na corocznych zebraniach (w marcu) w celu ujęcia ich w planie gospodarczym lub podjęcie przez właścicieli stosownych uchwał.

Zakres remontów głównych tj. modernizacji instalacji c.o., remonty pokryć dachowych, docieplenie budynku ustalano w następujący sposób:

- dla modernizacji c.o. lub wykonania nowych instalacji c.o. – na podstawie analizy zużycia czynnika grzewczego w danym budynku mieszkalnym, a w przypadku mieszkań ogrzewanych piecami węglowymi, czynnikiem decydującym był stan przewodów,



- dla remontów pokryć dachowych zakres ustalano w oparciu o oględziny stanu technicznego warstwy pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi oraz stwierdzonych przecieków,
- dla docieplenia ścian zewnętrznych – czynnikiem decydującym był rodzaj materiału zastosowany przy budowie, grubość ścian zewnętrznych oraz wysokie zużycie czynnika grzewczego.

[Dowód: akta kontroli str. 157-159]

1.2. Prowadzenie ewidencji obiektów budowlanych, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Gminny zasób nieruchomości prowadzony był przez:

- Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, który prowadzi wykaz nieruchomości zabudowanych w tym dla każdego obiektu założona jestteczka – ewidencja mienia komunalnego, która zawiera odpis księgi wieczystej, wypis z ewidencji gruntu i budynku, kopie mapy zasadniczej oraz inne dokumenty związane z danym obiektem. Wydział nie prowadził ewidencji stanu technicznego budynków będących w zarządzaniu innych jednostek.
- Wydział Spraw Obywatelski, który prowadził ewidencję lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Ewidencja prowadzona była w formie papierowej kartoteki oraz w formie elektronicznej, zawierała m.in. następujące dane: ulicę, numer domu i mieszkania, opis mieszkania (liczba pokoi z wyposażeniem technicznym lokalu), imię i nazwisko najemcy, numer przydziału, nazwiska i imiona osób wspólnie zamieszkujących w lokalu. Na dzień 30 czerwca 2010 r. mieszkaniowy zasób Miast stanowiło 2543 mieszkań w tym 138 to mieszkania socjalne.

[Dowód: akta kontroli str. 160, 170-174, 659]

Mieszkaniowy zasób gminy wybudowany przed 1945 rokiem stanowiło osiem budynków, co w stosunku do wielkości całego zasobu stanowiło 6,2%.

[Dowód: akta kontroli str. 171]

Poniższe zestawienie przedstawia dane dotyczące ilości budynków wchodzących do gminnego zasobu nieruchomości na koniec każdego roku objętego kontrolą – wg danych Urzędu.

4

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień			
		31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2009 r.	30 czerwca 2010 r.
1	2	3	4	5	6
1.	– Liczba nieruchomości tworząca gminny zasób nieruchomości (budynki*)	190/21*	187/21*	192/21*	192/21*
	– Liczba nieruchomości tworząca mieszkaniowy zasób gminy (budynki*)	101	101	101	101
2.	Liczba obiektów budowlanych z zarządem sprawowanym przez:				
	– gminę (liczba i % udziału),	19 (10%)	16 (8%)	14 (7%)	14 (7%)
	– podmiot komunalny (liczba i % udziału),	130 (68%)	128 (69%)	127 (66%)	127 (66%)
	– osoby fizyczne (liczba i % udziału),	1 (1,0%)	2 (1%)	2 (1%)	2 (1%)
	– inne jednostki (liczba i % udziału).	40 (21%)	41 (22%)	49 (26%)	49 (26%)

* liczba budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy przekraczającej 1.000 m²

[Dowód: akta kontroli str. 149]

1.3. Posiadanie przez gminę danych dotyczących stanu technicznego obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz potrzeby remontowe tych obiektów.

Mieczysław Kieca Prezydent Miasta podał, że informacje dot. stanu technicznego obiektów będących w posiadaniu i zarządzaniu bezpośrednio przez Urząd Miasta posiada na podstawie prowadzonych ksiąg obiektów budowlanych, w których znajdują się protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego tych obiektów oraz ich potrzeb remontowych. Dodał, że na ich podstawie planowane były ich niezbędne prace remontowe, które realizowano na bieżąco w ramach posiadanych środków finansowych w budżecie Miasta. Wyjaśnił również, że powyższe informacje nie dotyczą wszystkich obiektów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, ponieważ zgodnie z umowami użyczenia bądź decyzjami oddania nieruchomości w trwały zarząd na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych za przeprowadzane remonty, stan techniczny obiektów jak również prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych są odpowiedzialni poszczególni kierownicy jednostek i wykonują powyższe czynności we własnym zakresie, jednak zawsze w uzgodnieniu i za zgodą Prezydenta Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 656-657]

W okresie objętym kontrolą nastąpiło pogorszenie stanu technicznego schodów wejściowych i podestu w budynku Wodzisławskiego Centrum Kultury (wrzesień 2008 r.). Przyczyną były wady konstrukcyjne, długoletnie użytkowanie oraz praca podłoża, spowodowana wstrząsami

związanymi ze wzmożonym ruchem drogowym. Podjęto roboty budowlane polegające na wzmocnieniu konstrukcji schodów i podestu, zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzja nr 0354/10 Starosty Wodzisławskiego z dnia 30 kwietnia 2010 r.

Pogorszenie stanu technicznego miało również miejsce w budynku położonym na os. Przyjaźni 31 c, co zostało opisane w pkt. 1.4. niniejszego protokołu.

[Dowód: akta kontroli str. 312]

Na przestrzeni lat 2007 - 2009 udział budynków wchodzących do gminnego zasobu nieruchomości zakwalifikowanych do napraw bieżących uległ zmniejszeniu z 81% w 2007 r. do 76% w 2009 r. Zwiększeniu uległ udział budynków zakwalifikowanych do napraw głównych z 15% w 2007 r. do 17% 2008 r. oraz 16% w 2009 r.

Szczegółowe dane zawiera poniższe zestawienie:

Stan techniczny budynków stanowiących gminny zasób nieruchomości wg danych Urzędu.

L.p.	Rok	Liczba budynków w gminnym zasobie nieruchomości	Liczba oraz % udziału budynków zakwalifikowanych do:				
			naprawy bieżącej*	naprawy głównej**	wyburzenia	sprzedaży	innego wykorzystania
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	2007	190	150 (81%)	28 (15%)	-	2	-
2.	2008	187	145 (79%)	31 (17%)	-	2	3
3.	2009	192	145 (76%)	31 (16%)	1	2	-
4.	2010 (I półrocze)	192	68 (36%)	13 (7%)	-	-	-
5.	Razem	-	508	103	1	6	3

Opis: * 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. 153]

Jak wyjaśniła Audytor wewnętrzny Urzędu, w kontrolowanym okresie nie przeprowadzano zadań audytowych w obszarze prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych. Również Biuro Kontroli Wewnętrznej w badanym okresie nie przeprowadzało kontroli realizacji przez Urząd oraz jednostki podległe zadań gminy w ww. zakresie. Jedynie w trakcie przeprowadzania kontroli w ZGMiR w 2009 r. w zakresie dot. m.in. zasad dofinansowania pracowników z tytułu podnoszenia kwalifikacji zawodowych za lata 2007 i 2008 ustalono, że 4 pracowników otrzymywało dofinansowanie do praktyk w zakresie zarządzania nieruchomościami, pomimo, że do dnia 4 sierpnia 2009 r. (data zakończenia kontroli) nie uzyskali licencji w zakresie zarządzania nieruchomościami. Zakład zawierał umowy zlecenia na zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

[Dowód: akta kontroli str. 176, 178, 184]

W okresie objętym kontrolą zagadnienia związane ze stanem mienia komunalnego, inwentaryzacją mienia, planami remontów i modernizacji placówek oświatowych (szkół, przedszkoli, gimnazjów), planami remontów i modernizacji obiektów MOSiR oraz zasobów mieszkaniowych gminy, poruszane były na następujących Komisjach i Sesjach Rady Miasta:

- Strategii i Rozwoju Miasta,
- Budżetu,
- Prawa, Porządku Publicznego, Gospodarowania Mieniem i Inwentaryzacji,
- Gospodarki Komunalnej, Komunikacji i Łączności,
- Oświaty, Kultury, Sportu i Rekreacji,
- Zdrowia i Pomocy Społecznej,

Ponadto w ww. okresie Komisje Rady Miejskiej wystosowały do Prezydenta Miasta 3 wnioski w tym. m.in.: o powołanie niezależnego biegłego celem zbadania gospodarki finansowej zakładu budżetowego Służby Komunalne Miasta, przedstawienia materiałów dot. kosztów utrzymania obiektów pozostających w dyspozycji MOSiR.

[Dowód: akta kontroli str. 164-168]

Urząd Miasta nie sporządzał rocznych ani kwartalnych sprawozdań z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

[Dowód: akta kontroli str. 657]

1.4. Podejmowanie decyzji o wyburzeniach obiektów budowlanych.

Urząd w dniu 31 października 2008 r. złożył do Starostwa Powiatowego w Wodzisławiu Śląskim wniosek dot. zgłoszenia zamiaru wykonania rozbiórki budynku LOK, na parceli nr 2436/ zlokalizowanej w Wodzisławiu Śląskim na os. Przyjaźni. Starostwo postanowieniem z dnia 4 listopada 2008 r. odesłało wniosek do uzupełnienia w terminie do 20 listopada 2008 r. Prezydent Miasta pismem (brak daty), skierowanym do Starostwa Powiatowego w Wodzisławiu Śląskim zgłosił roboty budowlane dot. rozbiórki ww. budynku o wys. 5,70 m, położonego przy osiedlu Przyjaźni 31c (były LOK). Jako termin rozpoczęcia prac podano grudzień 2008 r. Do zgłoszenia dołączono podpisane (bez daty) przez Prezydenta Miasta oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Prezydent Miasta pismem z dnia 17 listopada 2008 r. zgłosił do Starostwa Powiatowego w Wodzisławiu Śląskim przystąpienie do rozbiórki ww. budynku, jako przyczynę podano zły stan techniczny.

