

D42-OSU/6/2010

| | |
|------------|------------|
| UM Gliwice | DYR |
| 21.06.2010 | |
| Nr | 237-208/10 |

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miejskiego w Gliwicach z siedzibą w Gliwicach przy ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice, REGON 000515767, zwanego dalej „Urzędem”.

Prezydentem Miasta Gliwice (zwany dalej „Prezydentem”) jest od dnia 2 września 1993 r. Zygmunt Frankiewicz.

[Dowód: akta kontroli str. 2]

Kontrola została przeprowadzona przez Mariusza Podolskiego, specjalistę kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Katowicach, na podstawie upoważnienia nr 68677 z dnia 22 kwietnia 2010 r. w okresie od dnia 23 kwietnia 2010 r. do dnia 21 czerwca 2010 r., z przerwą w dniach 28-30 kwietnia oraz 11 czerwca 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

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

W toku kontroli ustalono, co następuje:

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

Postanowienia Regulaminu Organizacyjnego Urzędu (nadanego Zarządzeniem nr PM – 1/06 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 6 grudnia 2006 r.) stanowiły, między innymi, że realizacja zadań z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych należała do 8 różnych wydziałów Urzędu, z czego:

- Wydział Architektury i Budownictwa odpowiadał za:
 - a. przyjmowanie zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę, nakładanie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę,
 - b. przyjmowanie zgłoszenia rozbiórki obiektu budowlanego, nakładanie obowiązku uzyskania pozwolenia na rozbiórkę, wydawanie pozwoleń na rozbiórkę,
 - c. przechowywanie i archiwizacja dokumentacji dotyczącej obiektów budowlanych,

→ S-DTR
pim/bio (po kole.)
Dyrektor
Urzędu Miejskiego w Gliwicach
Katarzyna Topolska-Cluruf
5.07.10

[Handwritten signature]

- d. przyjmowanie zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- Wydział Edukacji odpowiadał za:
 - a. koordynowanie prac remontowych w szkołach i placówkach oświatowych,
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami odpowiadał za :
 - a. przyjmowanie zakładowych budynków mieszkalnych,
 - b. wydzierżawianie nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych,
 - c. oddawanie nieruchomości w użytkowanie,
 - d. przekazywanie nieruchomości w trwały zarząd,
 - e. prowadzenie ewidencji środków trwałych,
 - f. współdziałanie z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM) administrującym i zarządzającym komunalnymi zasobami lokalowymi Gminy Gliwice poprzez Zarządy Budynków Miejskich – Towarzystwa Budownictwa Społecznego nr I i II (spółki stanowiące 100% własności Miasta Gliwice),
- Wydział Inwestycji i Remontów odpowiadał za:
 - a. przygotowanie rocznych planów rzeczowo-finansowych w oparciu o analizę potrzeb inwestycyjno-remontowych, przeglądy obiektów,
 - b. nadzór inwestorski nad realizacją robót budowlanych,
 - c. odbiór robót budowlanych i przekazanie obiektów w użytkowanie,
 - d. rozliczanie rzeczowo-finansowe zawartych umów,
 - e. sporządzanie bieżących i okresowych analiz i sprawozdań z wykonania budżetu,
 - f. realizację uprawnień z tytułu rękojmi za wady z tytułu udzielonej gwarancji,
 - g. opracowywanie wniosków o dofinansowanie zadań w zakresie termomodernizacji obiektów gminnych,
- Wydział Kultury i Promocji Miasta odpowiadał za:
 - a. nadzór nad bazą sportowo-rekreacyjną Miasta,
- Wydział Organizacyjny odpowiadał za:
 - a. nadzór techniczno-budowlany nad budynkami Urzędu i Ratusza,
 - b. remonty Ratusza i pomieszczeń użytkowanych przez Urząd,
- Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych odpowiadał za:

- a. plany inwestycyjne i remontowe w podległych jednostkach,
- Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych odpowiadał za:
 - a. nadzór nad Miejskim Zarządem Usług Komunalnych (MZUK), który nadzorował z kolei administrowanie następującymi obiektami Miasta Gliwice: Palmiarnia, Schronisko dla Zwierząt, Izba Wytrzeźwień, Cmentarze Komunalne.

[Dowód: akta kontroli str. 3-4]

W okresie objętym kontrolą obowiązywała w Urzędzie następująca procedura zgłaszania potrzeb remontowych i modernizacyjnych:

- poszczególne wydziały Urzędu odpowiadające za realizację obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹, przygotowywały w każdym roku (do 30 czerwca) zestawienie wszelkich robót budowlanych planowanych do wykonania w roku następnym, przy czym podstawą do sporządzenia zestawienia były potrzeby wynikające z dokonanych przeglądów okresowych,
- w/w zestawienia były przekazywane do Wydziału Budżetu i Analiz celem przedłożenia w formie wniosków na posiedzenie Rady Miasta zatwierdzające budżet Miasta Gliwice na rok następny,
- Rada Miasta podejmowała corocznie uchwałę budżetową, w której wskazywała dla każdego z wydziałów limit środków na wykonanie robót budowlanych, przy czym w przypadkach kiedy kwota limitu okazywała się niższa od kwoty zgłoszonych potrzeb, każdy z wydziałów podejmował decyzję o ustaleniu zakresu robót, które były przyjęte do realizacji.

[Dowód: akta kontroli str. 5]

W każdym z 8 w/w wydziałów, pracownicy odpowiedzialni za realizację zadań z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych posiadali nadane zakresy czynności, w których wskazano szczegółowe obowiązki do wykonania (np. przekazywanie nieruchomości w trwały zarząd, prowadzenie książki obiektu budowlanego, realizacja rocznych przeglądów technicznych obiektów, serwisowanie urządzeń dźwigowych). W procedurach obsługi technicznej określono sposób działania w przypadku prowadzenia

¹ Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zm. zwany dalej „Prawem budowlanym”

przeглядów budowlanych, wykonywania remontów, a także napraw bieżących wraz z konserwacją i usuwaniem awarii,

[Dowód: akta kontroli str. 6-45]

W latach 2007-2010 (I półrocze) pracownicy Urzędu oraz jednostek nadzorowanych przez Urząd (ZGM oraz MZUK), którzy odpowiadali za realizację zadań z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych uczestniczyli w 159 szkoleniach dotyczących obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, z czego 37 szkoleń w 2007 r., 45 szkoleń w 2008 r., 60 szkoleń w 2009 r. oraz 17 szkoleń w I półroczu 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 46]

Poza budynkiem Urzędu Miejskiego przy ul. Zwycięstwa 21 oraz budynkiem Ratusza na Rynku Głównym, Urząd nie administrował żadnymi obiektami budowlanymi będącymi własnością Miasta Gliwice, a obowiązki z zakresu zarządzania takimi nieruchomościami były przekazane innym użytkownikom w formie:

- ustanowienia trwałego zarządu na podstawie decyzji Prezydenta Miasta,
- umowy użyczenia,
- umowy dzierżawy,
- ustanowienia prawa użytkowania na podstawie aktu notarialnego,
- umowy o administrowanie i zarządzanie zasobami lokalowymi,

przy czym w umowach użyczenia i dzierżawy nie występowały zapisy zobowiązujące użytkownika do przestrzegania przepisów art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 2004 r. o gospodarce nieruchomościami², natomiast użytkownik był zobowiązany:

- do przestrzegania przepisów art. 61-65 oraz art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego,
- ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości,
- poddawania się kontroli Urzędu w zakresie prawidłowości użytkowania nieruchomości, a Urząd zastrzegając sobie jednocześnie prawo do natychmiastowego rozwiązania umów w przypadkach nie wywiązywania się z warunków umownych,

² Dz. U. nr 261, poz. 2603 ze zm.

w szczególności nie przestrzegania postanowień dotyczących należytego użytkowania nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 47-63]

W umowach o administrowanie i zarządzanie zasobami lokalowymi (umowy takie zawierał Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z Zarządami Budynków Mieszkalnych I oraz II) znajdowały się, między innymi, postanowienia zobowiązujące zarządcę do:

- zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienia właściwego nadzoru w zakresie eksploatacji i modernizacji instalacji elektrycznych i gazowych na nieruchomościach,
- bieżącego administrowania nieruchomością,
- utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnionego inwestowania w nieruchomość,
- poddawania się kontroli w zakresie realizacji wszelkich postanowień umownych, przy czym zastrzeżono prawo do wypowiedzenia umowy oraz nałożenia na zarządcę (ZBM) kar umownych w przypadkach stwierdzenia nienależytego wykonania obowiązków objętych umową.

