

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta Chełmno, ul. Dworcowa 1, kod pocztowy 86-200, Regon 000523442, zwanego w dalszej treści protokołu „Urzędem”.

Burmistrzem Miasta Chełmna jest od 10 listopada 2002 r. Mariusz Kędzierski.

[Dowód – powołanie – akta kontroli 4 – 5]

Kontrolę przeprowadził Artur Nierebiński – inspektor kontroli państwowej z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Bydgoszczy, działając na podstawie upoważnienia nr 068847 z 31 marca 2010 r. – w okresie od 26 kwietnia do 16 sierpnia 2010 r. (z przerwami)

[Dowód – upoważnienie – akta kontroli 3]

Kontrolą objęto prawidłowość utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, stanowiących gminny zasób nieruchomości miasta Chełmno w okresie 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r.

W treści niniejszego protokołu kontroli zastosowano następujące skróty, które odpowiednio oznaczają:

- ustawa o NIK – ustawa z dnia 23 grudnia 1994r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701, ze zm.).
- a.k. – akta kontroli.
- PB – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.).
- UOGN – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).
- UOWL – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).
- UODT – ustawa z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (Dz.U. z 2000 r. Nr 122, poz. 1321 ze zm.).
- UOSG – ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)
- Burmistrz – Burmistrz Miasta Chełmno Mariusz Kędzierski.
- Rada Miasta – Rada Miasta Chełmno.

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Nadzór właścicielski gmin nad utrzymaniem obiektów budowlanych

1.1 Rozwiązania organizacyjne dotyczące nadzoru i kontroli obiektów budowlanych

1.1.1. W Urzędzie nie wyodrębniono komórki organizacyjnej zajmującej się kompleksowo realizacją obowiązków z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu Miasta Chełmna z dnia 1 października 2008 r. wprowadzonym Zarządzeniem Nr 137/2008 Burmistrza Miasta Chełmna z 1 października 2008 r. (ze zm. z 25.02.2009 r. oraz 31.08.2009 r.) zagadnieniami objętymi niniejszą kontrolą zajmowały się następujące komórki organizacyjne Urzędu:

1) Referat Mienia Komunalnego (RMK), do którego zadań należało:

- prowadzenie rejestru mienia komunalnego,
- sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych,
- oddawanie nieruchomości w użyczenie,
- ustanowienie trwałego zarządu dla jednostek organizacyjnych,
- oddawanie nieruchomości w dzierżawę w drodze przetargowej lub bezprzetargowej,
- przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- ewidencjonowanie użytkowników wieczystych,
- przygotowywanie procedur przetargowych w zakresie właściwego gospodarowania mieniem,
- obsługa programu ewidencji gruntów do użytku wewnętrznego,
- sporządzanie i aktualizacja planu wykorzystania zasobu nieruchomości komunalnych,
- sporządzanie dokumentów i ujawnianie własności gminy i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

2) Wydział Organizacyjny (WO), do którego zadań należało:

- administrowanie i gospodarowanie budynkami zajmowanymi przez Urząd,

- zapewnienie prawidłowych warunków p.poż w budynkach wykorzystywanych przez Urząd,

3) Wydział Techniczno – Inwestycyjny (WTI), do którego obowiązków należało:

- opracowywanie projektów, programów i planów dla realizacji inwestycji i remontów w budynkach używanych przez Urząd,
- opracowywanie i prowadzenie zadań inwestycyjnych, remontów kapitalnych obiektów komunalnych,
- pełnienie nadzoru inwestorskiego,
- prowadzenie rozliczeń faktur dla poszczególnych zadań inwestycyjnych i remontowych,
- odbiór robót z końcowym rozliczeniem zadań oraz przekazywanie ich bezpośredniemu użytkownikowi,

[Dowód – regulamin – akta kontroli str. 6 – 19]