[Dowód: akta kontroli str. 193-197]

Urząd nie zlecił opracowania analizy ekonomicznej przed przystąpieniem do wyburzenia ww. budynku. Posiadał opinię budowlaną z kwietnia 2006 r. dot. przecieków przez dach budynku

położonego na nieruchomości budowlanej przy osiedlu Przyjaźni 31c, w której zaproponowano m.in. wykonanie nowej, niezależnej od istniejącej, konstrukcji dachu o znacznie większych spadkach połaci, zmienić sposób odprowadzenia wody z dachu na tradycyjny (rynnowy) lub odciążyć istniejącą konstrukcję stalową płatwi poprzez ewentualną rozbiórkę żelbetowej płyty dachowej budynku.

[Dowód: akta kontroli str. 191-192]

Janusz Nowicki Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Mieniem, wyjaśnił, że Miasto we własnym zakresie stwierdziło, że zakres robót określony w ww. opinii wymaga znacznych nakładów. Dodał, że brak zainteresowania wynajęciem przedmiotowego obiektu pomimo zamieszczenia ogłoszeń oraz stałych włamań do budynku, które powodowały jego dewastację, podjęto decyzję o rozbiórce i przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży. Gmina na dzień 1 lipca 2010 r. ogłosiła przetarg na sprzedaż ww. terenu, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe.

[Dowód: akta kontroli str. 207-208]

W dniu 22 czerwca 2009 r. dokonano przekazania terenu robót budowlanych związanych z rozbiórką ww. budynku wraz z zasypaniem fundamentów do poziomu terenu, wykonywanych na podstawie zawartej przez Urząd w dniu 17 czerwca 2009 r. umowy z firmą Elektrobud. W dniu 17 sierpnia 2009 r. Wykonawca zgłosił zakończenie robót rozbiórkowych. Komisja odbiorowa w składzie: Zastępca Prezydenta Miasta, Inspektor Nadzoru Inwestorskiego oraz w obecności kierownika robót i pracowników Wydziału GG, w dniu 17 sierpnia 2009 r. podpisała protokół odbioru wykonanych robót. Jakość wykonanych robót uznano za zadowalającą.

[Dowód: akta kontroli str. 198-202]

W kontrolowanym okresie nie wystąpiły przypadki wyburzeń obiektów budowlanych wzniesionych przed 1945 r. Nie wystąpiły również przypadki podjęcia decyzji o wyłączeniu obiektu budowlanego lub jego części z użytkowania ze względu na zły stan techniczny obiektu bądź wystąpienie zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.

[Dowód: akta kontroli str. 208]

1.5. Prowadzenie przez gminę nadzoru nad wywiązywaniem się zarządców obiektów budowlanych z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli, zgodnie z art. 62 ustawy – Prawo budowlane.

Audyt Wewnętrzny Urzędu wyjaśniła, że w kontrolowanym okresie Prezydent Miasta nie korzystał z uprawnień kontrolnych i nie zlecił przeprowadzenia zadań audytowych w zakresie kontroli zarządców nieruchomości obiektów budowlanych z zakresu ich wywiązywania się z obowiązków wynikających z art. 62 ustawy prawo budowlane. Również z wyjaśnień złożonych przez Kierownika Biura Kontroli Wewnętrznej wynika, że w latach 2007 – 2010 (I półrocze) nie przeprowadzono kontroli w ww. zakresie.

[Dowód: akta kontroli str. 176, 178]

Mieczysław Kieca Prezydent Miasta w sprawie nie korzystania z uprawnień kontrolnych względem zarządców nieruchomości, stanowiących gminny zasób nieruchomości przedłożył wyjaśnienia złożone przez: Kierownika Biura Kontroli Wewnętrznej, który podał, że powodem nie ujęcia ww. zakresu w planie kontroli był obowiązek objęcia w danym roku kontrolą przestrzegania procedur kontroli oraz przeprowadzenie wstępnej oceny celowości zaciągania zobowiązań finansowych i dokonywania wydatków, co najmniej 5% wydatków nadzorowanych jednostek za dany rok. Natomiast Audyt wewnętrzny podał, że przyczyną nieuwzględnienia w planach audytu wewnętrznego ww. spraw, było objęcie audytem innych obszarów działalności, uznanych za obciążone znacznie wyższym stopniem ryzyka występowania nieprawidłowości, a także brak sygnałów o możliwości występowania nieprawidłowości w tym zakresie.

[Dowód: akta kontroli str. 317, 328-329]

W sprawie działań podejmowanych przez Gminę dot. wywiązywania się z obowiązku utrzymywania obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym i estetycznym Mieczysław Kieca Prezydent Miasta podał, że odniesieniu do budynków będących w zarządzaniu Urzędu Miasta przeprowadzono m.in.: remont posadzek, pokrycia dachowego, instalacji elektrycznej, wymieniono stolarkę okienną, instalację hydrantową oraz wykonano: ocieplenie ścian, ogrodzenie i odwodnienie budynków.

[Dowód: akta kontroli str. 317-318]

1.6. Uchwalenie przez gminę i realizacja wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Uchwałą nr XXXI/326/05 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 28 kwietnia 2005 r. przyjęto wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy¹⁰. W tabelach załączonych do planu określono m.in.:

¹⁰ zwany w dalszej części „Programem” lub „Planem”

- wielkość mieszkaniowego zasobu gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2004 r. tj. ogółem mieszkaniowy zasób gminy wynosił 2638 lokali, z tego w budynkach komunalnych 381, wspólnoty mieszkaniowe 2254 lokali, w tym lokale komunalne – 2584 (ogółem), lokale socjalne – 54 (ogółem),
- prognozę wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2004-2009, która przedstawiała się następująco:
 - liczba lokali mieszkalnych w najmie od 2638 lokali w 2004 r. do 2536 lokali w 2009 r. w tym: liczba lokali pełnostandardowych 2414 w 2004 r. do 2315 sztuk w 2009 r., 170 lokali niepełnostandardowych w 2004 r. do 119 w 2009 r. oraz 54 lokale socjalne w 2004 r. do 102 lokali w 2009 r.;
- aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy wraz z wyposażeniem technicznym lokali mieszkalnych tj. wyposażonych w: centralne ogrzewanie (92,8%), ogrzewanie piecowe (5,8%), instalację elektryczną (100%), instalację wod-kan (100%), instalację gazową (91%), lokale z łazienką i wc (99,8%),
- stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy: dobry 928 lokali tj. (35,1%), średni 1704 lokale (64,7%), zły 6 lokali (0,2%), brak lokali o bardzo złym stanie technicznym,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2004-2009
 - w 2004 r. łącznie: 1.530,3 tys. zł z tego 1.498,0 tys. zł udział gminy. Na łączną kwotę wydatków składały się: modernizacje budynków (1.185,0 tys. zł), remonty dachów (212,0 tys. zł),
 - w 2005 r. łącznie: 1.610,4 tys. zł z czego udział gminy 1.453,0 tys. zł z podziałem na: termomodernizacje budynków 1.000,4 tys. zł, modernizację budynków 210,0 tys. zł, remonty dachów (400,0 tys. zł),
 - w 2006 r. łącznie 2.715,0 tys. zł z czego udział gminy wynosił 2.678,0 tys. zł. Na powyższą kwotę składały się: termomodernizacja budynków 2.010 tys. zł, modernizacja budynków 350,0 tys. zł, remonty dachów 355,0 tys. zł,
 - w 2007 r. łącznie kwotę 5.110,0 tys. zł z czego udział gminy 4.319,2 tys. zł. Na łączną kwotę składały się: termomodernizacja 3.950,0 tys. zł, modernizacja budynków 800,0 tys. zł, remonty dachów 360,0 tys. zł,
 - w 2008 r. łącznie 5.100,0 tys. zł z czego udział gminy 4.495,5 tys. zł. Na przyjętą kwotę składały się: termomodernizacja 3.950,0 tys. zł, modernizacja budynków 800,0 tys. zł, remonty dachów 360,0 tys. zł,

- w 2009 r. łącznie przyjęto kwotę 5.110,0 tys. zł z czego udział gminy wynosił 4.282,0 tys. zł, na łączną kwotę składały się: termomodernizacja 3.950,0 tys. zł, modernizacja budynków 800,0 tys. zł, remonty dachów 360,0 tys. zł;

- wielkość środków finansowych wynikających z przyjętej przez gminę polityki remontowej i inwestycyjnej z podziałem na remonty kapitalne i modernizację oraz remonty bieżące w latach 2004-2009 tj. ogółem 31.179,8 tys. zł z czego 18.725,7 tys. zł na remonty kapitalne i modernizację oraz 12.454,1 tys. zł na remonty bieżące;
- prognozowane potrzeby w zakresie wydatków z udziałem na: koszty bieżącej eksploatacji, koszty bieżących remontów, koszty modernizacji i remontów gruntowych, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycji,
- liczbę lokali komunalnych planowanych do sprzedaży w okresie 2004-2009 tj. w 2005r. – 50 lokali, po 30 lokali w 2006 i 2007 r. oraz po 20 lokali w latach 2008 i 2009.

Ponadto w Planie zapisano, że celem polityki remontowej nieruchomości będzie maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych a tym samym doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oraz wytyczenie zasadniczych kierunków w zakresie remontów ww. zasobu. Określono źródła finansowania napraw głównych (wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, z odszkodowań, dotacji z budżetu, kredytów, dotacji UE), zasady polityki czynszowej.

Powyższy Program został zmieniony Uchwałami Nr XLIV/440/02 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 30 maja 2006 r. oraz Nr XLVII/471/06 z dnia 31 sierpnia 2006 r. Zmiany dotyczyły zwiększenia ilości mieszkań planowanych do sprzedaży w 2006 r. z 30 do 50 sztuk.

