

- elewacyjne,

- plany nie zawierały kolejności wykonywanych robót.

[Dowód – plany – akta kontroli str. 118 – 158]

1.9. Zgłaszanie do organu administracji architektoniczno-budowlanej robót remontowych.

W okresie objętym kontrolą w 5 przypadkach wymagane było zgłoszenie robót budowlanych do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Dotyczyło to:

- rozbiórki ogrodzenia przy ul. św. Ducha 15 w 2007 r.
- 2 remontów instalacji gazowej przy ul. Młyńskiej 12 oraz Kościelnej 12 wykonanych w 2009 r.
- remontu elewacji kamienicy przy ul. Toruńskiej 8 wykonanego w 2009 r.
- modernizacji kotłowni gazowej w budynku Ratusza w 2010 r.

Stwierdzono, że wszystkie 5 złożonych zgłoszeń zawierało: rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin rozpoczęcia prac.

Na podstawie ksiąg budowlanych obiektów, których zgłoszenie dotyczyło stwierdzono, że wszystkie ww. prace rozpoczęto z zachowaniem 14- sto dniowego terminu od daty wydania decyzji na ewentualne wniesienie odwołania.

[Dowód – zgłoszenia – akta kontroli str. 159 – 178]

Ponadto w badanym okresie zgłoszono 18 remontów dotyczących obiektów budowlanych stanowiących gminny zasób nieruchomości do Wydziału Architektury Starostwa Powiatowego w Chełmnie.

[Dowód – zestawienie – akta kontroli str. 179 – 182]

1.10. Działania podejmowane w celu ograniczenia zużycia energii i wody w obiektach budowlanych

W badanym okresie podjęto decyzje dotyczące wykonania termomodernizacji 1 budynku mieszkalnego stanowiącego gminny zasób nieruchomości miasta Chełmno, spośród ogółem 32 budynków znajdujących się w zasobie. Dotyczyło to budynku wielorodzinnego przy ul. Franciszkańskiej 6

[Dowód – zestawienie – akta kontroli str. 183]

Na podstawie danych technicznych przekazanych przez Tadeusza Cieślaka – Inspektora ds. budowlanych i BHP stwierdzono, że mieszkania w budynkach należących do Miasta były wyposażone w liczniki zużycia wody oraz gazu. Liczniki ciepła nie zostały założone w żadnym mieszkaniu, ponieważ nie uzyskano zgody większości lokatorów w danym budynku.

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

Jak wyjaśnił Tadeusz Jagodziński – Zastępca Burmistrza, każdego roku w prasie lokalnej (Gazeta Pomorska oraz Czas Chełmna) podawane były apele skierowane do mieszkańców o dokonywanie przeglądów kanałów dymnych, spalinowych, wentylacyjnych wykonywanych przez osoby posiadające uprawnienia w tym kierunku oraz oszczędnym korzystaniu z energii elektrycznej i ciepłej.

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

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

Na podstawie ewidencji skarg i wniosków stwierdzono, że w badanym okresie do Urzędu nie wpłynęły skargi na zarządców nieruchomości w zakresie niewłaściwego utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych.

[Dowód – zestawienie – akta kontroli str. 184 – 187]

2. Realizacja zadań w zakresie utrzymania obiektów budowlanych

2.1. Użytkowanie obiektów budowlanych.

2.1.1. Sposób użytkowania obiektów budowlanych będących w gminnym zasobie nieruchomości

Według wyjaśnień Tadeusza Jagodzińskiego w badanym okresie nie nastąpiła zmiana sposobu użytkowania obiektów budowlanych. Nie wystąpiono także do WTI z wnioskiem o zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego znajdującego się w gminnym zasobie nieruchomości.

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

2.2. Oględziny wybranych obiektów budowlanych

Na podstawie art. 39 ustawy o NIK przeprowadzono w dniach 1.06 – 5.07.2010 r. oględziny 10 obiektów budowlanych w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 PB przy udziale

przedstawicieli straży pożarnej oraz zarządcy i właściciela budynku. Oględzinami objęto następujące budynki znajdujące się w Chełmnie:

- budynki mieszkalne:
 - ul. Franciszkańska 6,
 - ul. Osnowska 10,
 - ul. 22 stycznia 50 b,
 - ul. Młyńska 8,
 - ul. Dworcowa 9a,
- budynek Urzędu Miasta ul. Dworcowa 1
- Gimnazjum nr 1 ul. Szkolna 6
- Kompleks sportowy ul. Kościuszki 11
- pawilon handlowy ul. Biskupia 14
- pawilon handlowy os. Skłodowskiej