Nadzór właścicielski – według wyjaśnień Tadeusza Jagodzińskiego Zastępcy Burmistrza Miasta Chełmno – nad mieniem komunalnym przekazany w trwały zarząd lub użytkowanie jednostkom budżetowym polegał na pomocy służb Urzędu w zgłaszanych problemach przez kierowników tych jednostek, odnośnie sprawdzenia zaistniałych potrzeb technicznych i doradztwa technicznego. W przypadku większych remontów, które ujmowane były w budżecie miejskim inwestycję prowadzi Wydział Techniczno – Inwestycyjny od organizacji przetargu i wyłonienia wykonawcy do oddania budynku po remoncie władającemu. W przypadku szkół i przedszkola publicznego pracownik Urzędu Tadeusz Cieślak wykonywał obowiązkowe roczne i 5-cio letnie przeglądy budowlane, które stanowiły źródło informacji o stanie technicznym budynków należących do Miasta.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 545 - 549]

W poprzednio obowiązującym regulaminie organizacyjnym wprowadzonym Zarządzeniem nr 10/2004 Burmistrza Miasta Chełmno z dnia 17.03.2004 r. (ze zm. z 31.12.2004 r., 21.02.2005 r. oraz 28.12.2006 r.) obowiązki przypisane RMK i WTI wykonywał Wydział Mienia Komunalnego i Inwestycji, który w wyniku reorganizacji został podzielony.

[Dowód – regulamin – akta kontroli str. 20 – 31]

1.1.2. Zgodnie z ze złożonymi wyjaśnieniami przez Tadeusza Jagodzińskiego – Zastępcy Burmistrza, zgłaszanie potrzeb remontowych i modernizacyjnych odbywało się poprzez zarządzających i administrujących tymi obiektami. Potrzeby remontowe i modernizacyjne

były definiowane w oparciu o coroczne protokoły przeglądów budowlanych, protokoły innych kontroli i inspekcji oraz oceny użytkowników (administratorów i zarządców).

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 545 - 549]

1.1.3. Zgodnie z wyjaśnieniami Tadeusza Jagodzińskiego Zastępcy Burmistrza Miasta w Urzędzie przechowywano kopie protokołów przeglądów budowlanych dotyczących szkół i przedszkola publicznego wykonywanych przez Tadeusza Cieślaka – pracownika Urzędu. Ponadto przechowywano roczne plany remontowe dotyczące budynków komunalnych oddanych w administrowanie Zakładowi Usług Administracyjnych „Ojar” w Chełmnie (ZUA „Ojar”) dotyczące zasobu mieszkaniowego oraz kopie planów remontowych sporządzone przez jednostki budżetowe.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 545 - 549]

1.1.4. Na podstawie zakresów czynności pracowników zatrudnionych w Urzędzie oraz wykazu stanu zatrudnienia sporządzonego przez Ewę Szamotulską – Inspektora ds. kadr stwierdzono, że:

1) w Wydziale Organizacyjnym w okresie objętym kontrolą zatrudnionych było 10 osób, z czego 2 (zatrudnione w pełnym wymiarze czasu pracy) zajmowały się tematyką związaną z utrzymaniem obiektów budowlanych, i tak:

- do obowiązków Jadwigi Alby – Wesołowskiej, zatrudnionej na stanowisku Inspektora ds. budżetowo – gospodarczych należało m.in.:

- zarządzanie budynkami administracyjnymi Urzędu,

- prowadzenie spraw związanych z bieżącymi remontami oraz konserwacją pomieszczeń i inwentarza biurowego,

- nadzorowanie stanu technicznego gaśnic, hydrantów przeciwpożarowych i ich rozmieszczenia,

- do obowiązków Tadeusza Cieślaka – inspektora ds. budowlanych i BHP należało m.in.:

- prowadzenie spraw związanych z utrzymaniem i remontem szkół podstawowych i przedszkoli,

- dokonywanie przeglądów technicznego szkół podstawowych i gimnazjów,

- pełnienie nadzoru inwestorskiego w szkołach podstawowych i gimnazjach,

- nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem instalacji wod-kan i c.o. w budynku Urzędu,

- dbałość o należyty przebieg remontów budynku Urzędu.