Wykonanie Uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powierzono Prezydentowi Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 95-121]

Zgodnie z zapisami § 10 wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami dla mieszkaniowego zasobu gminy wykonywał ZGMiR - zakład budżetowy lub w przypadku decyzji dot. zmian sposobu zarządzania inny podmiot prawny wybrany w drodze postępowania przetargowego (na zasadach określonych w ustawie prawo o zamówieniach publicznych). ZGMiR zarządzał w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność wspólnot



mieszkaniowych, członkiem których była gmina, a także w oparciu o stosowne umowy z innymi wspólnotami mieszkaniowymi.

[Dowód: akta kontroli str. 100]

Opracowanie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wodzisław Śląski” zostało wykonane na zlecenie Gminy przez Tyskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 162]

Janusz Nowicki Naczelnik Wydziału GG wyjaśnił, że definicja oceny sformułowań stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zawarta w ww. opracowaniu została określona przez wykonawców, a dane zawarte w tabelach opracowania podał ZGMiR.

[Dowód: akta kontroli str. 162]

Do 31 grudnia 2009 r. z założeń przyjętych w Programie nie zrealizowano ocieplenia przegród budowlanych. Zadanie nie zostało zrealizowane z uwagi na niewystarczającą ilość środków finansowych zgromadzonych przez Wspólnoty mieszkaniowe na funduszu remontowym. Wspólnoty mieszkaniowe nie wyraziły zgody na zaciągnięcie kredytu z premią termomodernizacyjną. Jak wyjaśnił Z-ca Dyrektora ZGMiR w marcu 2010 r. Wspólnoty podjęły uchwały w sprawie przystąpienia do ocieplenia przegród budowlanych, jeden budynek jest w trakcie realizacji zadania.

[Dowód: akta kontroli str. 659]

Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego (za wyjątkiem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy) nie przyjęła do realizacji innych programów dotyczących gospodarowania innymi rodzajami obiektów budowlanych należących do gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 313]

1.7. Środki finansowe planowane w budżecie gminy na każdy rok na realizację zadań związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych we właściwym stanie użytkowo - technicznym.

W kontrolowanym okresie Miasto Wodzisław Śląski planowało wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych o łącznej wartości 10.776.313 tys. zł. Na lata 2007-2009 planowano wydatkowanie kwoty 9.357.513 tys. zł, a wartość robót wykonanych w tym okresie wyniosła 8.229.758 tys. zł (87,9 % planu). Szczegółowe dane dotyczące lat 2007 - 2010 (I półrocze) zawiera poniższe zestawienie:



Realizacja planu robót remontowych (wg danych Urzędu)

L.p.	Rok		Potrzeby wynikające z kontroli okresowych	Plan remontów*	Remonty wykonane
1	2		3	4	5
1.	2007	Liczba budynków	85	74	73
		Wartość robót w tys. zł (brutto)	2.514.500	3.088.800	2.547.465
2.	2008	Liczba budynków	93	63	65
		Wartość robót w tys. zł (brutto)	3.192.223	3.197.173	3.083.751
3.	2009	Liczba budynków	82	53	54
		Wartość robót w tys. zł (brutto)	2.609.200	3.071.540	2.598.542
4.	2010 (I półrocze)	Liczba budynków	102	47	39
		Wartość robót w tys. zł (brutto)	1.627.800	1.418.800	443.467
5.	Razem		9.943.723	10.776.313	8.673.225

* Remonty, których nie ujęto w planie remontów, a które wynikały z protokołów i przeglądów kontroli okresowych:

- Wodzisławskie Centrum Kultury – w planie nie ujęto remontu schodów wejściowych i podestu;
 - budynki będące w zarządzie Urzędu Miasta – remont murku oporowego i schodów, wentylacje i nawiewy, naprawa wybrzuszonej posadzki, zmiana konstrukcji dachu, rozbiórka wiat, remont zadaszania stalowego, remont posadzek;
 - budynki Urzędu Miasta m.in.:
 - wzmocnienie części słupów drewnianych rozwarstwionych i pękniętych na skutek zeschnięcia drewna, stanowiących konstrukcję wieży dachowej,
 - odbicie częściowo zmurowanych tynków w piwnicach, zaizolowanie ścian środkami przeciwilgociowymi, otynkowanie i odmalowanie,
 - usunięcie zwiędzłej zaprawy i zaspoinowanie elewacji budynku
 - naprawienie uszkodzonych spadków podokiennych z kształtek ceramicznych,
 - wymiana stolarki okiennej, która jest nieszczelna,
 - wymiana instalacji c.o. wraz z częścią grzejników,
 - skucie nierównej posadzki w łazience na II piętrze, wyrównanie podłoża i położenie nowej posadzki,
 - wyremontowanie opaski wokół budynku od strony północnej,
 - przeprowadzenie remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - wykonać punktowe wykopy w celu stwierdzenia stanu drenaży i izolacji pionowej budynku,
 - naprawa ubytków betonu na belkach policzkowych schodów zewnętrznych,
 - przełożenie opaski z płyt betonowych przy budynku od strony wewnętrznej.
- Po uzyskaniu środków finansowych oraz uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przeprowadzić kapitalny remont budynku: brak izolacji poziomej i pionowej, zbutwiałe podłogi na parterze, zły stan techniczny okien, elewacja budynku pod względem estetycznym nie jest w najlepszym stanie,
- MOSiR – prace remontowe na krytej pływalni zostaną rozpoczęte w maju 2010 r.

- ZGMR:
 - w 2007 r. nie ujęto w planie remontu pokryć dachowych z dachówki karpiówki oraz remontu elewacji, modernizacji instalacji c.o., które ze względu na brak środków finansowych przełożono do wykonania w następnych latach
 - w 2008 r. w planie nie ujęto remontu pokryć dachowych z papy w budynkach, które można było zabezpieczyć poprzez częściową naprawę, częściowo wymiany stolarki drzwiowej w klatkach schodowych, częściowego malowania klatek schodowych
 - w 2009 r. nie ujęto częściowej wymiany drzwi do klatek schodowych, malowania klatek schodowych,
- MZOPO – remonty, które nie zostały ujęte w planie a zostały ujęte w protokołach z kontroli okresowych:
 - a) Straży Pożarnej: przystosować drogi komunikacji ogólnej do przepisów p.poż (w trakcie realizacji), wykonanie drugiego wyjścia ewakuacyjnego z sali gimnastycznej (w trakcie realizacji), wykonanie instalacji hydrantowej, montaż głównego wyłącznika prądu na zewnątrz budynku, wykonanie drogi pożarowej, wydzielenie klatki schodowej drzwiami p.poż, wykonanie oddymiania klatek schodowych, wykonanie oświetlenia awaryjnego, hydranty nadziemne, wymiana drzwi ewakuacyjnych.
 - b) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny: remont niecki basenowej, wymiana stolarki okiennej, remont placu rekreacyjnego, roboty malarskie, wymiana pieca węglowego w kuchni, naprawa nawierzchni boiska, remont sanitariatów, dokończenie ogrodzenia wokół budynku, remont parkietów, dostosowanie mebli w przedszkolach.
 - c) kominiarz: zadasyć przewody kominowe ponad dachem, wykonać odpowiednią wentylację w pomieszczeniach, nawiew w kotłowni, podwyższenie kominów,
 - d) Vattenfall: wymiana tablicy elektrycznej
 - e) BHP: remont sanitariatów, wymiana płyt chodnikowych

[Dowód: akta kontroli str. 151-152]

Mieczysław Kieca Prezydent Miasta wyjaśniając dlaczego w planach remontowych dotyczących obiektów budowlanych będących w zarządzaniu Urzędu Miasta, nie ujęto wszystkich potrzeb, wynikających z protokołów kontroli oraz przeglądów okresowych budynków podał, że powodem był braku wystarczającej ilości środków finansowych na wykonanie wszystkich zaleceń.

[Dowód: akta kontroli str. 316-317]

1.8. Wykorzystanie danych zawartych w protokołach kontroli okresowych do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynków.

Zgodnie z §7 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych¹¹, dane zawarte w protokołach kontroli powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku, które powinno zawierać podział robót

¹¹ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne. Zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

ZGMiR za lata 2007 - 2010 przedłożył kontrolującemu następujące zestawienia robót remontowych :

- wynikających z protokołów z przeglądu technicznego i okresowego budynków (za każdy kontrolowany rok), zawierało potrzeby remontu budynków w zakresie: remontu dachów, malowania klatek schodowych, instalacji wod - kan, wymiany drzwi, instalacji elektrycznej, remontu piwnic, naprawy schodów i chodników, ocieplenia elewacji czy wymiany stolarki okiennej,

- zestawienia robót: dekarских, modernizację instalacji c.o., wymianę drzwi wejściowych, malowanie klatek, pozostałe wg ustaleń z zebrań Wspólnot.

Z powyższych dokumentów nie wynikał podział na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne.