[Dowód – zestawienie – akta kontroli str. 188]

2.2.1 Stan techniczny badanych obiektów

Podczas przeprowadzonych oględzin we wszystkich 10 budynkach:

- zapewniono pełną drożność i przekrój kratak wentylacyjnych,
- zabezpieczono przed dostępem osób trzecich wewnętrzne rozdzielnie elektryczne,
- nie stwierdzono nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego:
 - 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.
- w 5 budynkach mieszkalnych nie stwierdzono nieprawidłowości przy użytkowaniu kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych, instalacji ciepłej wody użytkowej, instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów i nieczystości stałych, instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznej i instalacji piorunochronnej.
- Podczas oględzin odnotowano następujące usterki dotyczące stanu technicznego budynków:

Gimnazjum nr 1:

- obtłuczony cokolik przed wejściem do budynku,
- na ścianach zewnętrznych niewielkie ubytki w tynku,
- ściana frontowa była zabrudzona,

Pawilon handlowy ul. Biskupia 14:

- w elewacji zewnętrznej wykonanej z cegły ceramicznej były widoczne ubytki,
- górna część ściany frontowej była popękana,
- instalacja odgromowa była oberwana tuż przy dachu.

Pawilon handlowy ul. Skłodowskiej:

- w piwnicy pod sklepem spożywczym na ścianach widoczne zawilgocenia i złuszczenia farby.

Budynek Urzędu Miasta:

- część pokoi wymagała odmalowania,
- na korytarzu z puszki wystawał przewód, który nie był podłączony do napięcia,

Budynek mieszkalny ul. Młyńska 8:

- w piwnicy widoczne zawilgocenie ścian oraz znaczne ubytki w tynku.

Budynek mieszkalny ul. Dworcowa 9a:

- stolarka okienna i drzwiowa nieszczelna,
- na stropie oraz ścianach zewnętrznych i wewnętrznych znaczne ubytki w warstwie zewnętrznej tynku,

Budynek mieszkalny ul. Franciszkańska 6:

- na spojeniu muru, który odgradzał podwórko od pobliskiego gimnazjum, przylegającego do budynku widoczne były pęknięcia.

Spośród 10 budynków 4 nie były przystosowane do obsługi osób niepełnosprawnych. Dotyczyło to budynków mieszkalnych przy ul. Młyńskiej 8, Dworcowej 9a, Osnowskiej 10 i 22 stycznia 50b.

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 189 - 266]

Podczas kontroli budynku handlowego przy ul. Biskupiej 14 stwierdzono samowolę budowlaną polegającą na zbudowaniu kotłowni opalanej węglem bez uzyskania stosownego zezwolenia. O tym fakcie Komenda Powiatowa Straży Pożarnej w dniu 14 czerwca 2010 r. zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Chełmnie.

[Dowód – pismo – akta kontroli str. 267]

2.2.2. Sposób użytkowania badanych obiektów

W toku przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że wszystkie obiekty budowlane były użytkowane zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w książce budowlanej

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 189 - 266]

2.2.3 Dostęp do zaworów (wyłącznika) instalacji gazowej, wodnej i energii elektrycznej

Podczas przeprowadzonych oględzin we wszystkich 10 kontrolowanych budynkach stwierdzono, że umożliwiono dostęp pracownikom pogotowia technicznego do zaworów i wyłączników instalacji gazowej, wodnej i energii elektrycznej.

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 189 - 266]

2.2.4. Utrzymanie i wyposażenie budynków w urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice

Podczas przeprowadzonych oględzin we wszystkich 10 kontrolowanych budynkach stwierdzono, że:

- 1 budynek (pawilon ul. Biskupia 14) nie był wyposażony w wymaganą liczbę gaśnic ze środkiem gaśniczym,
- pozostałe budynki niemieszkalne oraz sklep spożywczy w budynku mieszkalnym przy ul. Młyńskiej 8 wyposażone były w wymaganą ilość sprzętu p.poż, który posiadał ważne badanie techniczne,

- obiekty wyposażone były w pożarowe wyłączniki prądu oraz instrukcje postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych.