[Dowód: akta kontroli str. 64-65]

W okresie objętym kontrolą pracownicy Urzędu nie pełnili funkcji zarządców nieruchomości, natomiast administrowaniem obiektami Urzędu zlokalizowanymi przy ul. Zwycięstwa 21 (budynek Urzędu Miasta) oraz przy Rynku Głównym (dawny Ratusz Miejski) zajmowało się w 2007 r. trzech, a od 2008 r. czterech pracowników Wydziału Organizacyjnego Urzędu, z których dwóch posiadało uprawnienia budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 16-23]

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

Gminny zasób nieruchomości prowadzony był z wykorzystaniem dwóch programów komputerowych:

- TURBOEWID – pozwalający na wyselekcjonowanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Gliwice oraz oddanych w użytkowanie wieczyste. W systemie tym nieruchomości oznaczone były według numerów ksiąg wieczystych oraz działek ewidencyjnych. Ponadto znajdowały się w nim informacje na temat powierzchni

nieruchomości, rodzajów i powierzchni użytków gruntowych, przeznaczenia budynków i lokali, sieci uzbrojenia terenu i zagospodarowania nieruchomości,

- MSIP-Internetowy System Danych Przestrzennych – pozwalający na odtworzenie infrastruktury oraz ustalenie przeznaczenia nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co było możliwe poprzez przypisanie do każdej działki ewidencyjnej numeru uchwały Rady Miejskiej w powyższym zakresie. Ponadto dzięki ortofotomapie istniała możliwość podglądu w systemie sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że: „*Oba systemy pozwalają na generowanie danych według zadanych kluczy, co ułatwia podejmowanie działań co do poszczególnych nieruchomości zasobu. Natomiast w odniesieniu do obsługi finansowej zasobu wykorzystywany jest Zintegrowany System Obsługi Finansowej – KSAT (opłaty za użytkowanie wieczyste, dzierżawy oraz ewidencja środków trwałych w module MAJ [...]).*”

[Dowód: akta kontroli str. 66-84]

W miejskim zasobie nieruchomości gromadzono informacje dotyczące, między innymi, liczby i rodzaju obiektów budowlanych, a nie zapisywano w zasobie informacji dotyczących stanu technicznego tych obiektów, a Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że „*[...] takiego obowiązku nie przewidują przepisy prawa.*”

[Dowód: akta kontroli str. 66-102]

Dane dotyczące ilości budynków wchodzących do miejskiego zasobu nieruchomości na koniec każdego roku objętego kontrolą zawiera poniższe zestawienie:

Gminny zasób nieruchomości

| 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), | 4.787 | 4.718 | 4.619 | 4.392 |
| | w tym o powierzchni zabudowy ponad 2.000 m ² lub powierzchni dachu powyżej 1.000m ² | 16 | 16 | 16 | 16 |
| | Liczba nieruchomości tworząca mieszkaniowy zasób gminy (budynki), | 803 | 800 | 790 | 730 |
| | w tym budynki zbudowane przed 1945 r. | 351 (43,7%) | 347 (43,4%) | 341 (43,2%) | 337 (46,2%) |
| | w tym pow. zab. > 2.000 m ² lub dach > 1.000 m ² | brak danych ¹⁾ | brak danych ¹⁾ | brak danych ¹⁾ | brak danych ¹⁾ |

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na dzień | | | |
|-----|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 31 grudnia 2007 r. | 31 grudnia 2008 r. | 31 grudnia 2009 r. | 30 czerwca 2010 r. |
| 2. | Liczba obiektów budowlanych z zarządem sprawowanym przez: | | | | |
| | – gminę (liczba i % udziału), | 2 (0,04%) | 2 (0,04%) | 2 (0,045%) | 2 (0,045%) |
| | – podmiot komunalny (liczba i % udziału), | 4.783 (99,92%) | 4.714 (99,92%) | 4.615 (99,91%) | 4.388 (99,91%) |
| | – osoby fizyczne (liczba i % udziału), – inne jednostki (liczba i % udziału). | 2 (0,04%) | 2 (0,04%) | 2 (0,045%) | 2 (0,045%) |
| 3. | Liczba obiektów, dla których obowiązkowe było prowadzenie książki obiektu budowlanego ^{*)} | 1.270 | 1.305 | 1.331 | 1.266 |

^{*)} Pozostałe budynki znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości to między innymi altany na terenie ogródków działkowych, zabudowania gospodarcze przy budynkach mieszkalnych, stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, obiekty tymczasowe (np. kioski). Dla powyższych budynków ustawodawca nie nałożył obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego.

¹⁾ brak takich danych w ewidencji gruntów i budynków Miasta Gliwice

[Dowód: akta kontroli str. 103-112]

1.3 Posiadanie przez gminę danych dotyczących stanu technicznego obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz potrzeb remontowych tych obiektów

Renata Caban III Zastępca Prezydenta Miasta Gliwice (odpowiedzialna za nadzór na Wydziałem Edukacji oraz Wydziałem Zdrowia i Spraw Społecznych) wyjaśniła, że „Placówki wnioskuje do poszczególnych wydziałów Urzędu Miasta o środki na remont, pracownicy merytoryczni wydziałów w trakcie wizyty w placówce potwierdzają konieczność wykonania danego zakresu prac. Następnie każdy z wydziałów dokonuje weryfikacji i oceny zgłaszanych prac z punktu widzenia ich ważności i zasadności. Na tej podstawie wnioskujemy do Wydziału Budżetu i Analiz o konkretne kwoty na poszczególne typy placówek. Kwoty, które były przyznawane zapewniały możliwość utrzymania obiektów w należytym stanie, [...]”

[Dowód: akta kontroli str. 113-114]

Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że „Żaden z systemów używanych do prowadzenia i gromadzenia danych w zakresie gminnego zasobu nieruchomości nie zawiera informacji o stanie technicznym budynków.”

[Dowód: akta kontroli str. 86]

Dyrektor ZGM wyjaśniła, że „W ewidencji gminnego zasobu mieszkaniowego nie są gromadzone informacje dotyczące stanu technicznego budynków, natomiast na potrzeby opracowania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta zbieramy syntetyczne informacje dotyczące stanu technicznego wszystkich budynków. Jest to podstawa do przyjęcia prognoz w zakresie wielkości środków niezbędnych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym. Według mojej wiedzy podstawą do

oceny stanu technicznego budynków, które na nasze potrzeby przygotowują ZBM I oraz ZBM II są ustalenia zawarte w protokołach przeglądów okresowych. Ponadto podstawą do weryfikacji stanu technicznego budynków są wizje odbywane w przypadkach odbioru robót, odbiorów remontów lokali, zgłoszeń usterek dokonywanych przez lokatorów. W przypadkach planowania remontów kapitalnych zlecamy wykonanie ekspertyz technicznych. Z mojej wiedzy wynika, że takich ekspertyz było w latach 2007-2010 około 70 rocznie (zwykle ok. 20 rocznie). Oceniam, że na przestrzeni lat 2007-2010 stan techniczny budynków wchodzących do gminnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu. Poziom środków otrzymywanych corocznie na utrzymanie budynków oceniam jako wystarczający, aby zasoby mieszkaniowe utrzymać w stanie nie pogorszonym.”

[Dowód: akta kontroli str. 115]

Adam Neumann II Zastępca Prezydenta Miasta Gliwice (odpowiedzialny za nadzór nad Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami) podał, że w jego ocenie nie nastąpiło w kontrolowanym okresie zjawisko pogorszenia właściwości użytkowej i sprawności technicznej budynków wchodzących do miejskiego zasobu mieszkaniowego. III Zastępca Prezydenta Miasta Gliwice stwierdziła, że w kontrolowanym okresie stan technicznych obiektów placówek oświatowych oraz placówek służby zdrowia uległ poprawie.