Tadeusz Cieślak dokonujący przeglądów stanu technicznego budynków posiadał uprawnienia kierownika i budowy w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nadane w 1989 r. (UA – IV/8346/99/TO/89) i był członkiem Polskiej Izby Inżynierów budownictwa (Zaświadczenie nr KUP/BO/3731/02)

[Dowód – zaświadczenie – akta kontroli str. 84 – 86]

2) W Referacie Mienia Komunalnego w latach 2008 – 2010 zatrudnione były 3 osoby w pełnym wymiarze czasu pracy i wszystkie zajmowały się tematyką związaną z gospodarowaniem obiektami budowlanymi, i tak:

- do obowiązków kierownika RMK – Ewy Augustyniak – Babicz należało m.in.:

- sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych,
- oddawanie nieruchomości w użyczenie.

- do obowiązków Zoffi Arendt – inspektora ds. gospodarki nieruchomościami należało m.in.:

- prowadzenie rejestru mienia komunalnego,
- ewidencjonowanie użytkowników wieczystych.
- sporządzanie i aktualizacja planu wykorzystania zasobu nieruchomości komunalnych,
- do obowiązków Leokadii Ratajczyk – inspektora ds. geodezji i gospodarki nieruchomościami należało m.in.:
- analiza terminów zagospodarowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- komunalizacja nieruchomości,
- przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

3) W Wydziale Techniczno – Inwestycyjnym w latach 2008 – 2010 zatrudnionych było 5 osób, z czego 1 (zatrudniona w pełnym wymiarze czasu pracy) zajmowała się tematyką objętą niniejszą kontrolą. Do obowiązków Janusza Szymczaka – specjalisty ds. budownictwa należało m.in. prowadzenie spraw remontów kapitalnych budynków komunalnych oraz realizacja i koordynacja inwestycji miejskich, organizacja wykonania, odbiory i rozliczenia inwestycji.

W 2007 roku w Wydziale Mienia Komunalnego i Inwestycji, który następnie został przekształcony w RMK i WTI, zatrudnionych było ogółem 8 osób, z czego 4 (Janusz

Szymczak, Zofia Arendt, Leokadia Ratajczyk oraz Ewa Augustyniak – Babicz) zajmowały się tematyką związaną z gospodarowaniem i utrzymaniem obiektów budowlanych. Zakres ich obowiązków przed reorganizacją nie zmienił się.

[Dowód – zakresy – akta kontroli str. 32 – 47]

Na podstawie dokumentacji dotyczącej szkoleń pracowniczych udostępnionej w Wydziale Organizacyjnym (WO) stwierdzono, że:

- w 2007 r. pracownicy Urzędu brali udział w 31 szkoleniach, z czego 1 dotyczyło nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. W szkoleniu brały udział 2 osoby zatrudnione w RMK,
- w 2008 r. dla pracowników Urzędu zorganizowano 32 szkolenia, z których żadne nie dotyczyło tematyki objętej niniejszą kontrolą,
- w 2009 r. pracownicy Urzędu brali udział w 43 szkoleniach, z czego 1 dotyczyło gospodarowania nieruchomościami. W szkoleniu brały udział 2 osoby zatrudnione w RMK,
- w 2010 r. (do czasu zakończenia kontroli) dla pracowników Urzędu zorganizowano 23 szkolenia, z których 2 dotyczyły badanej tematyki. I tak:
 - 2 pracowników RMK wzięło udział w szkoleniu „Gospodarka nieruchomościami”,
 - 2 pracowników RMK wzięło udział w szkoleniu „Ustawa o gospodarce nieruchomościami po ostatniej nowelizacji”.

