



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 02 września 2011 r.

**Pani
Marzena Dębowska
Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego
w Żyrardowie**

LWA-4101-07-06/2011
P/11/108

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie przeprowadziła w Przedsiębiorstwie Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o. (zwanym dalej „PGM” lub „Spółką”), kontrolę realizacji zadań w zakresie zarządzania budynkami mieszkalnymi Gminy Żyrardów w latach 2008-2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym przez Zarząd Spółki w dniu 25 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 *ustawy o NIK*, przekazuje Pani Inspektor niniejsze wystąpienie pokontrolne.

1. Według stanu na dzień 30 czerwca 2011 r., PGM zarządzał 147 budynkami komunalnymi stanowiącymi własność Gminy Żyrardów.

W toku kontroli stwierdzono m. in., że Spółka nie przeprowadzała rocznych przeglądów stanu technicznego elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, zgodnie z wymogami określonymi w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit.a *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*². Na podstawie 5 losowo wybranych ksiąg obiektu budowlanego objętych szczegółową kontrolą, stwierdzono, że tylko w jednym budynku (przy ul. Chopina 16) przeprowadzono wymagany przegląd roczny (w 2010 r.), natomiast w pozostałych budynkach przeprowadzono przeglądy pięcioletnie stanu technicznego budynków (ostatni przegląd - w 2005 r.). W budynkach tych przeprowadzono jedynie coroczne przeglądy przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

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

² Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.

W książkach dwóch obiektów budowlanych (przy ul. Mielczarskiego 9 i Narutowicza 15) brak było wpisów dotyczących daty wykonania robót określonych w protokołach z przeglądów³, co było niezgodne z § 5 pkt 4 i § 6 ust.1 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*.⁴

Członek Zarządu Spółki Pan Grzegorz Aliszewski wyjaśnił, że w latach 2008 – 2011 (I półrocze) dokonywane były przeglądy roczne budynków dotyczące instalacji gazowych i przewodów kominowych, natomiast przeglądy pięcioletnie stanu technicznego 153 budynków będą przeprowadzone w 2011 r.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o podjęcie stosownych działań w ramach sprawowanego nadzoru budowlanego.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Inspektor, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag oraz wykonania wniosku, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

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

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 stawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której jest mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

³ Np. w protokole kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Mielczarskiego 9 z dnia 7.10.2005 r. wskazano, że: „należy poddać szczegółowej ekspertyzie budowlanej, polegającej na dokonaniu badań technicznych, odkrywek, opinii rzeczoznawców. Po uzyskaniu opinii, sporządzić rachunek opłacalności remontu. W przypadku wyników negatywnych wyłączyć budynek z użytkowania, a w konsekwencji po wyprowadzeniu mieszkańców budynek rozebrać. Wskazane jest wykonanie powyższego w okresie jednego roku od daty wykonania niniejszego przeglądu”. W protokole kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Narutowicza 15 z dnia 23.09.2002 r. wskazano na: „pilną potrzebę (w okresie 1 miesiąca od przeglądu) naprawy pokrycia dachowego, orynnowania i konstrukcji dachu”.

⁴ Dz. U. Nr 120, poz.1134