[Dowód: akta kontroli str. 113, 117]

Gmina Gliwice nie sporządzała odrębnych sprawozdań z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych. Sprawozdania kwartalne z wykonania planu remontów w budynkach mieszkaniowych sporządzały dla ZGM w całym kontrolowanym okresie spółki ZBM I oraz ZBM II.

[Dowód: akta kontroli str. 130]

W kontrolowanym okresie Rada Miejska w Gliwicach (lub jej Komisje) nie występowała do Prezydenta o przeprowadzenie kontroli z zakresu utrzymania lub użytkowania obiektów budowlanych, natomiast w styczniu 2009 r. Przewodniczący Rady Miejskiej w Gliwicach udzielił odpowiedzi na zapytanie skierowane przez mieszkańca Gliwic, które dotyczyło przyczyn zalania ogródków działkowych po nawałnicy z dnia 15 sierpnia 2008 r. oraz podjętych przez władze miasta działaniach.

[Dowód: akta kontroli str. 131-137]

M. Pauli

o.

Naczelnik Wydziału Kontroli i Audytu Wewnętrzznego wyjaśniła, że: „[...] Wydział Kontroli i Audytu Wewnętrznego nie realizował w latach 2007- I półrocze 2010 kontroli lub audytów, których zasadniczym tematem byłoby utrzymanie lub użytkowanie obiektów budowlanych będących własnością miasta Gliwice. Zagadnienia związane z utrzymaniem lub użytkowaniem obiektów budowlanych były przedmiotem kontroli wyłącznie w zakresie w jakim wiązały się z kontrolą procedur wydatkowania środków (np. wydatki na remonty, podatek od nieruchomości) lub ich pozyskiwania (np. umowy najmu).”

[Dowód: akta kontroli str. 138]

Na przestrzeni lat 2007-2009 udział budynków wchodzących do gminnego zasobu nieruchomości zakwalifikowanych do napraw bieżących uległ zmniejszeniu z 50,1% w 2007 r. do 39,0% w 2008 r. oraz 40,8% w 2009 r. Analogicznie uległ zmniejszeniu udział budynków zakwalifikowanych do napraw głównych (z 23,3% w 2007 r. do 17,9% w 2008 r. oraz 15,5% w 2009 r.) oraz do wyburzenia (z 1,7% w 2007 r. do 0,8% w latach 2008-2009). Szczegółowe dane zawiera poniższe zestawienie:

Stan techniczny budynków stanowiących gminny zasób nieruchomości^{*)}

| 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 | 1.270 | 636 (50,1%) | 296 (23,3%) | 21 (1,7%) | 1 (0,1%) | 1 (0,1%) |
| 2. | 2008 | 1.305 | 509 (39,0%) | 234 (17,9%) | 11 (0,8%) | 0 | 1 (0,1%) |
| 3. | 2009 | 1.331 | 543 (40,8%) | 206 (15,5%) | 11 (0,8%) | 2 (0,2%) | 2 (0,2%) |
| 4. | 2010 (I półrocze) | 1.266 | 118 (9,3%) | 211 (16,7%) | 3 (0,2%) | 1 (0,1%) | 2 (0,2%) |

^{*)} do liczby budynków gminnego zasobu nieruchomości przyjęto te, dla których wymagane było prowadzenie książki obiektu budowlanego

^{**)} okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów i utrzymania budynku we właściwym, stanie technicznym

^{***)} remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku

[Dowód: akta kontroli str. 139-145]

1.4 Podejmowanie decyzji o wyburzeniach obiektów budowlanych

W okresie objętym kontrolą wydano łącznie 41 decyzji o rozbiórce obiektów budowlanych oraz przyjęto 10 zgłoszeń robót rozbiórkowych obiektów budowlanych, będących podstawą do wyburzenia łącznie 96 obiektów, przy czym:

- podstawą rozbiórki 47 obiektów były plany inwestycyjne (budowa dróg i nowego stadionu),
- podstawą rozbiórki 49 obiektów był ich zły stan techniczny.

[Dowód: akta kontroli str. 146-152]

W kontrolowanym okresie dokonano rozbiórki łącznie 38 obiektów wzniesionych przed 1945 r. (39,6% wszystkich rozebranych obiektów), przy czym:

2007 r.:

| Nazwa i rodzaj obiektu | Powód wydania decyzji |
|--|---|
| budynki mieszkalne przy ul. Królewskiej Tamy 93-95, 97-99, 101-103, 109-111, 113-115, 117-119 (6 budynków w zabudowie bliźniaczej) | plany inwestycyjne – Drogowa Trasa Średnicowa (DTŚ) |
| budynek mieszkalny i gospodarzy przy ul. Dworcowej 51 | plany inwestycyjne – DTŚ |
| komin po budynku krematorium na Cmentarzu Centralnym | zły stan techniczny |

2008 r.:

| Nazwa i rodzaj obiektu | Powód wydania decyzji |
|--|--|
| budynek mieszkalny i zabudowania gospodarcze przy ul. Daszyńskiego 256A | zły stan techniczny |
| budynek stodoły i wiaty przy ul. Daszyńskiego 214 | zły stan techniczny, plany inwestycyjne – obwodnica miasta |
| budynek mieszkalny przy ul. Jagiellońskiej 38A | plany inwestycyjne – DTŚ |
| budynek mieszkalny przy ul. W. Pola 2-4 | plany inwestycyjne – DTŚ |
| oficyna budynku mieszkalnego wraz z przynależnymi budynkami gospodarczymi przy ul. Jagiellońskiej 12 (1 budynek mieszkalny i 5 budynków gospodarczych) | plany inwestycyjne – DTŚ |

2009 r.:

| Nazwa i rodzaj obiektu | Powód wydania decyzji |
|---|--------------------------|
| budynek mieszkalny przy ul. Zawadzkiego 36 | zły stan techniczny |
| budynek mieszkalny przy ul. Mikołowskiej 19 | zły stan techniczny |
| budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Sikorskiego 15 | zły stan techniczny |
| budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Św. Katarzyny 7-7A i 8-8A (2 budynki z oficyną) | plany inwestycyjne – DTŚ |
| budynek mieszkalny przy ul. Jagiellońskiej 12 | plany inwestycyjne – DTŚ |

2010 r. (I półrocze):

| Nazwa i rodzaj obiektu | Powód wydania decyzji |
|--|---|
| budynek mieszkalny przy ul. Wójtowskiej 23 | zły stan techniczny |
| budynki przy ul. Jagiellońskiej 10 (8 budynków gospodarczych) oraz budynki przy ul. Jagiellońskiej 14-14A (3 budynki mieszkalne, 7 budynków gospodarczych) | zły stan techniczny, plany inwestycyjne – DTŚ |

[Dowód: akta kontroli str. 147-148]

W okresie objętym kontrolą nie miał miejsca przypadek zbycia przez Gminę Gliwice nieruchomości, na której wcześniej dokonano rozbiórki obiektu budowlanego lub wydania pozwolenia na budowę dotyczącego nieruchomości, na których wcześniej nastąpiły rozbiórki obiektów budowlanych.

[Dowód: akta kontroli str. 149-154]

M. K.

g.

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

Według wyjaśnień złożonych przez III Zastępcę Prezydenta Miasta oraz Naczelnika Wydziału GN nadzór nad realizacją przez zarządców obowiązków z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych polegał na udziale pracowników poszczególnych wydziałów merytorycznych Urzędu Miejskiego w zespołach oceniających zasadność składanych zapotrzebowań na środki finansowe niezbędne do prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych.