[Dowód – zestawienie – akta kontroli str. 48]

1.1.5. Na podstawie umowy o prowadzenie administracji (zawartej w dniu 28.11.1995 r. obowiązującej od 1.01.1996 r.) ZUA „Ojar” administrował:

- 32 budynkami mieszkaniowymi stanowiącymi całkowitą własność Miasta Chełmna, w których znajdowało się 168 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali użytkowych,
- 381 lokalami mieszkalnymi komunalnymi znajdującymi się we wspólnotach mieszkaniowych,
- 9 budynkami komunalnymi użytkowymi, w których znajdowało się 28 lokali użytkowych,
- 16 garażami komunalnymi,
- kotłowniami gazowymi komunalnymi,

- gruntami komunalnymi pod kioskami handlowymi stanowiącymi własność osób fizycznych lub prawnych oraz pod garażami własnościowymi,
- nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym.

W ww. umowie o prowadzenie administracji określono zasady realizacji obowiązków z zakresu utrzymania i użytkowania nieruchomości, a w szczególności z art. 185 UOGN oraz zapewniono możliwość kontroli i nadzoru gminy nad administratorem. Zawarto także zapis o możliwości wypowiedzenia umowy w przypadku stwierdzenia działania administratora na szkodę właściciela nieruchomości.

[Dowód – umowa – akta kontroli str. 49 – 71]

Właściciele ZUA „Ojar”, którzy zawarli w imieniu Spółki umowę z Urzędem na prowadzenie administracji byli uprawnieni do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami. Na prośbę kontrolera przedłożono świadectwa nadania licencji zawodowych zarządcy nieruchomości wystawione przez Urząd Mieszkalnictwa i rozwoju Miast: Edmunda Osiki – licencja nr 651 oraz Stanisława Jaremkowskiego – licencja nr 697.

[Dowód – licencje – akta kontroli str. 72 – 73]

1.2. Ewidencja obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości

Na podstawie przedstawionej dokumentacji RMK stwierdzono, że ewidencję gminnego zasobu nieruchomości Miasta Chełmna prowadzono w wersji elektronicznej za pomocą programu Lynx Ewidencja Mienia wersja 1.0, który był wprowadzony do użytkowania w 2000 roku. Obiekty budowlane ewidencjonowane były przy zabudowanych nieruchomościach, jako jeden z elementów będącym składnikiem nieruchomości gruntowej. Ponadto budynki były ewidencjonowane, jako składniki majątku w ewidencji majątku trwałego prowadzonej przez Wydział Finansowy. Dyrektorzy jednostek budżetowych oraz administratorzy obiektów prowadzili osobną ewidencję dotyczącą przekazanych im budynków.

W prowadzonych ewidencjach gromadzono następujące dane dotyczące obiektów budowlanych:

- adres obiektu
- nr i wielkość działki

- powierzchnię użytkową i zabudowy budynku,
- przeznaczenie budynku,
- zarządcę budynku,
- datę wprowadzenia do gminnego zasobu,
- rok wybudowania budynku (w przypadku starszych obiektów rok orientacyjny)
- wielkość zasobu mieszkaniowego w m², wraz z ilością lokali,
- odpisy amortyzacyjny
- zakresy wykonanych robót z ich wartością

W urzędzie poza kopiami protokołów z wykonanych przeglądów budowlanych nie gromadzono danych dotyczących stanu technicznego budynków przekazanych podmiotom zewnętrznym w użyczenie lub administrację.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str.76 – 79,545 – 549]

Po dokonaniu analizy gromadzonych danych stwierdzono, że:

- w gminnym zasobie nieruchomości Gminy Miasto Chełmno nie znajdowały się budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² oraz inne obiekty budowlane o powierzchni zabudowy przekraczającej 1.000 m²,
- 30 spośród 32 (94%) budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy zostało wybudowanych przed 1945 r.

Tabela nr 1 Gminny zasób nieruchomości należących do Miasta Chełmno.