[Dowód: akta kontroli str. 271-281]

Program remontów i inwestycji ZGMiR na lata objęte kontrolą przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010
Remonty ogółem	2.585.000 zł	2.520.000 zł	2.980.000 zł	2.137.700 zł
w tym:				
- roboty konserwacyjne w budynkach	583.000 zł	770.800 zł	880.000 zł	737.700 zł
- roboty remontowo-budowlane	952.000 zł	836.700 zł	1.190.160 zł	800.000 zł
- remonty średnie systemem zleconym*	1.050.000 zł	912.500 zł	909.840 zł	600.000 zł
Inwestycje ogółem	1.732.323 zł	695.290 zł	569.400 zł	330.000 zł

Opis do tabeli: * remonty dachów, modernizacja instalacji c.o., odwodnienie budynków, remonty instalacji elektrycznej i odgromowej

W ramach inwestycji zaplanowano m.in.:

- w 2007 r. m.in.: termomodernizacja budynków i likwidacja systemów grzewczych węglowych (ul. Piłsudskiego 3-9, Jana 12) z zabudowa pomp ciepła, adaptacje budynku na lokale socjalne (ul. Karkoszka), adaptację lokalu użytkowego na potrzeby nowej siedziby Straży Miejskiej (u. Rzeczna 24);

- w 2008 r. m.in.: modernizacja budynku przy ul. Piłsudskiego 3-9 i Jana 12 (kontynuacja z 20007 r.) oraz przy ul. Pszowskiej 2 (dokumentacja projektowa), docieplenie budynku przy ul. Wyszyńskiego 33-37 (dokumentacja projektowa), docieplenie budynku przy ul. Targowej 1, likwidacja płyt azbestowych z dociepleniem ścian szczytowych (PCK 2-4, PCK 6-8, PCK 10-12);

- w 2009 r. m.in.: docieplenie budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (ul. Wyszyńskiego 33-37), adaptacja przedszkola ul. M.C. Skłodowskiej (dokumentacja), wymiana konstrukcji dachu z adaptacją pomieszczeń strychu na użytkowe (ul. Mendego 2 –dokumentacja), docieplenie połączenia dachowej (ul. Marklowicka 17);
- w 2010 r.: likwidacja płyt azbestowych docieplenie ścian szczytowych budynku Wspólnot PCK 2-4, 608, 10-12 (dokumentacja), wymiana konstrukcji dachu z adaptacją pomieszczeń strychu na lokale użytkowe.

[Dowód: akta kontroli str. 350]

1.9. Zgłaszanie do organu administracji architektoniczno – budowlanej robót remontowych prowadzonych w latach 2007 – 2010 (I półrocze).

Wydział Inwestycji Miejskich w latach 2007-2010 r. (do 30 czerwca 2010 r.) nie złożył do organu administracji architektoniczno - budowlanej żadnych zgłoszeń dotyczących robót remontowych obiektów budowlanych. Natomiast w ramach zgłoszeń wybudowano dwa nowe boiska szkolne: przy Szkole Podstawowej nr 3 i SP nr 10.

W kontrolowanym okresie Prezydent Miasta dokonał 17 zgłoszeń robót budowlanych w obiektach szkół i przedszkoli. Zgłoszenia dotyczyły m.in.: wymiany ogrodzenia, remontu pokrycia dachowego, położenia płytek posadzkowych, wymiany stolarki okiennej (o tych samych wymiarach). Jednego zgłoszenia dot. wymiany drzwi wewnętrznych na przeciwpożarowe oraz wymiany drzwi balkonowych zewnętrznych dokonała Dyrektor WORiT. Zgłoszenia zawierały wszystkie elementy wymagane przepisami art. 30 ustawy – Prawo budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 343-349, 341]

1.10. Podejmowanie przez gminę działań w celu ograniczenia zużycia energii i wody w obiektach budowlanych.

ZGMiR w 2007 roku zrealizował zadanie pn. „Termomodernizacja i likwidacja systemów grzewczych węglowych w budynku przy ul. Piłsudskiego 3-9/ Jana 12 z wykonaniem instalacji wewnętrznej c.o. zasilanej siecią ciepłowniczą i kolektorów słonecznych dla celów c.w.u.” W ramach ww. zadania wykonano m.in.: likwidację indywidualnych palenisk węglowych (pieców kaflowych), docieplenie ścian zewnętrznych, stropów ostatnich kondygnacji i stropów piwnic. Ponadto wprowadzono nowe instalacje centralnego ogrzewania zasilane z sieci PEC i instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej za pomocą kolektorów słonecznych i wspomaganej z sieci PEC w 41 mieszkaniach.



Ponadto w kontrolowanym okresie Zakład wymienił stolarkę okienną na okna PCV w ilości 13.000 sztuk. Każdy lokal mieszkalny i użytkowy wyposażony został w wodomierze dla poboru zimnej wody. Zużycie ciepła rozliczane jest za pomocą podzielników kosztów, zabudowanych w mieszkaniach budynków, w których wykonano termomodernizację.

W budynkach zarządzanych przez Dyrektorów Szkół zrealizowano:

- wymianę stolarki okiennej w 25 budynkach,
- wybudowano 5 sal gimnastycznych w nowych technologiach,
- ocieplono ściany 1 budynku i dachy w 4 budynkach,
- zamontowano nowe liczniki zużycia wody, gazu i ciepła (5 budynków).

[Dowód: akta kontroli str. 160-161]

Jak wyjaśnił Janusz Nowicki Naczelnik Wydziału GG, wykonane do 2010 r. termomodernizacje w budynkach stanowią 56% zarządzanej substancji mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że pozostałe niedocieplone budynki stanowią Wspólnoty Mieszkaniowe proces przygotowania do przystąpienia do prac jest bardziej rozciągnięty w czasie. Dodał, że prowadzone są prace przygotowawcze do wykonania termomodernizacji w 6 obiektach budowlanych II bloku urbanistycznego stanowiących Wspólnoty Mieszkaniowe. Dla pozostałych niedocieplonych budynków Wspólnot przedstawiono właścicielom zasady i możliwości wykonania robót na zebraniach (w marcu 2010 r.).

[Dowód: akta kontroli str. 160]

W ramach podniesienia świadomości mieszkańców nt. bezpiecznego korzystania z instalacji (gazowej, elektrycznej), każdy mieszkaniec przy wymianie stolarki okiennej na PCV otrzymał instrukcję użytkowania, która określała zasady prawidłowej eksploatacji okien, korzystanie z opcji mikrorozszczelnienia i prawidłowego wietrzenia mieszkań. Przy korzystaniu z urządzeń gazowych każdy najemca zapoznał się z instrukcją i prawidłowym działaniem urządzenia. Ponadto w ramach corocznej kontroli instalacji gazowych oraz okresowej kontroli przewodów kominowych pracownicy dokonujący tych czynności instruowali mieszkańców o zagrożeniach, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości usuwali zagrożenia na miejscu lub spisywali stosowne protokoły z zaleceniami. Również w ramach 5 letnich przeglądów instalacji elektrycznej wykonywanych przez upoważnione osoby stwierdzano prawidłowość funkcjonowania instalacji, a w razie stwierdzenia nieprawidłowości i zagrożeń dla mieszkańców natychmiast usuwano usterki.

[Dowód: akta kontroli str. 161]



W sprawie podejmowanych przez Urząd działań dot. informowania mieszkańców o zagrożeniach wynikających z niewłaściwego użytkowania obiektów budowlanych Naczelnik Wydziału GG podał, że podstawowe informacje dotyczące eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych oraz części wspólnych zawarte są w Regulaminie porządku domowego. Dodał, że na bieżąco przekazywane są informacje o zagrożeniach wynikających z zamykania otworów wentylacyjnych, przechowywania łatwopalnych przedmiotów w piwnicach, zastawiania dróg ewakuacyjnych i dróg dojazdowych poprzez wywieszanie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń i klatkach schodowych, a w celu uniemożliwienia zastawiania dróg dojazdowych do obiektów budowlanych ustawione zostały właściwe znaki drogowe.

[Dowód: akta kontroli str. 162]

1.11. Skargi składane do gminy na zarządców nieruchomości w zakresie niewłaściwego utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynęły łącznie 62 skargi (18 skarg w 2007 r., 15 skarg w 2008 r., 20 skarg w 2009 r. oraz 9 do końca czerwca 2010r.), z czego na działalność Dyrektora oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej wpłynęło 8 skarg, z czego 3 w 2008 r. i 5 w 2009 r. Skargi dotyczyły m.in. nieprawidłowego rozliczenia wody przez urzędników ZGMiR, zmiany systemu rozliczania centralnego ogrzewania (z licznikowego na ryczałtowy) oraz zasad funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

[Dowód: akta kontroli str. 78-79]

2. Realizacja zadań w zakresie utrzymania obiektów budowlanych.

2.1. Użytkowanie obiektów budowlanych.

2.1.1. Użytkowanie obiektów budowlanych będących w gminnym zasobie nieruchomości.

W przypadku 10 obiektów budowlanych objętych w toku kontroli oględzinami, stwierdzono, że były one użytkowane zgodnie z przeznaczeniem (ustalenia zostały opisane w pkt. 2.1.2. oraz 2.2 niniejszego protokołu kontroli).

[Dowód: akta kontroli str. 351, 380, 396, 431, 453, 475, 501, 526, 561, 589]

2.1.2. Zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

W latach 2007-2010 (do 30 czerwca 2010 r.) w budynkach będących w zarządzie i administrowaniu przez ZGMiR zakończono 8 inwestycji związanych ze zmianą sposobu użytkowania obiektów oraz ich części, co przedstawiono w poniższej tabeli.

l.p.	Adres inwestycji	Data złożenia wniosku	Data wydania decyzji/ przez kogo wydana	Rok zakończenia inwestycji	Zakres zmian
1	Ul. Czyżowicka 131 a	Pierwotny wniosek 24.07.2006	8.09.2006/ Starosta Wodzisławski zmieniony decyzją	2008	Adaptacja budynku biurowego na mieszkania socjalne oraz rozbudowa wewnętrznej instalacji

		zmieniony 18.04.2007	18.04.2007/ Starosta Wodzisławski		wod-kan i elektrycznej (26 lokali)
2	Ul. Św. Jan 13	18.11.2005	15.12.2005/ Starosta Wodzisławski	2008	Adaptacja poddasza nieużytkowego na lokal mieszkalny (1 mieszkanie)
3	Ul. św. Jana 15/Apteczna	24.11.2006	5.12.2006/ Starosta Wodzisławski	2008	Adaptacja poddasza nieużytkowego na lokal mieszkalny (1 mieszkanie)
4	Ul. Styczyńskiego 6	25.01.2006	15.02.2006/Starosta Wodzisławski	2008	Adaptacja poddasza nieużytkowego na lokal mieszkalny (1 mieszkanie)
5	Rynek 22	2.03.2004	18.04.2005/Starosta Wodzisławski	2009	Adaptacja poddasza nieużytkowego na lokal mieszkalny (1 mieszkanie)
6	Ul. Piłsudskiego 5	Brak danych	*	2009	Adaptacja poddasza nieużytkowego na lokal mieszkalny (1 mieszkanie)
7	Ul. św. Jana 12	Brak danych	**	2009	Adaptacja poddasza nieużytkowego na lokal mieszkalny (1 mieszkanie)
8	Ul. Piłsudskiego 7	8.02.2008 zmieniony wnioskiem z 16.12.2008	11.03.2008 /Starosta Wodzisławski Zmieniony decyzją z 8.01.2009	2009	Adaptacja poddasza nieużytkowego na lokal mieszkalny (1 mieszkanie)

Opis do tabeli: * ZGMR posiada tylko zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu zgłoszone do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Wodzisławiu Śląskim (data wpływu 30.10.2009 r.)