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 268 – 287]

2.2.5. Utrzymanie dróg pożarowych

Podczas przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że we wszystkich 10 przypadkach:

- zapewniono możliwość korzystania z dróg pożarowych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej,
- drogi pożarowe umożliwiały swobodny dojazd do budynku dla pojazdów PSP (nie były zagrodzone bramą i innymi przeszkodami).

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 268 – 287]

2.2.6 Zapewnienie porządku i bezpieczeństwa użytkowania w pomieszczeniach dodatkowych

Stwierdzono, że:

- we wszystkich kontrolowanych budynkach pomieszczenia wspólne były zabezpieczone przed ogólnym dostępem osób z zewnątrz mogących spowodować zagrożenie,
- w budynku mieszkalnym przy ul. 22 stycznia 50b na drodze komunikacyjnej w piwnicy zamontowano próg o wysokości 6 cm,
- w 5 budynkach(ratusz, gimnazjum nr 1, hala sportowa oraz 2 mieszkalne przy ul. Młyńskiej 8 i Dworcowej 9a) na strychach i w piwnicach składowano materiały łatwopalne,
- w budynku Urzędu nie obudowano sufitem i drzwiami o wymaganej odporności ogniowej wejścia na poddasze,

Powyższe zostało odnotowane w protokołach sporządzonych przed przedstawicielami Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej, obecnych podczas przeprowadzonych oględzin, którzy wydali stosowne zalecenia do usunięcia nieprawidłowości administratorom budynków.

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 189 – 266, 268 – 287]

2.3. Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz okresowe kontrole i przeglądy.

2.3.1. Sposób prowadzenia książki obiektu budowlanego

Na podstawie przedstawionych książek obiektu budowlanego 10 obiektów poddanych oględzinom stwierdzono, że:

- książki zostały założone w dniu przekazania obiektów do użytkowania lub przejęcia przez nowego właściciela,
- wszystkie strony książek były ponumerowane oraz zabezpieczone żyłką chroniącą przed ich usunięciem lub wymianą,
- przy zakładaniu nowych tomów wpisywano na ich stronie tytułowej jego kolejny numer i datę założenia,
- książki wykonano z gotowych wzorów dostępnych w sprzedaży

[Dowód – notatka – akta kontroli str. 288]

2.3.2. Wpisy do książek obiektu budowlanego

Stwierdzono, że:

- we wszystkich 10 przypadkach wpisy do książek obiektu budowlanego (KOB) obejmowały dane identyfikujące obiekt (jego rodzaj, adres, nazwę właściciela i zarządcy) plan sytuacyjny obiektu oraz informację o przeprowadzonych kontrolach i przeglądach,
- wpisy zostały dokonane przez osoby do tego upoważnione, wymienione w książkach,
- do książek systematycznie dołączano protokoły z przeprowadzonych kontroli,
- w okresie objętym kontrolą nie dokonywano sprostowań błędów.
- w książkach dotyczących 3 budynków nie odnotowywano informacji o przeprowadzonych kontrolach, i tak:

Pawilon handlowy ul. Skłodowskiej – nie wpisano do KOB informacji o przeprowadzeniu rocznego przeglądu stanu technicznego budynku przeprowadzonego 22.05.2009 r.

Pawilon handlowy ul. Biskupia 14 – nie wpisano do KOB informacji o przeprowadzeniu 3 przeglądów kominiarskich (8.11.2007r., 6.11.2008 r., 2.11.2009 r.)

Budynek mieszkalny ul. Dworcowa 9a – nie wpisano do KOB informacji o przeprowadzeniu rocznego przeglądu stanu technicznego budynku przeprowadzonego 29.04.2009 r.

[Dowód – notatka – akta kontroli str. 288]

Podczas niniejszej kontroli Zastępca Burmistrza – Tadeusz Jagodziński wystąpił do ZUA „Ojar” z prośbą o wskazanie przyczyn nie zamieszczania wszystkich wymaganych informacji dotyczących przeglądów budowlanych. W udzielonej odpowiedzi Piotr Osika – Dyrektor ZUA „Ojar” jako przyczynę powyższego podał przeoczenie.

[Dowód – informacja – akta kontroli str. 289]

2.3.3. Kontrole przeprowadzone przez organy nadzoru budowlanego

W badanym okresie w budynkach objętych oględzinami przeprowadzono następujące kontrole przez organy nadzoru budowlanego i inne instytucje kontroli:

Gimnazjum nr 1

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny (PPIS) – ogółem 8 kontroli oceny stanu sanitarnego szkół (5.03.2007, 18.10.2007, 19.12.2007, 19.08.2008, 27.11.2008, 18.11.2009, 17.12.2009, 25.05.2010)- nie stwierdzono nieprawidłowości
- Państwowa Straż Pożarna (PSP) – przeprowadzono 2 ćwiczenia ewakuacyjne w 2007 roku, które zostały ocenione pozytywnie przez PSP.

