

TEMAT KONTROLI WEWNĘTRZNEJ	Kontrola planowa w zakresie realizacji zaleceń pokontrolnych z przeprowadzonej kontroli NIK w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym
Cel i zakres kontroli	Sprawdzenie wykonania zaleceń pokontrolnych sformułowanych w wystąpieniu pokontrolnym numer LOP.410.007.07.2018 z dnia 28 września 2018 r. wydanych w wyniku kontroli przeprowadzonej przez Najwyższą Izbę Kontroli w zakresie wykonywania przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej.
Podmiot kontrolowany	Gminny Zarząd Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich
Numer upoważnienia	RKZ/8/2019 z dnia 13 grudnia 2019 roku
Osoby kontrolujące	<ul style="list-style-type: none"> – kierownik Referatu Kontroli Zarządczej i Nadzoru Właścicielskiego w Urzędzie Miejskim, – podinspektor w Referacie Kontroli Zarządczej i Nadzoru Właścicielskiego w Urzędzie Miejskim
Termin przeprowadzenia kontroli	od 27 grudnia 2019 r. do 24 stycznia 2020 r.
Dokumenty kontroli	<ul style="list-style-type: none"> – upoważnienie do przeprowadzenia kontroli, – program kontroli, – protokół kontroli, – wystąpienie pokontrolne
Stwierdzone nieprawidłowości	<p>1. w zakresie zapewnienia przeprowadzenia rocznych kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Wyszyńskiego 10-10a, w którym prowadzone są mieszkania chronione: nie stwierdzono nieprawidłowości.</p> <p>W dniu 30 kwietnia 2019 r. dokonano przeglądu stanu technicznego budynku, który został udokumentowany w <i>Protokole pięcioletniego i rocznego technicznego przeglądu budowlanego budynku nr 05103/19</i>. W Książce obiektu budowlanego dokonano stosownego wpisu o kontroli;</p> <p>2. w zakresie zapewnienia bieżącej realizacji zaleceń wynikających z przeprowadzonych okresowych kontroli stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy: nie stwierdzono nieprawidłowości.</p> <p>Ustalono, iż we wszystkich kontrolowanych przypadkach w protokołach z okresowych (rocznych) kontroli stanu technicznego budynku przeprowadzonych w 2018 oraz 2019 roku określono zakres robót remontowych i kolejność ich wykonania. Zadania niezrealizowane w 2018 roku zostały uwzględnione w <i>Planie remontów na 2019 rok</i> sporządzonym przez PUKiM Sp. z o.o. Pracownicy Referatu Inwestycyjno-Remontowego w Gminnym Zarządzie Mienia Komunalnego na polecenie Dyrektora jednostki przeprowadzili w 2019 r. kontrole w zakresie wykonania przez PUKiM Sp. z o.o. zadań ujętych w <i>Planie remontów</i>. Kontrole zostały udokumentowane w formie protokołów i przedstawione Dyrektorowi GZMK. O wynikach kontroli w każdym przypadku poinformowano PUKiM Sp. z o.o. Po otrzymaniu wystąpienia pokontrolnego NIK, w dniu 14 listopada 2018 r. do umowy o zarządzanie nieruchomościami gminnymi z dnia 12 stycznia 2009 r. podpisano aneks, w którym zmieniono warunki dotychczasowej umowy, w tym m.in. wprowadzono z dniem 1 grudnia 2018 r. obowiązek natychmiastowego przekazywania przez zarządcę do GZMK informacji o wynikach kontroli wynikających z prawa budowlanego oraz sporządzania propozycji potrzeb remontowych według pilności ich wykonania w oparciu o kontrole stanu technicznego budynków i lokali, a także wprowadzono zapis, iż zarządca ponosi wszelkie skutki wynikające z nieprzestrzegania przepisów prawa budowlanego. Ustalono, iż w niektórych przypadkach w <i>Książkach obiektu budowlanego</i> nie odnotowano realizacji zadań / robót / remontów pomimo ich faktycznego wykonania.</p> <p>3. w zakresie podjęcia działań w celu sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przekazania dokumentów zarządcy celem dołączenia ich do książek obiektu budowlanego oraz przekazania najemcom kopii dokumentów ustalono, iż w 2019 roku sporządzono świadectwa charakterystyki energetycznej dla 14 budynków</p>

stanowiących własność gminy, a dla kolejnych 14 budynków zaplanowano zlecenie sporządzenia świadectw w 2020 roku. Spośród 13 budynków będących przedmiotem kontroli RKZ, w 5 przypadkach sporządzono świadectwo charakterystyki energetycznej w 2019 roku. W każdym z 5 przypadków, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 64 ust 3 ustawy Prawo budowlane świadectwa zostały dołączone do dokumentacji *Książki obiektu budowlanego*, a jego sporządzenie potwierdzone wpisem do *Książki*.