[Dowód: akta kontroli str. 85, 113]

Dyrektor ZGM wyjaśniła, że „Zakład Gospodarki Mieszkaniowej dokonuje wyrywkowych kontroli wykonywania obowiązków zarządcy nieruchomości przez ZBM-y w zakresie eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości budynkowych i lokalowych. W zakresie utrzymania technicznego budynków i lokali kontrole prowadzone są w szczególności w odpowiedzi na interwencje pisemne i ustne najemców, w trakcie ustalania potrzeb remontowych wraz z zarządcą oraz uczestnictwa w odbiorach prac remontowych. Przeprowadzane są przez ZGM wizje w terenach nieruchomości, mające na celu sprawdzenie stanu technicznego lokali i budynków oraz dbałość w wykonywaniu prac remontowych i konserwacyjnych przez zarządców. Doraźnie kontroli podlega również obowiązek prowadzenia przez Spółki ZBM księzek obiektów budowlanych i ich przeglądów. [...] Przeprowadzone kontrole skutkowały wezwaniem zarządców do usunięcia nieprawidłowości oraz trzykrotnym w okresie od 2007-2010 roku naliczeniem kar umownych za nienależyte wykonanie czynności administrowania i zarządzania objętych protokołami uzgodnień.”

Wymienione w wyjaśnieniach Dyrektora ZGM kary umowne zostały nałożone na:

- ZBM II w dniu 4 lipca 2007 r. za niewłaściwe wydatkowanie środków przeznaczonych na remont budynku przy ul. Lipowej 15 (kara 3% miesięcznego wynagrodzenia),
- ZBM I w dniu 8 września 2008 r. za nienależyte wykonanie remontu lokalu mieszkalnego przy ul. Pszczyńskiej 23/7 (kara 1% miesięcznego wynagrodzenia),
- ZBM I w dniu 25 listopada 2008 r. za nie wykonanie remontu mieszkania przy ul. Rybnickiej 25/3 w ustalonym terminie (kara 3% wynagrodzenia miesięcznego).

[Dowód: akta kontroli str. 155-157, 412]

Na podstawie sprawdzenia dokumentacji 50% zasobu mieszkaniowego ZGM oszacował, że jego pracownicy w całym kontrolowanym okresie dokonali 120 wizji lokalnych oraz uczestniczyli w 260 odbiorach robót remontowych, z czego:

| Rok | Wizje lokalne | Odbiory robót | Razem |
|-------------------|---------------|---------------|------------|
| 2007 | 40 | 50 | 90 |
| 2008 | 34 | 66 | 100 |
| 2009 | 30 | 84 | 114 |
| 2010 (I półrocze) | 16 | 60 | 76 |
| Razem: | 120 | 260 | 380 |

[Dowód: akta kontroli str. 157]

1.6 Uchwalenie przez gminę i realizacją wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice na lata 2006-2010 został przyjęty uchwałą nr XXXVI/906/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20 października 2005 r. Program zawierał dane oraz określał zasady i działania dotyczące gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, zgodnie z wymaganiami art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy za dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³, a w tym w szczególności:

- prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Gliwice w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i lokale pozostałe (prognoza zawierała określenie potrzeb mieszkaniowych wynikających z obowiązków gminy, standardy lokali mieszkalnych socjalnych, przewidywania na kolejne lata dotyczące stanu technicznego budynków i mieszkań z uwzględnieniem powierzchni wraz z opisem przyjętych kryteriów oceny stanu technicznego, wskazanie czasookresów poszczególnych remontów dla różnych zakresów rzeczowych – dachy, elewacje, poszczególne rodzaje instalacji),
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji (wskazano przyjęte priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, określono obowiązujący standard budynku komunalnego oraz wielkość nakładów na poszczególne rodzaje remontów w kolejnych latach),
- plan sprzedaży lokali w poszczególnych latach,

³ Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.

- zasady polityki czynszowej (w tym wskazano czynniki powodujące obniżanie lub podwyższanie bazowej stawki czynszu o określony procent),
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach (określono kwoty planowanych wpływów z opłat czynszowych oraz dopłat ze środków własnych gminy i funduszy zewnętrznych),
- wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na: koszty bieżącej eksploatacji; koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta; koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli; wydatki inwestycyjne,
- wykaz budynków do wykwaterowania mieszkańców ze względu na zagrożenie budowlane oraz nieopłacalność remontu (wykaz zawierał łącznie 34 mieszkania w 16 różnych budynkach),
- opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 158-171]

Podstawą do opracowania w/w programu były dane uzyskane przez ZGM od współpracujących z nim ZBM I oraz ZBM II, przy czym w ocenie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych obydwie ZBM-y kierowały się ustaleniami zawartymi w protokołach przeglądów okresowych budynków mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 115]

W sprawie realizacji dyspozycji art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴, II Zastępca Prezydenta Miasta wyjaśnił, że: „W mojej ocenie zakres programu uchwalonego przez Radę Miasta Gliwice, a zwłaszcza jego szczegółowość nie wymagały wydania dodatkowych zaleceń lub wytycznych dotyczących sposobu jego wykonania. Natomiast pojawiające się w toku realizacji programu problemy były rozwiązywane na bieżąco, ale nie nadawaliśmy przyjmowanym rozwiązaniom rangi wytycznych realizacyjnych do przedmiotowej uchwały.”

[Dowód: akta kontroli str. 117]

⁴ Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.

W latach 2006-2010 (I półrocze) Rada Miejska w Gliwicach nie przyjęła do realizacji programu dotyczącego gospodarowania innymi, niż mieszkaniowe, rodzajami obiektów należących do gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 172]

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

W kontrolowanym okresie Miasto Gliwice planowało wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych o łącznej wartości 372.667,4 tys. zł. Na lata 2007-2009 planowano wydatkowanie kwoty 307.526,8 tys. zł, a wartość robót wykonanych w tym okresie wyniosła 289.874,8 tys. zł (94,3% planu). Szczegółowe dane dotyczące lat 2007-2010 (I półrocze) zawiera poniższe zestawienie:

Realizacja planu robót remontowych

| L.p. | Rok | Potrzeby | Plan remontów | Remonty wykonane | |
|------|----------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 1. | 2007 | Liczba budynków | 397 | 305 | 247 |
| | | Wartość robót w tys. zł | 100.645,6 | 122.262,7 | 117.702,0 |
| 2. | 2008 | Liczba budynków | 427 | 309 | 290 |
| | | Wartość robót w tys. zł | 146.926,9 | 105.906,0 | 95.492,1 |
| 3. | 2009 | Liczba budynków | 433 | 259 | 271 |
| | | Wartość robót w tys. zł | 114.690,9 | 79.358,1 | 76.680,7 |
| 4. | 2010 (I półrocze) | Liczba budynków | 512 | 343 | 28 |
| | | Wartość robót w tys. zł | 95.369,0 ¹⁾ | 65.140,6 ¹⁾ | 1.743,0 ¹⁾ |
| 5. | Razem (w tys. zł): | 457.032,4 | 372.667,4 | 291.617,8 | |

¹⁾ Kwoty potrzeb i planu podano dla całego 2010 r., a wykonanie podano wg stanu na 13 maja 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 173-181]

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

Plany rzeczowo-finansowe robót remontowo-modernizacyjnych budynków sporządzano dla następujących zakresów rodzajowych:

- remonty dachów,
- remonty elewacji, balkonów, ocieplenia ścian,
- roboty ogólnobudowlane,
- roboty dot. instalacji elektrycznych,
- remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, co i kotłowni lokalnych,
- wymiany i remonty dźwigów,

- rozbiórki,
- dokumentacja inwentaryzacji budowlanej i instalacyjnej,
- roboty remontowe – awaryjne,
- adaptacje lokali użytkowych na lokale mieszkalne,

w szczególności: adres budynku, zakres prac, przewidywany koszt robót brutto, uwagi.

[Dowód: akta kontroli str. 182-190]

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

W kontrolowanym okresie do Wydziału Architektury i Budownictwa zgłoszono łącznie 301 zgłoszeń robót remontowych (102 zgłoszenia w 2007 r., 94 zgłoszenia w 2008 r., 70 zgłoszeń w 2009 r. oraz 35 zgłoszeń w I półroczu 2010 r.), do których Wydział zgłosił 5 sprzeciwów (3 sprzeciwy w 2007 r., i po 1 sprzeciwie w latach 2008-2009). W toku badania 40 losowo wybranych spraw (po 10 spraw dla każdego roku) stwierdzono, że składane zgłoszenia zawierały wszystkie elementy wymagane przepisem art. 30 Prawa budowlanego.