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)	83	83	84	84
	– Liczba nieruchomości tworząca mieszkaniowy zasób gminy (budynki)	31	31	32	32
2.	Liczba obiektów budowlanych z zarządem sprawowanym przez:	16(19,3%)	16(19,3%)	16(19,0%)	16(19,0%)
	– gminę (liczba i % udziału),	12(14,4%)	12(14,4%)	12(14,3%)	12(14,3%)
	– podmiot komunalny (liczba i % udziału),	0	0	0	0
	– osoby fizyczne (liczba i % udziału),				

	- inne jednostki (liczba i % udziału).	55(66,3%)	55(66,3%)	56(66,7%)	56(66,7%)
--	--	-----------	-----------	-----------	-----------

[Dowód – zestawienie– akta kontroli, str. 74]

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy nastąpiło wskutek postanowienia Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 9 października 2009 r. stwierdzającego nabycie praw do spadku po zmarłej Józefie B., w skład którego wchodziła kamienica z lokalami mieszkalnymi przy ul. Młyńskiej 8 w Chełmnie.

[Dowód – postanowienie– akta kontroli, str. 75]

Budynki należące do gminnego zasobu nieruchomości miasta Chełmna stanowiły:

- 32 budynki mieszkalne – zarządzane przez ZUA OJAR,
- 10 garaży - zarządzane przez ZUA OJAR,
- 8 budynków handlowo usługowych – zarządzanych przez ZUA OJAR,
- 2 budynki administracyjno biurowe - zarządzane przez ZUA OJAR,
- 3 przedszkola – 2 zarządzane przez Dyrektorów na podstawie umowy Użyczenia oraz jedno zarządzane przez Miasto,
- budynek Chełmińskiego Domu Kultury (CHDK) - przekazany w użyczenie i zarządzany przez tą placówkę,
- 12 budynków niemieszkalnych zarządzanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji,
- 11 budynków o przeznaczeniu kulturalno oświatowym (szkoły, biblioteka, muzeum, kino) – zarządzanych przez dyrektorów tych placówek,
- Ratusz
- 3 budynki garażowo – gospodarcze zarządzane przez Miasto,

[Dowód – zestawienie– akta kontroli, str. 76 – 79]

1.3. Dane dotyczące stanu technicznego obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości

1.3.1. Podstawa do oceny stanu technicznego obiektów budowlanych

Zgodnie z wyjaśnieniami Tadeusza Cieślaka – inspektora ds. budowlanych i BHP podstawą do oceny stanu technicznego obiektów budowlanych były kopie protokołów z przeprowadzonych kontroli okresowych dotyczących stanu technicznego budynków

gromadzone w WO oraz zestawienia sporządzane przez zarządców budynków. Powyższej oceny dokonywano na podstawie aktualnego stanu obiektu, podczas oględzin budynku.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 542 – 544]

1.3.2. Aktualizacja danych dotyczących stanu technicznego obiektów

Na podstawie przedstawionych dokumentów stwierdzono, że dane dotyczące stanu technicznego budynków były aktualizowane po dokonaniu wspomnianych wyżej przeglądów lub po zgłoszeniu przez Zarządcę lub administratora potrzeb remontowych, nie rzadziej jednak niż raz do roku. Powyższe potwierdził w swoich wyjaśnieniach Tadeusz Cieślak – inspektor ds. budowlanych i BHP.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 542 – 544]

1.3.3. Podstawa planowania prac remontowych

Podstawą do planowania prac remontowych – według wyjaśnień Tadeusza Cieślaka były wyniki przeglądów budowlanych, które stanowiły ocenę stanu technicznego budynków oraz stopnia zużycia elementów konstrukcyjnych. Zarządcy nieruchomości sporządzali plany robót remontowych, które następnie były uwzględniane przy tworzeniu budżetu na rok następny. W przypadku, gdy występowała konieczność natychmiastowej naprawy np.: usunięcia uszkodzeń spowodowanych warunkami atmosferycznymi dyrektor występował do Burmistrza Miasta z wnioskiem o pilne przyznanie środków finansowych na naprawę uszkodzonych elementów konstrukcyjnych obiektu. W badanym okresie nie stwierdzono pogorszenia właściwości użytkowej i sprawności technicznej obiektów budowlanych znajdujących się w gminnym zasobie nieruchomości.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 542 – 544]