Hala sportowa przy gimnazjum nr 2 –

- PPIS- przeprowadzono ogółem 6 kontroli sanitarnych:
 - kontrola z 23.04.2007 r.– nie stwierdzono nieprawidłowości,
 - kontrola z 14.12.2007 r. – nie stwierdzono nieprawidłowości,
 - kontrola z 30.05.2008 r. – nie stwierdzono nieprawidłowości,
 - kontrola z 19.08.2008 r. – nie stwierdzono nieprawidłowości,
 - kontrola z 17.03.2009 r. stwierdzono nieprawidłowości dotyczące popękanych ścian i złuszczonej farby w korytarzach, szatniach i saunie oraz plamy wilgoci w łazience oraz saunie. Nakazano usunięcie nieprawidłowości.
 - kontrola z 12.03.2010 r. – nie stwierdzono nieprawidłowości.

Urząd Miasta:

- PSP:
 - przeprowadzono 2 kontrole rozpoznawcze w zakresie ochrony przeciwpożarowej(4.03.2010 i 30.06.2010r.) - nie stwierdzono nieprawidłowości

- przeprowadzono ćwiczenia ewakuacyjne w 2007 roku, które zostały ocenione pozytywnie przez PSP.

W pozostałych budynkach w badanym okresie nie było kontroli.

[Dowód – zestawienie, protokoły – akta kontroli str. 290 – 302]

2.3.4 Usuwanie stwierdzonych uszkodzeń bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli

Gimnazjum nr1 – nie wskazano nieprawidłowości do usunięcia

Hala sportowa przy gimnazjum nr 2 –

Protokołem z dnia 10.06.2008 r. sporządzonym przez PPIS stwierdzono usunięcie powstałych nieprawidłowości.

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 291 – 302]

2.3.5. Kontrole okresowe przeprowadzane w obiektach

Na podstawie przedstawionej dokumentacji dotyczącej 10 obiektów poddanych oględzinom stwierdzono, że:

Urząd Miasta

- przeprowadzono 4 roczne przeglądy stanu technicznego budynku(2007, 2008, 2009 i 2010).
- 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony 5.03.2010 r.
- Przeprowadzono 4 kontrole przewodów wentylacyjnych i spalinowych (2007, 2008,2009,2010),
- w 2010 r. przeprowadzono przegląd instalacji elektrycznej i odgromowej (wykonywany raz na 5 lat).
- w 2008r. wykonano przegląd instalacji gazowej i kotłowni,

Gimnazjum nr 1 :

- przeprowadzono 3 roczne przeglądy stanu technicznego budynku(2007, 2008 i 2009), w 2010 r. termin wykonania przeglądu upływa 7.10.2010r.
- 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony 10.10.2006 r.
- Przeprowadzono 4 kontrole przewodów kominowych (2007, 2008,2009,2010),
- w 2010 r. przeprowadzono pomiar rezystancji uziemienia (wykonywany raz na 5 lat).

Hala sportowa:

- przeprowadzono 4 roczne przeglądy stanu technicznego budynku(2007, 2008, 2009 i 2010).
- 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony 14.01.2010 r.
- Przeprowadzono 4 kontrole przewodów wentylacyjnych i kominowych (2007, 2008,2009,2010),
- w 2010 r. przeprowadzono przegląd instalacji elektrycznej i odgromowej (wykonywany raz na 5 lat).

Budynek handlowy ul. Biskupia 14:

- przeprowadzono 4 roczne przeglądy stanu technicznego budynku(2007,2008,2009 i 2010).
- 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony 6.06.2009 r.
- Przeprowadzono 4 kontrole przewodów wentylacyjnych i kominowych (2007, 2008,2009,2010),
- w 2010 r. przeprowadzono przegląd instalacji elektrycznej i odgromowej (wykonywany raz na 5 lat).