** ZGMR posiada tylko zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu zgłoszone do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Wodzisławiu Śląskim (data wpływu 13.11.2009 r.).

[Dowód: akta kontroli str. 311-312]

Ryszard Kühn Z-ca Dyrektora d/s technicznych w ZGMR wyjaśnił, że w przypadku zmian sposobu użytkowania pomieszczeń strychowych na lokale mieszkalne, ZGMR na podstawie skierowania z Urzędu Miasta Wodzisław Śląski, zawiera z Inwestorami umowy adaptacyjne, na podstawie których Inwestor zobowiązany jest do załatwienia spraw formalno – prawnych we własnym zakresie na własny koszt tj. zlecić wykonanie projektu budowlanego, uzyskać decyzję pozwolenia na budowę, zgłosić do PINB Wodzisław Śląski fakt zakończenia robót.

[Dowód: akta kontroli str. 266]

Wydział Architektury i Urbanistyki UM w Wodzisławiu Śląskim w latach 2007-2010 (I półrocze) dla inwestycji prowadzonych w obiektach będących własnością miasta, administrowanych z upoważnienia Prezydenta Miasta przez Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami oraz ZGMR wydał:

- zaświadczenie o zgodności zmiany sposobu użytkowania z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zaświadczenie dotyczyło zmiany użytkowania istniejących pomieszczeń gospodarczych na bufet szkolny w budynku Gimnazjum nr 1,
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dla ZGMR) dot. zmiany sposobu użytkowania budynku przedszkola (ul. M.C. Skłodowskiej) na budynek mieszkalny wraz z dobudową klatki schodowej.

Ponadto na przełomie roku 2009/2010 nastąpiła adaptacja części pomieszczeń Szkoły Podstawowej Nr 10 położonej na os. XXX-lecia 63 na filię biblioteki publicznej (filia nr 13).

Złożony przez Urząd w dniu 2 lipca 2009 wniosek zawierał, wszystkie elementy o których mowa w art. 71 ust 2 ustawy – Prawo budowlane. Inwestor Decyzją nr 648/09 Starosty Wodzisławskiego z dnia 22 lipca 2009 r. uzyskał zgodę na wykonanie robót budowlanych związanych ze zmianą sposobu użytkowania ww. inwestycji.

[Dowód: akta kontroli str. 255-270]

Winicjusz Kulej Naczelnik Wydziału Architektury i Urbanistyki wyjaśnił, że w związku z wieloma inwestycjami prowadzonymi przez prywatnych inwestorów w obiektach stanowiących gminny zasób nieruchomości, występowano z wnioskiem o wydanie zaświadczeń lub decyzji o zmianie sposobu użytkowania. Dodał, że Wydział nie posiada wykazu tych obiektów.

[Dowód: akta kontroli str. 255]

2.2. Rezultaty oględziny wybranych obiektów budowlanych.

W toku kontroli dokonano oględzin 10 niżej wskazanych obiektów budowlanych spośród 20 obiektów budowlanych wskazanych przez Powiatową Państwową Straż Pożarną w Wodzisławiu Śląskim, zwaną dalej „PP SP”:

- budynek mieszkalny przy ul. Marklowickiej 17 (mieszkania socjalne), zarządca ZGMiR,
- budynek mieszkalny przy ul. św. Piłsudskiego 3-5-7-9, zarządca ZGMiR,
- budynek mieszkalny przy ul. Rynek 20, zarządca ZGMiR,
- budynek przy ul. Czyżowickiej 131 a (mieszkania socjalne), zarządca ZGMiR,
- budynek przy ul. Kościelnej 8, zarządca ZGMiR,
- Szkoła Podstawowa nr 10 osiedle XXX-lecia 63, zarządca SP nr 10,
- Szkoła Podstawowa nr 5 ul. Tysiąclecia 25, zarządca SP nr 5,
- Publiczne Przedszkole nr 18, osiedle XXX-lecia 61, zarządca PP nr 18,
- Publiczne Przedszkole nr 19, osiedle XXX-lecia 30, zarządca PP nr 19,
- Wodzisławski Ośrodek Rehabilitacji i Terapii Dzieci i Młodzieży przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 20, zarządca WORiT

w oględzinach każdorazowo uczestniczył przedstawiciel PP SP w Wodzisławiu Śląskim oraz przedstawiciele podmiotu zarządzającego obiektem.

[Dowód: akta kontroli str. 76-77]

2.2.1. Stan elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania oraz elementy

instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

W wyniku oględzin stwierdzono m.in., że:

- wszystkie z 10 poddanych oględzinom obiektów budowlanych było otynkowanych, częściowo występowały spękania, rysy i ubytki tynków zewnętrznych (PP nr 18, SP nr 5, SP nr 10, budynek mieszkalny ul. Kościelna 8), które nie stanowiły zagrożenia dla użytkowników;
- 3 z 10 budynków było ocieplonych (ul. Piłsudskiego 3-6, ul. Czyżowicka 131a, budynek WORiT), 1 budynek ocieplony częściowo tj. ściana frontowa (ul. Rynek 20),
- w 7 budynkach całkowicie wymieniono stolarkę okienną na PCV, w 2 częściowo (PP nr 18, SP nr 5), w 1 budynku stolarka okienna drewniana stara, wypaczona (ul. Kościelna 8),
- poddane oględzinom budynki nie posiadały balkonów, jeden budynek (ul. Piłsudskiego 3-6) posiadał loggie (wylewki cementowe). Balustrady loggii w dobrym stanie technicznym i estetycznym, pomalowane, nie stanowiły zagrożenia dla bezpieczeństwa mieszkańców,
- obróbki blacharskie budynków z blachy ocynkowanej malowane farbą olejną. Wszystkie budynki wyposażone w elementy odwodnienia tj. rynny wykonane z: PCV i rur spustowych PCV lub rynien ocynkowanych i rur spustowych ocynkowanych, prowadzonych na zewnątrz budynków z odprowadzeniem do kanalizacji, nieskorodowane,
- do ścian budynków przymocowane były głównie: anteny satelitarne, szyldy (na budynku socjalnym przy ul. Czyżowickiej 131a „Towarzystwo Charytatywne Rodzina”), bądź tablice reklamowe np. mieszczącego się na parterze sklepu (Rynek 20),
- na dachach budynków zainstalowane były m.in.: kolektory słoneczne (ul. Piłsudskiego 3-9), odbiorniki AZART, instalacja radiowa do odbioru internetu (SP nr 10), anteny satelitarne oraz instalacja odgromowa,
- wszystkie budynki wyposażone były w kanalizację ogólnospławną,
- we wszystkich budynkach były zachowane przekroje krater wentylacyjnych, otwory nie były zasłonięte ani zastawione, z wyjątkiem kratki wentylacyjnej w pomieszczeniu



wspólnym tj. kuchni przy ul. Marklowickiej 17, która pokryta była grubą warstwą sadzy i kurzu (usunięte w trakcie kontroli),

- wewnętrzne rozdzielnie elektryczne w kontrolowanych budynkach były zabezpieczone były przed dostępem osób nieuprawnionych.

[Dowód: akta kontroli str. 351-610]

Kontrolujący w wyniku przeprowadzonych oględzin w odniesieniu do poniższych budynków stwierdził stan bezpośredniego niebezpieczeństwo dla życia ludzi o czym w trybie art. 51 ust 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹², poinformował kierowników kontrolowanych jednostek:

- budynek mieszkalny przy ul. Marklowickiej 17 (mieszkania socjalne) w zarządzie ZGMR. Stwierdzono niesprawną wewnętrzną przeciwpożarową sieć hydrantową 52mm (zainstalowano na głównym przyłączy wody obejścia, na którym był zawór odcinający sieć przeciwpożarową), zawór zamknięty i zaplombowany, brak węży pożarniczych, co było nie zgodne z § 18 i 19 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów¹³;
- budynek mieszkalny przy ul. Kościelnej 8 w zarządzie ZGMR. Stwierdzono nagromadzenie na strychu materiałów łatwopalnych w postaci wersalek, części drewnianych mebli, powyższy stan nie spełniał wymogów § 4 ust. 1 pkt 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹⁴;
- budynek Szkoły Podstawowej nr 5, niesprawne hydranty wewnętrzne zabudowane w skrzynkach hydrantowych na korytarzach szkoły (brak zakończenia hydrantu nasadą 25). We wszystkich hydrantach wewnętrznych znajdujące się w nich węże gaśnicze były stare, niesprawne (dziurawe) i nie podłączone do zaworu. Ponadto skrzynki hydrantowe były zamalowane farbą emulsyjną przez co nie było do nich dostępu, brak właściwego oznakowania. Na korytarzach szafki z okładziny drewnopodobnej PCV (brak wymaganych atestów odporności ogniowej), w kondygnacji piwnicznej nagromadzono duże ilości materiałów palnych (drewniane ławki, stoły, blaty i inne łatwopalne przedmioty). Pomieszczenie piwniczne było zawilgocone a podłoga zalana wodą.