[Dowód: akta kontroli str. 191-227]

Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa wyjaśniła, że „[...] *tut. Wydział nie posiada informacji na temat terminów rozpoczęcia robót zgłaszanych w powyższym zakresie.*”

[Dowód: akta kontroli str. 191]

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

Miasto Gliwice realizowało program termomodernizacji obiektów budowlanych obejmujący docieplenia ścian, wymianę stolarki oraz wymianę instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej i gazowej. W ramach realizacji tego programu w okresie objętym kontrolą poddano termomodernizacji 30 placówek oświatowych, 2 obiekty klubu sportowego GZKS „Sośnica” oraz 415 budynków mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 113, 115, 117, 228-231]

W latach 2007-2010 (I półrocze) Miasto Gliwice uczestniczyło w 3 ponadlokalnych akcjach proekologicznych:

- konkurs „Cykliczne upowszechnianie zasad zrównoważonego rozwoju poprzez media” (2007 r.),
- tytuł „Solidny Eko-Partner WFOŚiGW” (2008 r.),

- program „Ciepło systemowe”,

oraz uzyskało tytuł „Lider EKO INWESTYCJI” nadany przez Ministra Rozwoju Regionalnego za realizację zadania pn. „Modernizacja gospodarki ściekowej w Gliwicach”

[Dowód: akta kontroli str. 117-118]

Dyrektor ZGM wyjaśniła, że „[...] najemcy lokali zachęceni są do oszczędzania energii cieplnej oraz wody. Instruowani są o możliwościach jakie daje wprowadzenie liczników ciepła do budynków oraz zaopatrzenie mieszkań w termostaty oraz możliwości wprowadzenia ekologicznych systemów ogrzewań. W gablocie w siedzibie ZGM wywieszona jest tabela obrazująca jakie jest przeciętne zużycie wody na osobę w ciągu doby w trakcie takich czynności jak spożycie, kąpiel, zmywanie naczyń oraz jakie straty występują przy nieszczelnościach na zaworach baterii lub spluczki ustępowej. Informacje ta spotyka się z dużym zainteresowaniem najemców, gdyż uświadamia im jakie straty wody występują w przypadku zaniechania napraw.”

[Dowód: akta kontroli str. 412]

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

W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynęły łącznie 153 skargi (46 skarg w 2007 r., 44 skargi w 2008 r., 46 skarg w 2009 r. oraz 17 skarg do końca kwietnia 2010 r.), z czego 8 (5,2%) dotyczyło spraw z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych (4 skargi w 2007 r., 3 skargi w 2008 r. oraz 1 skarga w okresie do końca kwietnia 2010 r.). Spośród 8 skarg dotyczących utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych zasadne były 2 (25%) złożone w 2007 r., z których:

- OR-05610/10/07 z dnia 27 marca 2007 r. dotyczyła przyjęcia podstawy do wyceny lokalu mieszkalnego przy ul. Lotników, który zbywało Miasto Gliwice. W uchwale nr XII/376/2007 z dnia 22 listopada 2007 r. Rada Miasta w Gliwicach uznała skargę obywatela za zasadną, co oznaczało przyjęcie podstawy wskazanej przez skarżącego,
- OR-05610/42/07 z dnia 13 listopada 2007 r. dotyczyła wykonania naprawy dachu w budynku przy Al. Korfantego 36/10. Zastępca Prezydenta Miasta poinformował skarżącą, że naprawa została dokonana w dniach 27-30 listopada 2007 r.

[Dowód: akta kontroli str. 232-243]

2. Realizacja zadań w zakresie utrzymania obiektów budowlanych

2.1. Użytkowanie obiektów budowlanych

2.1.1 Użytkowanie obiektów budowlane będące w gminnym zasobie nieruchomości

W przypadku 20 obiektów budowlanych objętych w toku kontroli oględzinami stwierdzono, że były one użytkowane zgodnie z przeznaczeniem (ustalenia oględzin zostały opisane w pkt 2.1.2 oraz 2.2 niniejszego protokołu kontroli).

[Dowód: akta kontroli str. 244-249]

2.1.2 Zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części

W kontrolowanym okresie nastąpiła zmiana sposobu użytkowania 18 obiektów budowlanych położonych na nieruchomościach stanowiących własność Miasta lub Gminy Gliwice, przy czym każdorazowo takie przypadki były poprzedzone wydaniem stosownej decyzji administracyjnej.

[Dowód: akta kontroli str. 250-253]

W toku oględzin 10 obiektów budowlanych, których sposób użytkowania uległ zmianie w latach 2007-2010 (I półrocze) stwierdzono, że były one użytkowane w sposób wskazany w zgłoszeniach dotyczących zmiany sposobu użytkowania obiektów (5 obiektów) lub były w trakcie dostosowywania ich do nowej funkcji użytkowej (5 obiektów).

[Dowód: akta kontroli str. 244-249]

2.1.3 Kompletność zgłoszenia do organu nadzoru budowlanego dotychczasowego i zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części

Badaniem kontrolnym objęto dokumentację 10 niżej wymienionych decyzji dotyczących zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych:

- AU-7353/188/2007 z dnia 28.02.2007 r.,
- AU-7353/470/2007 z dnia 30.04.2007 r.,
- AU-7353/513/2007 z dnia 11.05.2007 r.,
- AB-7353/306/2008 z dnia 04.03.2008 r.,
- AB-7353/330/2008 z dnia 12.03.2008 r.,
- AB-7353/311/2009 z dnia 23.03.2009 r.,
- AB-7353/1109/2009 z dnia 11.09.2009 r.,
- AB-7353/1512/2009 z dnia 01.12.2009 r.,
- AB-7353/823/2009 z dnia 11.09.2009 r.,
- AB-7353/355/2010 z dnia 29.03.2010 r.,

i stwierdzono, że do każdego ze zgłoszeń będących podstawą wydania powyższych decyzji załączone były dokumenty wskazane w art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego, przy czym

każdorazowo wskazywano dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu oraz wskazywano przyczyny zgłaszanych zmian.

[Dowód: akta kontroli str. 244]

2.2. Rezultaty oględzin wybranych obiektów budowlanych

W toku kontroli dokonano oględzin 10 niżej wskazanych obiektów budowlanych (spośród 14 obiektów budowlanych wskazanych przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Gliwicach (zwaną dalej KM PSP):

- Szkoła Podstawowa nr 28 przy ul. ks. Marcina Strzody 4, zarządca SP nr 28
- Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi nr 1 przy ul. Kozielskiej 39, zarządca SP nr 1,
- Gimnazjum nr 4 przy ul. Asnyka 36, zarządca Gimnazjum nr 4,
- Dom Dziecka nr 2 przy ul. Zygmunta Starego 19, zarządca DDz nr 2
- Dom Pomocy Społecznej „Opoka” przy ul. Pszczyńskiej 100, zarządca DPS „Opoka”,
- budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 20, zarządca ZBM I,
- budynek mieszkalny przy ul. Błogosławionego Czesława 52, zarządca ZBM I,
- budynek mieszkalny przy ul. Jana Pawła II 10, zarządca ZBM II,
- budynek mieszkalny przy ul. Jana Pawła II 18, zarządca ZBM I,
- budynek mieszkalny przy ul. Chorzowskiej 2, zarządca ZBM II,

przy czym w oględzinach każdorazowo uczestniczył przedstawiciel KM PSP w Gliwicach oraz przedstawiciel podmiotu zarządzającego obiektem.