1.3.4. Gromadzenie informacji z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów

Na podstawie udostępnionej dokumentacji przechowywanej w WO stwierdzono, że w Urzędzie przechowywano kopie protokołów przeglądów budowlanych obiektów szkolnych i przedszkola publicznego. Tadeusz Jagodziński – Zastępca Burmistrza wyjaśnił ponadto, że administratorzy obiektów gromadzili i przechowywali dane dotyczące:

- przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego obiektów,
- planów remontów i konserwacji,
- decyzji organów kontrolujących,

- przeprowadzonych remontów budynków w okresie ich użytkowania.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 545 – 549]

1.3.5. Sprawozdawczość z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych

Zgodnie z wyjaśnieniem złożonym przez Tadeusza Jagodzińskiego – Zastępcy Burmistrza, administratorzy budynków sporządzali roczne sprawozdania dotyczące zaplanowanych remontów. Ponadto ZUA „Ojar”, co miesiąc przekazywał do Wydziału Finansowego dane finansowe dotyczące m.in. kosztów wykonanych i planowanych remontów.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 545 – 549]

1.3.6. Kontrole dotyczące utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Chełmno przeprowadziła w okresie 5 – 19.02.2008 r. kontrolę w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym w ZUA „Ojar”. W trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

[Dowód – protokół – akta kontroli str. 81 – 83]

W badanym okresie nie przeprowadzono kontroli wewnętrznej w sprawach związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych, co potwierdził w swoich wyjaśnieniach Tadeusz Jagodziński.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 545 – 549]

Tabela nr 5 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	83	35(42%)	34(41%)	0	0	0
2.	2008	83	45(54%)	42(51%)	0	1(1%)	0
3.	2009	84	45(42%)	36(43%)	0	1(1%)	0
4.	2010 (I półrocze)	84	32(38%)	12(14%)	0	1(1%)	0

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

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

[Dowód – opracowanie – akta kontroli, str. 80]

W dniu 16.09.2009 Rada Miasta podjęła decyzję dotyczącą sprzedaży nieruchomości zabudowanej przy ul. Biskupiej 14 w Chełmnie. W 2009 roku zorganizowano 2 przetargi nieograniczone na sprzedaż ww. nieruchomości, które nie zostały rozstrzygnięte z powodu braku zainteresowania potencjalnych nabywców kupnem nieruchomości, w tym także podmiotu, który dzierżawił ww. obiekt

[Dowód – opracowanie – akta kontroli, str. 87 - 91]

1.4 Decyzje o wyburzeniach obiektów budowlanych

Na podstawie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości prowadzonego przez RMK, stwierdzono, że w badanym okresie nie podejmowano decyzji o wyburzeniach obiektów budowlanych stanowiących gminny zasób nieruchomości Miasta Chełmna. Powyższe potwierdził w swoim wyjaśnieniu Tadeusz Jagodziński – Zastępca Burmistrza.

[Dowód – notatka, wyjaśnienie – akta kontroli str. 92,545 – 549]

1.5. Nadzór nad wywiązywaniem się zarządców obiektów budowlanych z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli

Na podstawie dokumentacji udostępnionej RMK stwierdzono, że Zakład Administracyjny „OJAR” administrujący budynki należące do Miasta przedstawiał raz do roku Burmistrzowi sprawozdanie o przeprowadzonych przeglądach technicznych rocznych i 5-cio letnich oraz wykonanych remontach. Ww. sprawozdania złożono:

- za 2007 r. w dniu 14.01.2008 r.
- za 2008 r. w dniu 16.01.2009 r.
- za 2009 r. w dniu 11.01.2010 r.