¹² Dz. U. z 2007 r. nr 231, poz. 1701 ze zm., zwana dalej „ustawą o NIK”

¹³ Dz. U. Nr 80, poz. 563

¹⁴ Dz. U. z 2002 r. nr 75, poz. 690 ze zm.

24

- budynek Szkoły Podstawowej nr 10, niesprawny hydrant zabudowany w skrzynce hydrantowej na korytarzu szkoły (I-sze piętro), brak zakończenia hydrantu nasadą 25, brak prądownicy wodnej PWH 25. We wszystkich hydrantach wewnętrznych mieszczących się na terenie szkoły niesprawne bębny a znajdujące się w nich węże gaśnicze nie były podłączone do zaworu. Nie zachowano dostatecznej szerokości wyjścia ewakuacyjnego na parterze budynku, którego szerokość wynosiła 70 cm, była mniejsza od określonej w przepisach techniczno-budowlanych (min. 90 cm), co było niezgodne z §§ 12,18 i 19 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

[Dowód: akta kontroli str. 282-295]

Zarządcy budynków złożyli następujące wyjaśnienia:

- Grzegorz Syska, Dyrektor ZGMR w odniesieniu do nieprawidłowości stwierdzonych w budynku przy ul. Marklowickiej 17 wyjaśnił, że zwrócił się do Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji o podanie warunków technicznych dla uruchomienia istniejącej w budynku instalacji p.poż., a następnie wystąpił z Pismem do Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego o zabezpieczenie środków w wysokości 24 tys. zł na pokrycie kosztów ww. robót. Natomiast w odniesieniu do nieprawidłowości stwierdzonych w budynku przy ul. Kościelnej 8, wystąpiono do właścicieli zgromadzonych na strychu przedmiotów o natychmiastowe usunięcie ich, informując, iż w razie niedostosowania się do nakazu nastąpi ich zastępcze usunięcie przez administratora budynku i wywiezienie na wysypisko śmieci.
- Irena Bukowska, Dyrektor SP nr 10 wyjaśniła, że we wszystkich hydrantach podłączono węże gaśnicze do zaworu, a nowe bębny zostaną zakupione i zainstalowane w okresie wakacji letnich. Ponadto w wyjściu ewakuacyjnym wyciągnięto skrzydła drzwi osiągając szerokość wyjścia ewakuacyjnego 146 cm oraz zabezpieczono zawór instalacji gazowej.
- Ludwika Kłosińska, Dyrektor SP nr 5 wyjaśniła, że zlecono firmie Fire-System wymianę hydrantów wewnętrznych, szafki na korytarzach zostaną pokryte lakierem ognioochronnym UNIPAL-DREW oraz sukcesywnie w miarę możliwości finansowych wymieniane na metalowe, a z pomieszczeń piwnicznych usunięto wszystkie zalegające przedmioty.

[Dowód: akta kontroli str. 303-309]

2.2.2. Użytkowanie obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem.

Ryszard Kühn Z-ca Dyrektora ds. technicznych w ZGMiR wyjaśnił, że Zakład nie posiada dokumentacji projektowej ani pozwolenia na budowę dla budynków mieszkalnych przy ul. Kościelnej 8 i Rynek 20. Posiada jedynie projekty i decyzję zmiany sposobu użytkowania budynku biurowego na budynek socjalny wraz z jego nadbudową (ul. Czyżowicka 131a) oraz projekt związany z modernizacją budynku św. Jana 12-Piłsudskiego 3-9.

[Dowód: akta kontroli str. 266, 674]

Budynki mieszkalne położone przy ul. Piłsudskiego 3-9 oraz przy ul. Czyżowickiej 131 a były użytkowane zgodnie ze sposobem określonym w wydanych decyzjach Starosty Wodzisławskiego o pozwoleniu na użytkowanie oraz zatwierdzonych projektach budowlanych.

[Dowód: akta kontroli str. 213-222]

2.2.3. Zapewnienie dostępu do zaworów (wyłączników) instalacji gazowej, wodnej i energii elektrycznej.

W każdym z 10 obiektów poddanych oględzinom zapewniono użytkownikom dostęp do zaworów (wyłączników) instalacji wodnej, elektrycznej. W odniesieniu do instalacji gazowej w 9 z 10 obiektów zapewniono dostęp mieszkańcom do zaworów, wyjątek stanowił budynek mieszkalny przy ul. Kościelnej 8, w którym mieszkania zostały odcięte od instalacji gazowej. Ww. instalacje były także dostępne dla pracowników służb technicznych i Państwowej Straży Pożarnej.

[Dowód: akta kontroli str. 351-593]

2.2.4. Utrzymanie przez właścicieli, zarządców lub użytkowników budynków pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic oraz umieszczanie w widocznych miejscach instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych

W każdym obiekcie poddanym oględzinom w widocznym miejscu (przy wejściu) do budynków znajdowała się instrukcja postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych.

[Dowód: akta kontroli str. 351-610]

W jednym z 6 poddanych oględzinom obiektów budowlanych wewnętrzna instalacja hydrantów przeciwpożarowych była niesprawna (budynek mieszkalny przy ul. Marklowickiej 17), w 2 budynkach (SP nr 5 i SP nr 10), znajdujące się w skrzynkach hydrantowych węże gaśnicze i prądownice były nie podłączone.

[Dowód: akta kontroli str. 351-610]

Sprzęt gaśniczy (gaśnice proszkowe i śniegowe) będący na wyposażeniu poddanych oględzinom: 2 szkół podstawowych, 2 przedszkoli i ośrodka rehabilitacji był sprawny technicznie i poddawanych okresowym przeglądom - legalizacji. Wewnętrzna sieć hydrantów p.poż. była poddawana przeglądom ciśnieniowym.

[Dowód: akta kontroli str. 351-622]

2.2.5. Stan dróg pożarowych

W toku oględzin obiektów budowlanych wyszczególnionych w pkt. 2.2. niniejszego protokołu stwierdzono, że:

- prawidłowo oznakowano drogi ewakuacyjne,
- zapewniono możliwość korzystania z dróg pożarowych przez pojazdy jednostek ochrony przeciwpożarowej,
- drogi pożarowe umożliwiały swobodny dojazd do obiektu budowlanego dla pojazdów Państwowej Straży Pożarnej i innych służb,

[Dowód: akta kontroli str. 354, 383, 399, 434, 456-457, 478, 504, 529, 564, 592]

2.2.6. Zapewnienie porządku i bezpieczeństwa użytkowania w obiektach budowlanych, w tym w pomieszczeniach dodatkowych (piwnice, strychy, schowki i korytarze)

W toku kontroli stwierdzono składowanie materiałów łatwopalnych (ławek, mebli, sprzętu gospodarstwa domowego) w piwnicy SP nr 5 oraz na strychu budynku mieszkalnego przy ul. Kościelnej 8, o czym kierownicy jednostek w trakcie oględzin zostali poinformowani. Realizację zaleceń opisano w pkt. 2.2.1. niniejszego protokołu.

[Dowód: akta kontroli str. 285, 291-292]

2.3. Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz okresowe kontrole i przeglądy

2.3.1. Zakładanie i prowadzenie książek obiektów budowlanych

Spośród 10 poddanych oględzinom książek obiektu budowlanego, 2 poniżej wymienione zostały założone w dniu oddania obiektu do użytkowania:

- budynek mieszkalny przy ul. Marklowickiej 17 (1 marca 2003 r.),
- WORiT (1 czerwca 1998 r.),

Książki pozostałych obiektów zostały założone w następujących terminach:

- budynek mieszkalny przy ul. Rynek 20 w dniu 1 marca 2003 r., (rok zakończenia budowy 1951 r.),
- budynek mieszkalny przy ul. Kościelnej 8 w dniu 1 marca 2003 r., (rok zakończenia budowy 1956 r.),

- budynek mieszkalny przy ul. Piłsudskiego 3-9 w dniu 1 marca 2003 r., (ukończono budowę w 1960 r.),
- PP nr 19 w dniu 6 stycznia 1999 r., (rok zakończenia budowy 1983 r.),
- PP nr 18 w dniu 5 stycznia 1999 r., (brak danych dot. roku zakończenia budowy)
- SP nr 5 w dniu 5 stycznia 1999 r., (rok ukończenia budowy 1964 r.),
- SP nr 10 w dniu 5 stycznia 1999 r., (rok ukończenia budowy 1974 r.)

Książka obiektu budowlanego prowadzona dla budynku mieszkalnego przy ul. Czyżowickiej 131a nie posiadała daty założenia, pozwolenie na użytkowanie obiektu z dnia 28 listopada 2008 r.

[Dowód: akta kontroli str. 357-359, 385-387, 401-402, 436-438, 458-460, 481-483, 506-509, 534-538, 566-568, 594-596]

Ustalono ponadto, że w przypadku każdej z książek obiektów budowlanych:

- strony książek były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą strony,
- zakładając kolejny tom książki (dot. 3 obiektów) wpisywano na jego stronie tytułowej jego kolejny numer oraz datę założenia,
- książki były wykonane w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu,

[Dowód: akta kontroli str. 351-610]

2.3.2. Kompletność wpisów do książek obiektu budowlanego

W toku badania kompletności wpisów do książek obiektów budowlanych poddanych oględzinom ustalono, że:

- każdorazowo wpisywano podstawowe dane identyfikujące obiekt wraz z danymi ogólnymi o obiekcie (pow. zabudowy, pow. użytkowa, ilość kondygnacji, rodzaj konstrukcji, wyposażenie w instalacje), wpisów dokonywał zarządca lub osoba przez niego upoważniona,
- we wszystkich książkach zamieszczono plan sytuacyjny obiektu (mapki),
- każdorazowo dokonywano wpisów dot. przeprowadzonych remontów, modernizacji lub przebudów obiektu,
- korekty zapisu (dot. książki budynku mieszkalnego przy ul. Czyżowickiej 131a) dokonano przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie nieczytelnej parafki, brak daty dokonania ww. korekty,

- do 2 książek obiektów nie wpisano dokonania wszystkich przeglądów okresowych (ul. Piłsudskiego 3-9 brak wpisu dot. przeglądu okresowego budynku za 2007 r., ul. Czyżowicka 131 a brak wpisu dot. przeglądu okresowego za 2009 r.).