[Dowód: akta kontroli str. 254]

2.2.1 Stan elementów obiektów 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 toku oględzin stwierdzono, że:

- SP nr 28: budynek o wysokości 15m (średniowysoki), obydwie klatki schodowe nie zostały obudowane i brak systemu oddymiania klatek schodowych (klapy oddymiające) wymaganych przepisem §245 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia

2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁵, co naruszało przepis §12 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁶,

- SP nr 1: na korytarzach wykładzina o nieudokumentowanym stopniu palności, co naruszało przepis §12 ust. 1 pkt 3 lit. a rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r., a także 17 szt. hydrantów wewnętrznych o przekroju 52, co naruszało przepis §15 rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.,
- Gimnazjum nr 4: 9 szt. hydrantów wewnętrznych o przekroju 52, co naruszało przepis §15 rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.,
- Dom Dziecka nr 2: na korytarzu II piętra wykładzina o nieudokumentowanym stopniu palności, co naruszało przepis §12 ust. 1 pkt 3 lit. a rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.,
- Dom Pomocy „Opoka”: w budynku „C” 2 szt. hydrantów wewnętrznych o przekroju 52, co naruszało przepis §15 rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.,
- budynek przy ul. Dworcowej 20: do remontu balkony,
- budynek przy ul. Bł. Czesława 52: do uzupełnienia tynki zewnętrzne i obróbki blacharskie,
- budynek przy ul. Jana Pawła II 18: do wymiany stolarka okienna klatki schodowej, 2 piwnice były otwarte i wypełnione gruzem i śmieciami, w tym przedmiotami łatwozapalnymi,
- budynek ul. Chorzowska 2: na klatce schodowej płyta paździerzowa pokryta wykładziną o nieudokumentowanym stopniu palności, co naruszało przepis §12 ust. 1 pkt 3 lit. a rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.,

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

Opisany powyżej stan dróg ewakuacji w budynkach SP nr 28, SP nr 1, Domu Dziecka nr 2, a także w budynku mieszkalnym przy ul. Chorzowskiej 2 był podstawą do poinformowania przez kontrolera Prezydenta Miasta (odrębnie także II i III Zastępcę Prezydenta Miasta)

⁵ Dz. U. z 2002 r. nr 75, poz. 690 ze zm.

⁶ Dz. U. z 2006 r. nr 80, poz. 563 ze zm., zwane dalej ‘rozporządzeniem MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r.’



o istniejącym bezpośrednim niebezpieczeństwie dla życia lub zdrowia ludzi (w trybie art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁷).

[Dowód: akta kontroli str. 400-402, 410-411]

III Zastępca Prezydenta wyjaśniła, że „*W odpowiedzi na [...] Zawiadomienie dotyczące budynków Szkoły Podstawowej nr 28 oraz Szkoły Podstawowej nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi w Gliwicach informuję, że zostanie wszczęte postępowanie mające na celu wyeliminowanie zagrożeń wskazanych w ww. Zawiadomieniu.*”

[Dowód: akta kontroli str. 417]

Wykonujący przegląd okresowy kominów w grudniu 2009 r., w budynku przy ul. Bł. Czesława 52 stwierdził konieczność dokonania pilnego remontu pieca w 1 lokalu. Zarządzający w/w budynkiem ZBM I zlecił wykonanie remontu pieca zgodnie z zaleceniami przeglądu kominarskiego z przewidywanym terminem realizacji w dniu 18 czerwca 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 333-345, 403-405]

Dnia 14 czerwca 2010 r. Dyrektor ZGM poinformowała, że piwnice w budynku przy ul. Jana Pawła II 18 zostały „*[...] opróżnione z gruzu, śmieci i przedmiotów łatwopalnych, [...].*”

[Dowód: akta kontroli str. 403]

Dostępne dla osób niepełnosprawnych były 2 (Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi nr 1 oraz Dom Pomocy Społecznej „Opoka”), spośród 10 obiektów poddanych oględzinom, pozostałych 8 obiektów nie było dostępne dla osób niepełnosprawnych.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

Wykonujący przegląd okresowy przewodów kominowych i wentylacyjnych w grudniu 2009 r. w budynku przy ul. Bł. Czesława 52, stwierdził niewłaściwą wentylację w kuchniach 6 lokali oraz łazienkach 3 lokali. Dyrektor ZGM wyjaśniła, że „*W budynku przy ul. Bł. Czesława 52 w 2010 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie dobudowy przewodów wentylacyjnych. W chwili obecnej prace są na etapie wylonienia wykonawcy projektu dobudowy.*”

[Dowód: akta kontroli str. 333-345, 406]

Wewnętrzne rozdzielnie elektryczne każdego z obiektów poddanych oględzinom były zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

⁷ Dz. U. z 2007 r. nr 231, poz. 1701 ze zm., zwana dalej „ustawą o NIK”

2.2.2 Użytkowanie obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem

Obiekty poddane oględzinom były użytkowane w sposób zgodny z ich przeznaczeniem, a w protokołach przeglądów okresowych obiektów oraz ich instalacji i urządzeń wskazywano zakres prac do wykonania.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

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, gazowej (o ile obiekt był w nią wyposażony) i elektrycznej.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

W/w instalacje były także dostępne dla pracowników służb technicznych i Państwowej Straży Pożarnej.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

2.2.4 Utrzymywanie przez właścicieli, zarządców lub użytkowników budynków pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic, wyposażanie obiektów w przeciwpożarowe wyłączniki prądu oraz umieszczanie w widocznych miejscach instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych

Sprzęt gaśniczy będący na wyposażeniu poddanych oględzinom 3 szkół, domu dziecka i domu pomocy społecznej był sprawny technicznie i poddawany przeglądom technicznym, w tym węże hydrantów były poddawane przeglądom ciśnieniowym z częstotliwością co 5 lat.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

W każdym obiekcie poddanym oględzinom znajdowały się przeciwpożarowe wyłączniki prądu oraz w widocznym miejscu instrukcje postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

W toku oględzin ustalono, że w wymogom Polskiej Normy PN-92/N-01256/01⁸ nie odpowiadały:

⁸ norma o nazwie: Znaki bezpieczeństwa. Ochrona przeciwpożarowa (www.ciop.pl)

- oznaczenia głównego kurka gazu w budynkach przy ul. Dworcowej 20 oraz ul. Chorzowskiej 2,
- oznaczenia głównego wyłącznika instalacji elektrycznej w budynkach przy ul. Dworcowej 20, ul. Bł. Czesława 52 oraz przy ul. Chorzowskiej 2,

co naruszało przepis §4 ust. 2 pkt 4 lit. d rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r. Dnia 14 czerwca 2010 r. Dyrektor ZGM poinformowała, że w obydwu budynkach wprowadzono prawidłowe oznakowania głównego kurka gazu oraz głównego wyłącznika instalacji elektrycznej.

[Dowód: akta kontroli str. 320-345, 371-383, 403-404]

2.2.5 Stan dróg pożarowych

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

- drogi pożarowe zostały oznaczone w dokumentacji obiektu,
- 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. 255-399]

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

W toku oględzin stwierdzono składowanie odpadów i śmieci, w tym łatwozapalnych, w 2 niezabezpieczonych piwnicach w budynku przy ul. Jana Pawła II 18, co obecny w trakcie oględzin Kierownik Rejonu Obsługi Mieszkańców nr 8 z ZBM I, przyjął do wiadomości oraz zobowiązał się do ich usunięcia, co zostało wykonane do dnia 14 czerwca 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 358-370, 403-404]

2.3. Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz okresowe kontrole i przeglądy

2.3.1 Zakładanie i prowadzenie książek obiektów budowlanych

W przypadku 2 niżej wymienionych obiektów budowlanych, spośród 10 poddanych oględzinom, książki obiektu budowlanego zostały założone w dniu oddania obiektu do użytkowania:

- Dom Pomocy Społecznej „Opoka” (16 kwietnia 1999 r.),

- budynek przy ul. Jana Pawła II 10 (2 stycznia 2007 r.).

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

Książki pozostałych obiektów zostały założone w następujących terminach:

- SP nr 28 w dniu 3 stycznia 1999 r. (rok ukończenia budowy 1964 r.),
- SP z Oddziałami Integracyjnymi nr 1 w dniu 12 października 2002 r. (oddano do użytku dnia 27 sierpnia 1999 r.),
- Gimnazjum nr 4 w dniu 3 stycznia 1999 r. (rok ukończenia budowy 1964 r.),
- Dom Dziecka nr 2 w dniu 20 września 2000 r. (budynek z 1862 r.),
- budynek przy ul. Dworcowej 20 w dniu 14 marca 1986 r. (rok ukończenia budowy 1964 r.),
- budynek przy ul. Bł. Czesława 52 w dniu 30 kwietnia 1986 r. (budynek z 1900 r.),
- budynek przy ul. Jana Pawła II 18 w dniu 30 czerwca 1986 r. (budynek z 1914 r.),
- budynek przy ul. Chorzowskiej 2 w dniu 15 kwietnia 1999 r. (rok ukończenia budowy nieznan).