Weryfikacja, zgodnie z zaleceniami NIK, przekazania najemcom kopii świadectw wykazała, iż dla dwóch losowo wybranych budynków, w których znajduje się po 5 lokali, przekazano kopię dokumentu 4 najemcom;

4. w zakresie zapewnienia zgodności wpisów w książkach obiektu budowlanego z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa: stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- a) we wszystkich przypadkach wpisów do *Książki obiektu budowlanego*, które zostały sporządzone według „nowego” wzoru, wpisy nie zawierają danych identyfikujących osoby, która wystawiła dokument będący przedmiotem wpisu, co stanowi naruszenie § 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego,
- b) w przypadku 8 *Książek obiektu budowlanego* do dokonywania wpisów do *Książki* ... zostały upoważnione 2 osoby, które pod łącznie 15 wpisami nie umieściły podpisu (brak autoryzacji wpisu), co uniemożliwia określenie osoby odpowiedzialnej za wpis,
- c) w przypadku 4 *Książek obiektu budowlanego* data pierwszego wpisu jest wcześniejsza od daty wydania (założenia) *Książki*, co stanowi naruszenie § 2 oraz § 6 ust. 1 rozporządzenia z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego,
- d) w przypadku 1 *Książki* wpisano błędną datę jej wydania: **wrzesień 2020 r.**,
- e) w przypadku 1 *Książki* nie wpisano daty wydania, co jest niezgodne z treścią § 5 pkt 1 lit. f) ww. rozporządzenia,
- f) w 1 przypadku stwierdzono użycie korektora w celu dokonania poprawki w zakresie daty upoważnienia pracownika do dokonywania wpisów do *Książki*, co jest niezgodne z postanowieniami § 6 ust. 4 ww. rozporządzenia,
- g) w 1 przypadku stwierdzono brak chronologii wpisów w dziale VII *Książki*, co stanowi naruszenie § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego,
- h) w 1 przypadku w Książce obiektu budowlanego w dziale VII: *Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu (przeprowadzanych co najmniej raz na 5 lat...)* omyłkowo wpisano 2 kontrole roczne, które powinny zostać wpisane w dziale VI *Książki: Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu (przeprowadzanych co najmniej raz w roku)*.

Ponadto, w wyniku analizy dokumentacji dołączonej do poszczególnych *Książek obiektu budowlanego* stwierdzono:

a) w przypadku kontroli okresowej (rocznej) sprawności technicznej przewodów kominowych:

- w 12 przypadkach do protokołów z kontroli przeprowadzonych w 2018 roku nie dołączono załączników potwierdzających przeprowadzenie kontroli w poszczególnych lokalach, co uniemożliwia weryfikację ewentualnych nieprawidłowości oraz sprawdzenie czy kontrolą objęto wszystkie lokale znajdujące się w budynku,
- w 4 przypadkach stwierdzono rozbieżność danych w dokumentacji w zakresie ilości lokali w budynku, w konsekwencji istnieje wątpliwość, czy kontrolę przewodów kominowych przeprowadzono we wszystkich lokalach;

b) w przypadku kontroli okresowej (pięcioletniej) pomiarów ochronnych elektrycznych: we wszystkich kontrolowanych przypadkach stwierdzono przeprowadzenie badań w 2019 r. po upływie terminu zalecanego w protokole z poprzedniej kontroli w 2014 r.;

c) w przypadku kontroli okresowej (rocznej) instalacji gazowej od kurka głównego do urządzeń w lokalu: w 4 przypadkach stwierdzono rozbieżności informacji w zakresie liczby lokali w budynku pomiędzy liczbą wskazaną w protokole z kontroli instalacji gazowej, a liczbą lokali wskazaną w KOB, co w konsekwencji wywołało wątpliwości czy kontrolą instalacji gazowej objęto wszystkie lokale znajdujące się w budynku;

d) w przypadku kontroli okresowej (rocznej) stanu technicznego budynku: w jednym przypadku w protokole z kontroli zaznaczono wyposażenie budynku w instalację gazową pomimo jej braku.

W toku kontroli zwrócono uwagę na przypadki rozbieżności informacji o obiekcie w zakresie np. danych technicznych charakteryzujących obiekt, pomiędzy danymi zawartymi w *Książce obiektu budowlanego* a danymi wynikającymi z poszczególnych dokumentów. W większości przypadków również znajdujące się w KOB plany sytuacyjne obiektu nie

	spełniają pełnego zakresu danych wymienionych w treści § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie książki obiektu budowlanego.
Podjęte działania	<p>Dyrektora Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich zobowiązano do podjęcia działań mających na celu wyeliminowanie stwierdzonych uchybień w przyszłości, a w szczególności do:</p> <ol style="list-style-type: none">1. zapoznania z wynikami kontroli pracowników Referatu Inwestycyjno-Technicznego w GZMK odpowiedzialnych za zakres objęty kontrolą,2. wzmoczenia nadzoru nad:<ul style="list-style-type: none">- realizacją warunków zawartej umowy o zarządzanie nieruchomościami gminnymi, w tym prawidłowością wykonywania obowiązków zarówno przez zarządcę jak i pracowników Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego w zakresie prowadzenia Książek Obiektów Budowlanych,- prawidłowością wykonywania zadań przez Zarządcę budynków stanowiących własność gminy Strzelce Opolskie, w szczególności w zakresie: zapewnienia prawidłowości prowadzenia i aktualizowania dokumentacji technicznej budynku i lokali oraz prowadzenia <i>Książek obiektu budowlanego</i>, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,3. zapewnienia (w miarę możliwości finansowych) oraz monitorowania wykonanych robót remontowych budynków stanowiących własność gminy, ze szczególnym uwzględnieniem zakresu wynikającego z wydanych zaleceń pokontrolnych,4. zapewnienia sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej budynków stanowiących własność gminy,5. zapoznania z wynikami kontroli Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w zakresie dotyczącym budynku przy ul. Wyszyńskiego, w którym prowadzone są mieszkania chronione.

29. MAJ. 2020

BURMISTRZ
Tadeusz Goc

.....
data i podpis Burmistrza