[Dowód: akta kontroli str. 351-610]

2.3.3 Prowadzenie kontroli przez organy nadzoru budowlanego lub inne organy (Państwowa Straż Pożarna, Inspekcja Ochrony Środowiska, Inspekcja Sanitarna i Państwowa Inspekcja Pracy)

W latach 2007 – 2010 (I półrocze) organy nadzoru budowlanego lub inne organy przeprowadziły w 7, spośród 10 obiektów poddanych oględzinom kontrole, z czego:

- budynek mieszkalny przy ul. Marklowickiej 17:
 - PP SP w Wodzisławiu Śląskim, 1 kontrola w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, wydano 1 decyzję nakazującą m.in.: usunięcie materiałów łatwopalnych nagromadzonych na korytarzach (wykonano), wymienić drzwi ewakuacyjne z klatki schodowej na I-sze piętro na szersze (wykonano), doprowadzić do stanu używalności wewnętrzna instalację wodociagową przeciwpożarową (nie wykonano),
 - Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wodzisławiu Śląskim (PINB): 1 kontrola (przedstawienie protokołów z kontroli: 5 – letniej w zakresie instalacji piorunochronnej, 5- letniej dot. stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu oraz corocznej kontroli instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska).
- budynek mieszkalny przy ul. Rynek 20:
 - PP SP w Wodzisławiu Śląskim: 1 kontrola p.poż (kontrola doraźna), w wyniku której nie wydano zaleceń ani decyzji.
- PP nr 18:
 - PP SP w Wodzisławiu Śląskim: 1 kontrola przestrzegania przepisów p.poż., wydano 2 decyzje dot. m.in.: wyposażenia ewakuacyjnej klatki schodowej w urządzenia zapobiegające zadymieniu (wykonano), wyposażyć budynek w oświetlenie ewakuacyjne (wykonano), zaimpregnować wykładziny dywanowe przed zapalnością (wykonano), wydzielić drzwiami o odporności ogniowej klatkę schodową i kondygnację piwniczną (wykonano),
 - PINB: 2 kontrole nie wydano zaleceń

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wodzisławiu Śląskim, zwany dalej „PPIS” przeprowadził 12 kontroli, nie wydano zaleceń.
- PP nr 19:
- PP SP w Wodzisławiu Śląskim: 1 kontrola p.poż., wydano 2 decyzje dot. m.in.: wydzielenia pożarowo drzwiami kondygnację piwniczną od pozostałej części obiektu (wykonano), wyposażenia obiektu w oświetlenie ewakuacyjne (wykonano), zaimpregnowania wykładzin dywanowych (wykonano), zapewnienia zasilania wewnętrznej sieci hydrantowej (wykonano).
 - PPIS: 12 kontroli, zalecono m.in.: uzupełnienie ubytków kafelek na ścianach pomieszczeń kuchennych oraz na posadzce w zmywalni naczyń, odnowienie ścian i sufitów w kuchni i szatni dla personelu,
- WORiT
- PP SP w Wodzisławiu Śląskim: 1 kontrola przestrzegania przepisów p.poż., wydano 2 decyzję dot. m.in.: wymiany drzwi wewnętrznych na drzwi p.poż i wydzielenie jednej z klatek schodowych (wykonano), wyposażenie budynku w instalację oświetlenia ewakuacyjnego (wykonano), wymianę wodomierza gwarantującą minimalną wydajność i ciśnienie na wylocie prądownic dwóch wewnętrznych hydrantów jednocześnie (wykonano).
- SP nr 5
- PPIS : 15 kontroli, wydano zalecenia dot. m.in.: doprowadzenia do należytego stanu techniczno – higienicznego okna na parterze i I-szym piętrze oraz szkolny plac rekreacyjny,
 - PINB: 3 kontrole (nie wydano zaleceń).
- SP nr 10
- PPIS: 10 kontroli, wydano zalecenie dot. dostosowania mebli szkolnych (stoliki i krzesła) do wzrostu uczniów,
 - PINB: 1 kontrola (nie wydano zaleceń).

[Dowód: akta kontroli str. 623-642]

W kontrolowanym okresie w odniesieniu do obiektów poddanych oględzinom, nie miał miejsca przypadek wydania przez organ nadzoru budowlanego decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, w tym opróżnienie lub wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku.

[Dowód: akta kontroli str. 351-610]

2.3.4. Usuwanie stwierdzonych w toku kontroli uszkodzeń i braków.

W wyniku przeglądu kominiarskiego budynku mieszkalnego przy ul. Marklowickiej 17 przeprowadzonego w listopadzie 2008 r. stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie trzonu kuchennego –węglowego II piętra oraz przewodów kominowo – dymowych i zalecono naprawić usterki. Termin wykonania przemurowania kominów ustalono na dzień 28 listopada 2008 r. W wyniku przeglądu kominiarskiego przeprowadzonego w marcu 2009 r. stwierdzono wykonanie zaleceń.

Natomiast w zaleceniach z przeglądów kominiarskich budynku mieszkalnego przy ul. Piłsudskiego 3-9 w (październiku 2007 r., grudniu 2008 r. i listopadzie 2009 r.), zalecono rozszczelnienie okien PCV.

Z-ca Dyrektora ZGMR wyjaśnił, że ww. zalecenie zostało zrealizowane w 60% mieszkań poprzez wycięcie uszczelek. Dotyczyło to mieszkań, w których z powodu niedostatecznego ogrzewania (oszczędności mieszkańców) i wietrzenia pojawiała się nadmierna wilgoć. Dodał, że pozostali mieszkańcy pomimo kilkukrotnych wezwań nie udostępniili najmowanych mieszkań , twierdząc, że dobrze je użytkują i wietrzą, korzystając prawidłowo z zamontowanej opcji mikrorozszczelnienia w oknach PCV.

[Dowód: akta kontroli str. 611-622, 678]

2.3.5. Przeprowadzanie kontroli okresowych obiektów budowlanych

Art. 62 ust.1 pkt. 1 ustawy – Prawo budowlane stanowi, że obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

W toku kontroli stwierdzono, że w poddanym oględzinom budynku WORiT przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 20 w latach objętych kontrolą nie zostały przeprowadzone przeglądy okresowe, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 606-607]

Dorota Jaromin, Dyrektor WORiT w Wodzisławiu Śląskim w powyższej sprawie podała, że stan obiektu był oceniany na bieżąco, ustalane były potrzeby remontowe, które realizowano. Dokonywane oceny stanu obiektu, przez przeoczenie nie zostały udokumentowane w formie protokołu, gdyż skupiono się jedynie na obowiązku dokumentowania kontroli przeprowadzanych co pięć lat.

[Dowód: akta kontroli str. 680]

Przeglądy okresowe obiektów budowlanych poddanych oględzinom, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego oraz §4 ust. 1 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych¹⁵, były przeprowadzane o różnych porach roku. W 4 spośród 5 budynków mieszkalnych poddanych oględzinom wymagane przeglądy okresowe zostały wykonane niezgodnie z wymogami §4 ust. 2 ww. rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r. (ul. Marklowicka 17, ul. Rynek 20, ul. Kościelna 8 oraz ul. Piłsudskiego 3-9).

Z-ca Dyrektora ZGMiR wyjaśnił, że przeglądy okresowe przeprowadzane są w okresie jesiennym z następujących powodów: w okresie wiosennym Zakład przeprowadza zebrania Wspólnot mieszkaniowych, przygotowuje niezbędne dokumenty łącznie z przeprowadzaniem procedur przetargowych, nadzoruje przebieg i realizację robót. Dodał, że ww. czynności wykonują Ci sami pracownicy, co przeglądy okresowe, posiadający uprawnienia budowlane, co wymagałoby ich zatrudnienia w godzinach nadliczbowych na co nie wyrażają zgody.

[Dowód: akta kontroli str. 351-610, 677-678]

Oprócz przeglądów okresowych w budynkach poddanych oględzinom wykonywano przeglądy robocze (przed rozpoczęciem sezonu zimowego oraz w okresie wiosennym) w celu sprawdzenia stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, przy czym dokonywanie przeglądów roboczych nie było odrębnie dokumentowane. Wszelkie uwagi zgłaszane były na bieżąco i wykonywane były przez Grupę Remontową bez sporządzania dokumentacji, jedynie w formie zleceń.

[Dowód: akta kontroli str. 673, 677]

W kontrolowanym okresie w 10 poddanych oględzinom budynkach wykonano łącznie 126 przeglądów okresowych (83 tzw. rocznych oraz 25 tzw. 5-cio letnich) oraz 14 kontroli sprzętu p.poż tj. gaśnic oraz ciśnienia i wydajności w instalacji wewnętrznej przeciwpożarowej.

Szczegółowe dane w odniesieniu do każdego z obiektów zamieszczono w poniższym zestawieniu (poszczególne litery użyte w tabeli oznaczają: B –przeгляд budowlany, W+K – przeгляд wentylacji oraz przewodów kominowych (spalinowych, dymowych), G- przeгляд instalacji gazowej, E – przeгляд instalacji elektrycznej, O – przeгляд instalacji odgromowej).

Obiekt budowlany	Przeglądy roczne			Przeгляд 5-cioletni			Dźwigi	Sprzęt p.poż	Razem
	B	W+K	G	B	E	O			
Szkoła Podstawowa nr 5	4	4	3	1	1	1	-	2	16
Szkoła Podstawowa nr 10	3	3	2	1	1	1	-	2	13

¹⁵ Dz. U. z 1999 r. nr 74, poz. 836 ze zm., zwane dalej „rozporządzeniem MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r.”