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

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. 5 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. 255-399]

2.3.2 Kompletność wpisów do książek obiektu budowlanego

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

- wpisy cechowały się jednoznacznością i zwięzłością,

M. P.

- każdorazowo wpisywano podstawowe dane identyfikujące obiekt wraz danymi ogólnymi o obiekcie, przy czym powyższych wpisów dokonywał zarządca lub osoba przez niego upoważniona,
- w 1 książce (ul. Jana Pawła II 18) nie zamieszczono planu sytuacyjnego obiektu,
- do książek 2 obiektów nie wpisano dokonania wszystkich przeglądów okresowych (ul. Dworcowej 20 brak wpisu dot. przeglądu okresowego budynku za 2008 r., ul. Jana Pawła II 18 brak wpisu dot. przeglądu okresowego budynku za 2007 oraz 2009 r. oraz przeglądu kominiarskiego za 2007 r. i przeglądu instalacji gazowej za 2007 r.),
- każdorazowo dokonywano wpisów dot. przeprowadzonych remontów lub przebudów obiektów,
- korekty zapisów (dot. książek SP nr 28, Gimnazjum nr 4, DPS „Opoka”) dokonywano przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

Dyrektor ZGM wyjaśniła, że w przypadku budynków przy ul. Dworcowej 20 oraz ul. Jana Pawła II 18 wykonano także te przeglądy okresowe, które nie zostały na dzień dokonania oględzin wpisane do książek tych obiektów, a książki zostały uzupełnione o brakujące wpisy do dnia 14 czerwca 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 403-406]

2.3.3 Przeprowadzanie 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 5, spośród 10 obiektów poddanych oględzinom kontrole, z czego:

- SP nr 28:
 - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gliwicach (PINB): 1 kontrola, wydano zalecenia dotyczące sposobu prowadzenia książki obiektu (wpisywanie numerów uprawnień osób dokonujących przeglądów okresowych), które zostały wykonane,

- KM PSP w Gliwicach (PSP): 1 kontrola sprawdzająca wykonanie wcześniejszych zaleceń z 2006 r.,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach (SANEPID): 14 kontroli, zalecono wyłączenie z użytkowania boisk z uwagi na zły stan nawierzchni (wykonano), a także zły stan techniczny wyposażenia sanitariatów (planowane do wykonania podczas remontu w okresie wakacyjnym 2010 r.) i części podłóg w salach lekcyjnych (planowane do sukcesywnego usuwania ze środków własnych szkoły),
- SP z Oddziałami Integracyjnymi nr 1:
 - PINB: 1 kontrola, wydano zalecenia dotyczące sposobu prowadzenia książki obiektu (uzupełnienie wpisów w zakresie osób dokonujących przeglądów okresowych, co zostało wykonane),
 - SANEPID: 1 kontrola, zalecono pomalowanie szatani, co zostało wykonane,
- Gimnazjum nr 4:
 - PINB: 3 kontrole, wydano zalecenia dot. wykonania w 2007 r. przeglądu 5-cio letniego oraz uzupełnienia wpisów, co zostało wykonane,
 - PSP: 1 kontrola, zalecono poprawienie oznaczeń przeciwpożarowych, co zostało wykonane,
 - SANEPID: 9 kontroli, zalecono wymianę podłóg w części sal lekcyjnych, co zostało zaplanowane na okres wakacyjny 2010 r.,
- Dom Dziecka nr 2:
 - PINB: 1 kontrola, zalecono usunięcie nieprawidłowości w przewodach kominowych, co zostało wykonane w terminie 1 miesiąca od dnia wydania zalecenia, a także uzupełnienie wpisów w książce obiektów dot. terminów wykonywania zaleceń, co także wykonano,
 - PSP: 2 kontrole związane z wykonywaniem sytemu wczesnego ostrzeżenia i sygnalizacji pożaru oraz oddymiania klatek schodowych,
 - SANEPID: 6 kontroli, nie wydawano zaleceń,

M. Paweł

- DPS „Opoka”:
 - SANEPID: 10 kontroli, nie wydawano zaleceń.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

W kontrolowanym okresie nie miał miejsca, w odniesieniu do obiektów poddanych oględzinom, 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. 255-399]

W 2007 r. Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 28 wyłączył z użytkowania boisko z uwagi na zły stan nawierzchni, co zostało zalecone w protokole przeglądu okresowego stanu obiektu z 2006 r. (przeгляд 5-cio letni) oraz przez SANEPID w protokole z dnia 9 maja 2007 r. Remont nawierzchni boiska został zaplanowany na wakacje 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 255-267]

2.3.4 Usuwanie stwierdzonych w toku kontroli uszkodzeń i braków

W wyniku przeglądu kominiarskiego budynku mieszkalnego przy ul. Bł. Czesława 52 przeprowadzonego w grudniu 2009 r. stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie pieca w jednym z lokali i zalecono wykonanie remontu. Dyrektor ZGM wyjaśniła, że wykonanie w/w prac zostało zlecone do wykonania w dniu 18 czerwca 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 371-383, 403-405]

2.3.5 Przeprowadzanie kontroli okresowych obiektów budowlanych

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 mieszkalnych⁹, były przeprowadzane o różnych porach roku. Zgodnie z wymaganiami §4 ust. 2 w/w rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r. przeprowadzano wymagane przeglądy okresowe w budynku mieszkalnym przy ul. Bł. Czesława 52 w latach 2007-2010, a także w 2010 r. w budynku przy ul. Dworcowej 20. Oprócz przeglądów okresowych w każdym z 10 obiektów poddanych oględzinom wykonywano przeglądy robocze w celu sprawdzenia stanu

⁹ Dz. U. z 1999 r. nr 74, poz. 836 ze zm., zwane dalej „rozporządzeniem MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r.”

przygotowania do zimy, przy czym dokonywanie przeglądów roboczych nie było odrębnie dokumentowane.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

W kontrolowanym okresie w 10 poddanych oględzinom budynkach wykonano łącznie 120 przeglądów okresowych (86 tzw. rocznych, 34 tzw. 5-cio letnie), a ponadto 16 kontroli Urzędu Dozoru Technicznego (UDT), 30 przeglądów roboczych oraz 22 kontrole sprzętu p.poż. Szczegółowe dane w odniesieniu do każdego z obiektów zamieszczono w poniższym zestawieniu (poszczególne litery użyte w tabeli oznaczają: B – budowlany, W+K – wentylacja i kominy, G – instalacja gazowa, E – instalacja elektryczna, O- instalacja odgromowa):

| Obiekt budowlany | Przeglądy roczne | | | Przegląd 5-cioletni | | | Dźwigi | Robocze | Sprzęt p.poż | Razem |
|--|------------------|-----------|-----------|---------------------|-----------|----------|-----------|-----------|--------------|------------|
| | B | W+K | G | B | E | O | | | | |
| Szkoła Podstawowa nr 28 | 3 | 3 | 4 | 1 | 3 | 1 | - | 3 | 4 | 22 |
| Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi nr 1 | 2 | 5 | | 1 | 1 | 1 | 5 | 3 | 3 | 21 |
| Gimnazjum nr 4 | 3 | 3 | 3 | 1 | 3 | 1 | - | 3 | 5 | 22 |
| Dom Dziecka nr 2 | 3 | 4 | 4 | 1 | 6 | 1 | 1 | 3 | 7 | 29 |
| Dom Pomocy Społecznej „Opoka” | 3 | 5 | | 1 | 1 | 1 | 10 | 3 | 3 | 27 |
| budynek przy ul. Dworcowej 20 | 3 | 3 | 4 | 1 | 1 | 1 | - | 3 | - | 16 |
| budynek przy ul. Bł. Czesława 52 | 4 | 3 | 2 | - | 1 | - | - | 3 | - | 13 |
| budynek przy ul. Jana Pawła II 10 | 2 | 2 | - | - | - | - | - | 3 | - | 7 |
| budynek przy ul. Jana Pawła II 18 | 3 | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | - | 3 | - | 15 |
| budynek przy ul. Chorzowskiej 2 | 3 | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | - | 3 | - | 15 |
| Razem: | 29 | 34 | 23 | 8 | 18 | 8 | 16 | 30 | 22 | 188 |

[Dowód: akta kontroli str. 407]

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 zamocowanych do ścian i dachu budynku,

- elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- pokryć dachowych,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
- przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,

a także estetykę budynku i jego otoczenia.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

W okresie objętym kontrolą w przypadku 10 obiektów 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. 255-399]

W protokołach przeglądów okresowych wpisywano informacje dotyczące stanu realizacji zaleceń poprzednich przeglądów .