Budynek handlowy ul. Skłodowskiej:

- przeprowadzono 4 roczne przeglądy stanu technicznego budynku(2007,2008,2009 i 2010).
- 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony 28.07.2010 r.
- Przeprowadzono 4 kontrole przewodów kominowych (2007, 2008,2009,2010),
- 15.04.2010 r. przeprowadzono przegląd instalacji elektrycznej i odgromowej (wykonywany raz na 5 lat),

Budynek mieszkalny ul. 22 stycznia 50b:

- przeprowadzono 4 roczne przeglądy stanu technicznego budynku(2007, 2008, 2009 i 2010).
- 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony 27.05.2010 r.
- Przeprowadzono 4 kontrole przewodów kominowych (2007, 2008,2009,2010),

Budynek mieszkalny ul. Młyńska 8(pozyskany przez Miasto w 2009 r.):

- przeprowadzono 2 roczne przeglądy stanu technicznego budynku(2009 i 2010).
- 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony 14.12.2009 r.
- Przeprowadzono 1 kontrolę przewodów kominowych 04.12.2009 r.,

- przeprowadzono 5-cio letni przegląd elektryczny 19.04.2010 r.

Budynek mieszkalny ul. Dworcowa 9a:

- przeprowadzono 4 roczne przeglądy stanu technicznego budynku (2007, 2008, 2009 i 2010).
- 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony 22.12.2009 r.
- Przeprowadzono 4 kontrole przewodów kominowych (2007, 2008, 2009, 2010),
- przeprowadzono 5-cio letni przegląd elektryczny 23.07.2009 r.,

Budynek mieszkalny ul. Franciszkańska 6:

- przeprowadzono roczny przeglądy stanu technicznego budynku w 2010 r.
- 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony 30.11.2007 r.
- Przeprowadzono 4 kontrole przewodów kominowych (2007, 2008, 2009, 2010),
- ostatni 5-cio letni przegląd elektryczny przeprowadzono 20.10.2006 r.
- nie przeprowadzono 3 rocznych przeglądów stanu technicznego budynku w 2007, 2008 i 2009r.

Budynek mieszkalny ul. Osnowska 10:

- przeprowadzono roczny przegląd stanu technicznego budynku w 2010 r.
- 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony 30.11.2007 r.
- Przeprowadzono 3 kontrole przewodów kominowych (2007, 2008, 2009 - ważny do 7.12.2010),
- ostatni 5-cio letni przegląd elektryczny przeprowadzono 17.12.2006 r.
- nie przeprowadzono 3 rocznych przeglądów stanu technicznego budynku w 2007, 2008 i 2009r.

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

Podczas niniejszej kontroli Zastępca Burmistrza – Tadeusz Jagodziński wystąpił do ZUA „Ojar” z prośbą o wskazanie przyczyn nie wykonania wszystkich wymaganych przeglądów budowlanych. W udzielonej odpowiedzi Piotr Osika – Dyrektor ZUA „Ojar” podał, że dla dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Osnowskiej 10 i Franciszkańskiej 6, które były przebudowywane wykonywano roczne i 3 letnie przeglądy gwarancyjne natomiast

przez przeoczenie nie wykonano rocznych przeglądów budowlanych.

[Dowód – informacja – akta kontroli str. 289]

2.3.6. Kontrola okresowa elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne

Na podstawie protokołów kontroli stwierdzono, że we wszystkich przeprowadzonych kontrolach rocznych i 5-cio letnich 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,
- określano rozmiary zużycia elementów budynku,
- nie odnotowano okoliczności wymienionych w art. 62 pkt 2 PB
- sprawdzano wykonanie zaleceń z poprzednich kontroli i fakt ten odnotowywano w protokołach,

Protokoły z kontroli okresowych 5 budynków mieszkalnych zawierały informacje o stanie sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku oraz ocenę stanu wszystkich pozostałych elementów budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia.

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 303 – 540]

2.3.7. Kwalifikacje budowlane osób przeprowadzających kontrolę

Na podstawie przedstawionych protokołów kontroli stwierdzono, że w badanym okresie wszystkie przeglądy były wykonywane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i posiadały wymagane kwalifikacje do wykonywania odpowiednich przeglądów.

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

2.3.8. Protokoły sporządzone z kontroli okresowych

Stwierdzono, że wszystkie protokoły z przeprowadzonych kontroli zawierały opis:

- stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
- rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa wyżej,
- zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
- metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników.