Obiekt budowlany	Przeglądy roczne			Przegląd 5-cioletni			Dźwigi	Sprzęt p.poż	Razem
	B	W+K	G	B	E	O			
Przedszkole nr 18	3	3	-	1	1	1	-	2	11
Przedszkole nr 19	3	9	3	1	1	1	-	2	14
WORiT	-	3	3	1	1	1	4	6	19
budynek przy ul. Markłowieckiej 17	3	4	-	1	1	1	-	-	10
budynek przy ul. Czyżowickiej 131a	2	2	-	-	1	1	-	-	6
budynek przy ul. Piłsudskiego 3-9	3	5	-	1	-	-	-	-	9
budynek przy ul. Rynek 20	3	3	4	1	1	-	-	-	12
budynek przy ul. Kościelnej 8	3	3	2	1	1	-	-	-	10
Razem:	27	39	17	9	9	7	4	14	126

[Dowód: akta kontroli str. 671]

2.3.6 Kontrolowanie w toku kontroli okresowych, elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska i konstrukcji budynku

W toku kontroli okresowych elementów budynków poddanych oględzinom sprawdzeniem obejmowano stan techniczny:

- zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów,
- urządzeń zamontowanych do ścian i dachu budynku,
- pokryć dachowych,
- elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku

oraz estetykę budynku i jego otoczenia.

[Dowód: akta kontroli str. 351-610]

W okresie objętym kontrolą w przypadku 10 obiektów budowlanych poddanych oględzinom nie wystąpiła konieczność przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania wskutek wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 ust. 2 Prawa budowlanego.

[Dowód: akta kontroli str. 351-610]

2.3.7 Uprawnienia i kwalifikacje osób przeprowadzających okresowe kontrole obiektów budowlanych

W wyniku analizy protokołów przeglądów okresowych, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego, stwierdzono, że:

- okresowe kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych (raz na pięć lat) i gazowych (raz w roku), przeprowadzały osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych,
- kontrole okresowe (co najmniej raz w roku) przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych, były prowadzone przez osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim,
- kontrole okresowe dźwigu osobowego prowadzone były przez inspektorów Urzędu Dozoru Technicznego (Oddział w Gliwicach).

[Dowód: akta kontroli str. 611-622, 644]

2.3.8 Zawartość protokołów kontroli okresowych obiektów budowlanych

Protokoły przeglądów okresowych 10 budynków poddanych oględzinom zawierały informacje dotyczące:

- stanu technicznego elementów budynku,
- rozmiarów zużycia lub uszkodzenia ww. elementów,
- zakresu robót remontowych i kolejność 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.

[Dowód: akta kontroli str. 351-610]

W poniższej tabeli zestawiono dane dotyczące ilości przeprowadzonych kontroli w okresie objętym kontrolą we wszystkich budynkach wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości (190 budynków w 2007 r., 187 budynków w 2008 r. oraz 192 budynki w 2009 i I półroczu 2010 r.).

24

Liczba przeprowadzonych kontroli w budynkach stanowiących gminny zasób nieruchomości

Lp.	Wyszczególnienie	Rok			
		2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r. (I półrocze)
1	2	3	4	5	6
1.	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej raz w roku; art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane)	216	214	218	63
2.	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej raz na 5 lat; art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane)	38	27	159	15
3.	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej dwa razy w roku art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane)	13	13	13	5
4.	Liczba przeglądów roboczych określająca stan przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym § 4 ust. 6*	130	128	127	-
5.	Liczba przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku (przeprowadzonych, co najmniej dwa razy w roku, § 10 ust. 1*)	-	-	-	-

* rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 154]

2.3.9 Zapewnienie racjonalnego użytkowania wody i energii w obiektach budowlanych.

Zarządcy obiektów poddanych oględzinom nie opracowali charakterystyk energetycznych w formie świadectwa charakterystyki energetycznej, o których mowa w art. 5 ust. 3 Prawa budowlanego.

[Dowód: akta kontroli str. 673]

Protokoły z okresowej kontroli za lata 2007 -2009 poddanych oględzinom obiektów: SP nr 10 oraz Przedszkola Nr 18 i 19 zawierały zapis dot. propozycji wykonania audytu energetycznego.

W powyższej sprawie Magdalena Zielińska Dyrektor Miejskiego Zespołu Obsługi Placówek Oświatowych w Wodzisławiu Śląskim podała, że w ww. protokołach były jedynie propozycje dot. wykonania audytu energetycznego, nie było zaleceń dot. opracowania charakterystyk energetycznych obiektów.

[Dowód: akta kontroli str. 497- 500, 518 – 525, 581-588, 324]

Mieczysław Kieca Prezydent Miasta wyjaśnił, że w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego, sprawności i wartości użytkowej obiektów będących w zarządzaniu Urzędu Miasta brak było zaleceń dot. wykonania charakterystyk energetycznych obiektów.

[Dowód: akta kontroli str. 317]

Z-ca Dyrektora ZGMR wyjaśnił, że poddane oględzinom budynki mieszkalne nie posiadały świadectw charakterystyki energetycznej. Dodał, że mając na uwadze zapisy ustawy budynki gruntownie remontowane będą przed oddaniem do użytku miały wykonane ww. świadectwa, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

[Dowód: akta kontroli str. 673]

2.3.10 Przeglądy pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia

W latach 2007 - 2009 we wszystkich 5 poddanych oględzinom budynkach mieszkalnych dokonano przeglądów roboczych przed rozpoczęciem sezonu grzewczego. Podczas ww. przeglądów sprawdzano pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku (stan izolacji przewodów ciepłowniczych, oszklenie okien piwnicznych) oraz pomieszczenia strychów. Ponadto w okresie wiosennym prowadzone były przeglądy sprawdzające stan opasek wokół budynków, dojść oraz placów zabaw.

[Dowód: akta kontroli str. 673, 677]

Z-ca Dyrektora ZGMR wyjaśnił, iż w przypadku stwierdzenia w trakcie przeglądów roboczych nagromadzenia sprzętów powodujących utrudnienia w komunikacji lub materiałów łatwopalnych Administrator nakazuje najemcom ich usunięcie, a w przypadku braku realizacji zaleceń, usuwa je we własnym zakresie.

[Dowód: akta kontroli str. 673]

2.3.11 Badania okresowe dźwigów osobowych zainstalowanych w budynkach

W jednym spośród 10 obiektów poddanych oględzinom był zainstalowany dźwig osobowy (budynek WORiT), dla którego założona była książka rewizyjna. Dźwig poddawany był obowiązkowym przeglądom przez inspektorów Urzędu Dozoru Technicznego, zwanego dalej „UDT”.

[Dowód: akta kontroli str. 591, 643-654]

W żadnym z 5 budynków mieszkalnych poddanych oględzinom nie był zainstalowany dźwig osobowy.

[Dowód: akta kontroli str. 353, 382, 398, 433, 455]

2.3.12 Wykonywanie konserwacji dźwigów

Dla ww. dźwigu osobowego w budynku WORiT założony był dziennik konserwacji, w którym każdorazowo potwierdzano wykonanie przeglądu konserwacyjnego przez osobę posiadającą zaświadczenie kwalifikacyjne, uprawniające do konserwacji dźwigów, wydane przez UDT.

[Dowód: akta kontroli str. 643-644]

W poniższym zestawieniu ujęto dane dotyczące liczby przeglądów stanu technicznego dźwigów przeprowadzonych przez inspektorów Urzędu Dozoru Technicznego oraz wykonanych konserwacji tych urządzeń w okresie objętym kontrolą:

Liczba przeprowadzonych kontroli dźwigów w budynkach stanowiących gminny zasób nieruchomości

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków w roku			
		2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r. (I półrocze)
1	2	3	4	5	6
1.	Liczba corocznych badań okresowych wykonywanych przez UDT / liczba budynków w gminnym zasobie nieruchomości wyposażonych w UTB	7/9*	7/9*	10/10*	5/10*
2.	Liczba wykonanych przeglądów konserwacyjnych / liczba budynków w gminnym zasobie nieruchomości wyposażonych w UTB	68/9*	69/9*	83/10*	38/10*

opis do tabeli:

UDT – Urząd Dozoru Technicznego.

UTB – urządzenia transportu bliskiego, np. dźwigów osobowych - brak,

*wyposażenie kotłowni CO, dźwigi towarowe.

[Dowód: akta kontroli str. 150]

2.3.13 Przechowywanie dokumentów o których mowa w art. 60 ustawy – Prawo budowlane, tj. dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej

W przypadku 8 obiektów, spośród 10 budynków poddanych oględzinom, zarządca posiadał kompletną lub częściową dokumentację powykonawczą wraz z decyzjami pozwolenia na budowę. W przypadku 2 budynków mieszkalnych przy ul. Kościelnej 8 oraz Rynek 20, które mają nieuregulowany stan prawny ZGMR nie zlecił opracowania dokumentacji, posiada jedynie dokumentację budowlaną (zinwentaryzowane rzuty budynków).

[Dowód: akta kontroli str. 674]

Fakt przeprowadzenia kontroli został odnotowany w książce kontroli Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego pod numerem 1 w 2010 r.

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymał w dniu 30 czerwca 2010 r. Mieczysław Kieca Prezydent Miasta Wodzisławia Śląskiego.

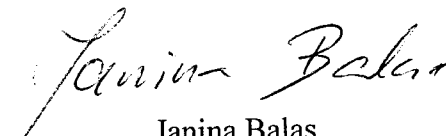
[Dowód: akta kontroli str. 681]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontrolujący informuje Pana Prezydenta o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK),

- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn 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 dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

Wodzisław Śląski, dnia 30 czerwca 2010 r.


Janina Balas
główny specjalista kontroli państwowej
Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach

Wodzisław Śląski, dnia 13.04..... 2010 r.


Mieczysław Kieca
Prezydent Miasta Wodzisławia Śląskiego