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

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.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

M. B.

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 w/w elementów,
- 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.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

W poniższej tabeli zestawiono dane dotyczące ilości kontroli przeprowadzonych w okresie objętym kontrolą we wszystkich budynkach placówek oświatowych (116 budynków w całym okresie objętym kontrolą) oraz budynkach mieszkalnych wchodzących do gminnego zasobu nieruchomości (774 budynki w 2007 r., 759 budynków w 2008 r., 737 budynków w 2009 r. oraz 734 budynki w I półroczu 2010 r.):

Liczba przeprowadzonych kontroli w budynkach stanowiących gminny zasób nieruchomości (budynki placówek oświatowych oraz budynki mieszkalne)

| 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) | 1.953 | 1.933 | 2.096 | 359 |
| 2. | Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej raz na 5 lat; art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane) | 180 | 139 | 443 | 89 |
| 3. | Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej dwa razy w roku art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane) | 20 | 20 | 20 | 10 |
| 4. | Liczba przeglądów roboczych określająca stan przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym § 4 ust. 6* ¹⁾ | 890 | 875 | 853 | - |
| 5. | Liczba przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku (przeprowadzonych, co najmniej dwa razy w roku, § 10 ust. 1*) ²⁾ | 1.550 | 1.520 | 1.500 | 750 |

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

1) przeglądy nie były odrębnie dokumentowane

2) Dyrektor ZGM wyjaśniła, że jest to „Szacunkowa liczba przeglądów, nie objęta odrębnymi protokołami, wykonywanych w trakcie rocznych kontroli budynków oraz na interwencje lokatorów. Wynikłe w trakcie kontroli usterki usuwane są na bieżąco przez firmy konserwatorskie zatrudnione przez Spółki ZBM.”

[Dowód: akta kontroli str. 413-414]

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. 255-399]

III Zastępca Prezydenta wyjaśniła, że „[...] nie potrafię odpowiedzieć czy takie świadectwa zostały przygotowane lub są przygotowywane natomiast zwrócę się do Wydziału Kontroli i Audytu o zaplanowanie działań kontrolnych w tym zakresie jeszcze w 2010 r.”

[Dowód: akta kontroli str. 113-114]

Dyrektor ZGM wyjaśniła, że „W bieżącym roku opracujemy świadectwa energetyczne dla lokali, które są sprzedawane w przetargach. Dla pozostałych zasobów świadectwa będą sukcesywnie opracowywane. Generalnie dążymy do maksymalnego opomiarowania każdego z budynków. W lokalach naszego zasobu mogą nie posiadać liczników wody tylko pojedyncze lokale, podzielniki ciepła zainstalowane są w każdym budynku lub lokalu. W każdym budynku znajdują się liczniki energii, natomiast liczniki gazu są wszędzie tam, gdzie taka instalacja występuje.”

[Dowód: akta kontroli str. 115-116]

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 w 5 poddanych oględzinom budynkach mieszkalnych dokonywano przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia dwa razy w roku oraz poddawane konserwacji, przy czym częstotliwość przeglądów ustalali zarządcy, a zakres robót konserwacyjnych ustalano na podstawie wyników przeglądów okresowych oraz potrzeb zgłaszanych przez użytkowników lokali¹⁰.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

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

[Dowód: akta kontroli str. 320-383]

¹⁰ §10 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r.

2.3.11 Badania okresowe dźwigów osobowych zainstalowanych w budynkach

W 3 spośród 10 obiektów poddanych oględzinom były zainstalowane dźwigi (4 dźwigi osobowe w SP nr 1, 1 dźwig towarowy w Domu Dziecka nr 2, 3 dźwigi osobowe oraz 1 towarowy w DPS „Opoka”), dla których założone były książki rewizyjne oraz które były poddawane obowiązkowym przeglądom przez inspektorów Urzędu Dozoru Technicznego.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

2.3.12 Wykonywanie konserwacji dźwigów

Dla każdego z dźwigów wymienionych w pkt 2.3.11 niniejszego protokołu kontroli¹¹ założony był dziennik konserwacji, w którym z częstotliwością co 30 dni¹² potwierdzone było wykonanie przeglądu konserwacyjnego przez osobę posiadającą zaświadczenie kwalifikacyjne, uprawniające do konserwacji dźwigów, wydawane przez UDT.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

W poniższym zestawieniu ujęto dane dotyczące liczny przeglądów stanu technicznego dźwigów przez inspektorów Urzędu Dozoru Technicznego oraz wykonanych konserwacji tych urządzeń w okresie objętym kontrolą (dane dotyczą budynków oświatowych oraz mieszkaniowych wchodzących do gminnego zasobu nieruchomości):

Liczba przeprowadzonych kontroli dźwigów w budynkach stanowiących gminny zasób nieruchomości (budynki oświatowe i mieszkalne)

| 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 | 35/26 | 35/26 | 35/26 | 16/26 |
| 2. | Liczba wykonanych przeglądów konserwacyjnych / liczba budynków w gminnym zasobie nieruchomości wyposażonych w UTB | 420/26 | 420/26 | 420/26 | 198 ¹⁾ /26 |

¹⁾wg stanu na dzień 21.06.2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 415-416]

¹¹ §11 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 października 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego (Dz. U. z 2003 r. nr 193, poz. 1890), zwane dalej „rozporządzeniem MGPIPS z dnia 29 października 2003 r.”

¹² Terminy wykonywania przeglądów konserwacyjnych określa załącznik nr 2 do rozporządzenia MGPIPS z dnia 29 października 2003 r.

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

W przypadku 6 obiektów, spośród 10 poddanych oględzinom, zarządca posiadał kompletną dokumentację powykonawczą. W przypadku pozostałych 4 obiektów (budynki mieszkalne przy ul. Dworcowej 20, ul. Bł. Czesława 52, ul. Jana Pawła II 18, ul. Chorzowskiej 2) dokumentacja się nie zachowała.

[Dowód: akta kontroli str. 255-399]

Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że *„Odtwarzanie dokumentacji jest działaniem standardowym w przypadkach dokonywania zmiany sposobu użytkowania obiektu lub planowanego wykonania remontów kapitalnych. Wtedy każdorazowo wykonanie inwentaryzacji obiektu jest elementem zlecenia dla przyszłego wykonawcy.”*

[Dowód: akta kontroli str. 85]

Dyrektor ZGM wyjaśniła, że w kontrolowanym okresie dokonano inwentaryzacji 147 budynków mieszkalnych, z czego 40 w 2007 r., 28 w 2008 r., 33 w 2009 r. oraz 46 w 2010 r. (I półrocze).

[Dowód: akta kontroli str. 408-409]

Fakt przeprowadzenia kontroli został odnotowany w zeszycie kontroli Urzędu Miasta w Gliwicach pod numerem 97/2010.

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymał w dniu 21 czerwca 2010 r. Zygmunt Frankiewicz Prezydent Miasta Gliwice.

[Dowód: akta kontroli str. 418]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler poinformował Prezydenta Miasta Gliwice o przysługującym mu prawie:

1. 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);
2. 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;

3. 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).

Gliwice, dnia 21.06. 2010 r.

Mariusz Podolski
specjalista kontroli państwowej
Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach

Gliwice, dnia 5.07. 2010 r.

Z UPOWAŻNIENIA Zastępca Prezydenta Miasta
PREZYDENTA MIASTA Adam NEUMANN

Zygmunt Frankiewicz
Prezydent Miasta Gliwice

www.gliwice.pl
świadectwo wydanie + DEX 267

Dyrektor
Urzędu Miejskiego w Gliwicach

Katarzyna Topolska-Clurus