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 303 – 540]

Liczbę przeprowadzonych kontroli w budynkach stanowiących gminny zasób nieruchomości poddanych oględzinom obrazuje poniższa tabela

Lp.	Wyszczególnienie	Rok			
		2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r. (na 30.06)
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)	7	7	8	9
2.	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej raz na 5 lat; art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane)	2	0	3	4
3.	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej dwa razy w roku art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane)	ND	ND	ND	ND
4.	Liczba przeglądów roboczych określająca stan przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym § 4 ust. 6*	9	9	10	9
5.	Liczba przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku (przeprowadzonych, co najmniej dwa razy w roku, § 10 ust. 1*)	ND	ND	ND	ND

[Dowód – zestawienie – akta kontroli str. 541]

2.3.9. Zapewnienie racjonalnego użytkowanie wody i energii w obiektach budowlanych

Na podstawie dokumentów dotyczących 5 obiektów mieszkalnych poddanych oględzinom stwierdzono, że:

- zapewniono racjonalne użytkowanie wody i energii w kontrolowanych obiektach poprzez opomiarowanie instalacji gazowych i wody użytkowej w każdym mieszkaniu.
- dla żadnego z kontrolowanych budynków nie opracowano charakterystyki energetycznej.

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

Brak opracowania charakterystyki energetycznej dla ww. budynków potwierdził w swoim wyjaśnieniu Tadeusz Jagodziński – Zastępca Burmistrza i jako główną przyczynę podał brak środków na ten cel w budżecie miasta. Ponadto podał, że charakterystyka energetyczna do tej pory została opracowana dla 4 budynków spośród całego zasobu mieszkaniowego miasta Chełmno po wykonaniu termomodernizacji polegającej na ociepleniu budynku.

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

2.3.10. Przeglądy pomieszczeń budynków przeznaczonych do wspólnego użytkowania

W 10 budynkach poddanych oględzinom nie występowały pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku, które należało poddawać przeglądom w rozumieniu § 10 ust. 1 PB.

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 189 – 266]

2.3.11. Okresowe badania dźwigów osobowych zainstalowanych w budynkach.

W kontrolowanych budynkach nie zainstalowano dźwigów osobowych.

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 189 – 266]

2.3.12. Konserwacje dźwigu osobowego dokonywane w trakcie użytkowania.

W kontrolowanych budynkach nie zainstalowano dźwigów osobowych.

[Dowód – protokoły – akta kontroli str. 189 – 266]

2.3.13. Przechowywanie dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej

Spśród 10 kontrolowanych obiektów:

- 6 posiadało pełną dokumentację techniczną tj.,: dokumentację budowlaną i powykonawczą. Dotyczyło to: Ratusza, Hali sportowej, Gimnazjum nr 1 oraz budynków mieszkalnych: ul. Franciszkańska 6, ul. Osnowska 10 i ul. 22 Stycznia 50 B,

- 4 budynki nie posiadały takiej dokumentacji. Dotyczyło to Budynków handlowych przy ul. Skłodowskiej (zbudowanego w 1954 r.) oraz budynków wybudowanych w XIX w. (budynek handlowy ul. Biskupia 14, Budynki mieszkalne: ul. Młyńska 8 i Dworcowa 9a).

Na prośbę kontrolera nie przedstawiono dokumentów świadczących o podejmowaniu przez Urząd oraz administratorów budynków działań zmierzających do odtworzenia ww. dokumentacji. Brak działań zmierzających do odtworzenia dokumentacji pierwotnej budynków potwierdził w złożonym przez siebie wyjaśnieniu Tadeusz Jagodziński – Zastępca Burmistrza, który jako przyczynę powyższego podał brak środków finansowych oraz wiek budynków.

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

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler informuje Pana Mariusza Kędzierskiego – Burmistrza Miasta Chełmno o przysługującym mu prawie:

- Zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń, co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- Odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- Złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień, co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki kontroli Urzędu Miasta Chełmno pod poz. 4/2010.

Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden wręczono Burmistrzowi w dniu 16.08.2010 r.

[Dowód – pokwitowanie – akta kontroli str. 582]

W treści niniejszego protokołu dokonano następujących poprawek, skreśleń uzupełnień:

nie dokonano.....

po czym protokół podpisano.

Chełmno, dnia 16.08.2010 r.

Inspektor kontroli państwowej
z Delegatury NIK w Bydgoszczy

Nierebiński.....

Artur Nierebiński

Chełmno, dnia 16.08.2010 r.

Burmistrz
Miasta Chełmno
BURMISTRZ
.....
mgr Mariusz Kędzierski
Mariusz Kędzierski