Sprawozdania zawierały informację o wykonaniu przeglądów budowlanych na wszystkich obiektach budowlanych administrowanych przez ZUA „Ojar”

[Dowód – sprawozdania – akta kontroli str. 93 - 95]

Jak wykazano w punkcie 2.3.5 niniejszego protokołu ww. sprawozdania nie były zgodne ze stanem faktycznym, ponieważ nie wykonano rocznych przeglądów budowlanych w latach 2007, 2008 i 2009 2 budynków mieszkalnych przy ul. Franciszkańskiej 6 i Osnowskiej 10.

[Dowód – zestawienie – akta kontroli str. 303 - 306]

Na podstawie przedstawionych dokumentów dotyczących obiektów budowlanych udostępnionych przez WO stwierdzono, że w szkołach podstawowych, gimnazjach, obiektach używanych przez Urząd oraz przedszkolu publicznym przeglądów dokonywał pracownik Urzędu – Tadeusz Cieślak.

[Dowód – zestawienie – akta kontroli str. 542 – 544]

1.6. Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W badanym okresie obowiązywał program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Chełmna w latach 2007 – 2011 uchwalony przez Radę Miasta Chełmna w dniu 26 czerwca 2007 r. Obejmował on: prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne. Ocena stanu technicznego została sformułowana na podstawie rocznych zapotrzebowań remontowych sporządzonych przez ZUA Ojar s.c. na lata 2007 – 2011.

[Dowód – uchwała – akta kontroli str. 96 – 99]

Art. 30 ust. 2 pkt. 2 UOSG stanowi, że do zadań Burmistrza należy określenie sposobu wykonywania uchwał Rady Gminy. W Urzędzie nie znajdowały się dokumenty świadczące o dopełnieniu powyższego obowiązku przez Burmistrza. W wyjaśnieniu złożonym na tą okoliczność Tadeusz Jagodziński Zastępca Burmistrza Miasta Chełmno podał m.in., że po uchwaleniu w dniu 27 czerwca 2007 roku przez Radę Miasta Chełmna Programu gospodarowania zasobem Gminy Miasta Chełmna na lata 2007-2011, kopię uchwały przekazano do ZUA „Ojar” – podmiotowi, któremu zlecono administrację komunalnymi budynkami mieszkaniowymi jednocześnie zlecając jej realizację. Powyższe działanie uznano za wystarczające.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 100,545 – 549]

W Urzędzie sporządzono ponadto „plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność gminy miasta Chełmna” wprowadzony Zarządzeniem nr 116/08

Burmistrza Miasta Chełmno z dnia 5.09.2008 r. Plan określał aktualny i planowany sposób wykorzystania nieruchomości gruntowych oraz budynkowych.

[Dowód – plan – akta kontroli str. 101 – 104]

1.7. Planowanie w budżecie gminy wydatków na realizację zadań związanych z utrzymaniem obiektów.

Na podstawie planów wydatków budżetowych Urzędu oraz jednostek podległych w § 4270 – usługi remontowe za lata 2007 – 2010 oraz dokumentacji udostępnionej w Wydziale Finansowym stwierdzono, że:

- nie wystąpiły przypadki ograniczenia wydatków dla jednostek w § 4270 w stosunku do kwoty pierwotnie planowanej,
- nie stwierdzono przypadków nie zatwierdzenia wydatków na cele remontowe jednostek podległych,
- w badanych latach wydatki ponoszone ulegały zwiększeniu w związku z zaleceniami wykazywanymi podczas kontroli obiektów budowlanych.

[Dowód – plany – akta kontroli str. 105 – 114]

Realizację planu robót remontowych budynków stanowiących gminny zasób nieruchomości miasta Chełmna obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 4 Realizacja planu robót remontowych

lp.	rok		plan remontów	remonty wykonane	remonty nieujęte w planie, które zostały określone w protokołach kontroli okresowych
1.	2007	liczba budynków	28	39	9
		wartość robót w tys.zł	413,4	479,5	66,1
2.	2008	liczba budynków	40	49	7
		wartość robót w tys.zł	308,3	345,5	37,2
3.	2009	liczba budynków	28	41	8
		wartość robót w tys.zł	456,8	545,1	88,3
4.	2010 - stan na (30.06)	liczba budynków	20	26	11
		wartość robót w tys.zł	410,6	177,2	20,5
5.	razem w tys. zł		1 589,1	1 547,1	212,1

Remonty, których nie ujęto w planie, które zostały określone w protokołach z kontroli okresowych:

2007 r.

- elewacja zewnętrzna budynków w tym cokoły, gzymsy do naprawy (odspajanie tynków od murów),
- remont dachu i piwnic,
- instalacja co.
- instalacja linii energetycznych,
- luksfery do wymiany,
- stolarka okienna,
- kominy do naprawy,
- instalacja wodno – kanalizacyjna do naprawy,
- blacharka poszycia dachu do wymiany.

2008 r.

- elewacja budynków do remontu,
- wymiana stolarki okiennej,
- wymiana drzwi ewakuacyjnych,
- naprawa instalacji elektrycznej i oświetlenia kuchni,
- konserwacja więźby dachowej preparatem ognioochronnym,
- wymiana podłóg,
- wymiana rur spustowych.

2009 r.

- elewacja do remontu,
- stolarka okienna do wymiany
- naprawa dachu
- wymiana balustrad tarasowych
- naprawa posadzek,
- adaptacja pomieszczeń w budynku gospodarczym,
- adaptacja pomieszczeń piwnicznych na biura
- konserwacja pokrycia stropodachu,
- naprawa instalacji elektrycznej,
- naprawa przeciekających rynien
- wykonanie pionu kanalizacji,
- roboty malarskie elewacji zewnętrznych

2010 r.

- okna do wymiany
- wymiana kotła centralnego ogrzewania
- elewacja do remontu
- ściany szczytowe budynków wymagają generalnego remontu
- występujące ubytki w tynkach zewnętrznych budynków,

- zły stan techniczny schodów zewnętrznych
- remont pomieszczeń do wydawania posiłków,
- termomodernizacja budynku,
- elewacja klatek schodowych,
- blacharka hełmu wieży do wymiany

[Dowód – tabela – akta kontroli str 115 – 117]

Zgodnie z wyjaśnieniami Tadeusza Cieślaka – inspektora ds. budowlanych i BHP przyczyną nieujęcia powyższych remontów w rocznych planach remontowych stanowiących załącznik do budżetu miasta było m.in. fakt, że ww. usterki zostały ujawnione już po sporządzeniu i zatwierdzeniu planów oraz w niektórych przypadkach brak dostępnych środków w budżecie miasta.

[Dowód – wyjaśnienie – akta kontroli str. 542 – 544]

1.8. Zestawienia robót remontowych budynków

Zgodnie z § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 ze zm.) na podstawie danych zawartych w protokołach kontroli sporządza się zestawienia robót remontowych z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne.

Na podstawie przedstawionych rocznych planów rzeczowych remontów komunalnych i w czasowej administracji gminy miasta Chełmna na lata 2007 – 2010 stwierdzono, że:

- plany były opracowywane przez zarządcę nieruchomości tj. ZUA „Ojar” w Chełmnie, a następnie akceptowane przez Burmistrza,
- zakresy robót uwzględniały usunięcie usterek wskazanych w protokołach kontroli okresowych,
- zestawienie robót remontowych nie uwzględniało podziału na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, prace podzielone ze względu na branżę budowlaną, tj. roboty:
 - stolarsko- murarskie,
 - gaz, wod – kan i c.o,
 - zduńskie,
 - elektryczne,