



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 03 lutego 2011 r.

**Pan
Jacek Łapiński
Dyrektor
Gdańskiego Zarządu
Nieruchomości Komunalnych
Zakładu Budżetowego
w Gdańsku**

LGD-4101-032-03/2010
P/10/131

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 Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Gdańskim Zarządzie Nieruchomości Komunalnych Zakładzie Budżetowym w Gdańsku (dalej: „GZNK”). Przedmiotem kontroli była realizacja w latach 2008-2010 (do 30 września) decyzji o rozbiórkach obiektów budowlanych, w szczególności tych którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 17 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność GZNK w skontrolowanym zakresie, pomimo stwierdzonych uchybień.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

1. W okresie objętym kontrolą GZNK prowadził działania dotyczące realizacji 7 decyzji nakazujących rozbiórki obiektów budowlanych (lub ich części), z których 6 zostało wydanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku (dalej: „Powiatowy Inspektor”), a 1 przez Prezydenta Miasta

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

Gdańska. Decyzje zostały przekazane GZNK do realizacji przez Miasto Gdańsk, właściciela obiektów wskazanych w decyzjach ww. organów. Żadnej z tych decyzji nie nadano rygoru natychmiastowej wykonalności.

2. Kontrola realizacji nakazów rozbiórki wykazała, że:

- w wyznaczonym terminie zrealizowano decyzję nr PINB-7141/340 z dnia 14.04.2010 r. (rozbiórka samowolnie wybudowanej wiaty),
- z opóźnieniem około 3 miesięcy zrealizowano decyzję nr PINB-7143/160 z dnia 06.06.2007 r. (rozbiórkę komina zakończono w czerwcu 2008 r., podczas gdy Powiatowy Inspektor wyznaczył termin wykonania na 31.03.2008 r.),
- nie zrealizowano decyzji nr PINB-7143/1236 z dnia 11.12.2006 r. (nakaz rozbiórki podziemnej kondygnacji – dawny skład opału lokalnej kotłowni). Po upływie wyznaczonego terminu wykonania rozbiórki (31.12.2008 r.) Powiatowy Inspektor przekazał Prezydentowi Miasta Gdańska (w dniu 09.01.2009 r.) upomnienie wzywające do dobrowolnego wykonania decyzji, a następnie na wniosek GZNK zmienił termin wykonania rozbiórki (na okres od 01.06.2011 r. do 30.09.2011 r.). Pomimo, że podstawowa przyczyna braku realizacji tej decyzji była niezależna od GZNK (przełożenie fragmentu sieci ciepłowniczej przez jej właściciela poza obręb ww. obiektu), to jednak Delegatura NIK zwraca uwagę, że z przedstawionych dokumentów dotyczących tej sprawy wynika, że od stycznia 2007 r. do stycznia 2009 r. GZNK nie podejmował żadnych czynności w celu wykonania tej decyzji,
- niezrealizowano decyzji nr AiNB-II-7356-52-98-T z dnia 20.08.1998 r. (nakaz rozbiórki lokalu użytkowego) w związku z nieskutecznym postępowaniem zmierzającym do dobrowolnego opróżnienia lokalu przez jego użytkowników (GZNK kontynuuje czynności rozpoczęte w tym zakresie przez Urząd Miasta Gdańska); w toku kontroli NIK sprawa eksmisji była na etapie rozpatrywania przez sąd,
- terminy realizacji 3 pozostałych decyzji wydanych w 2010 r. upłyną w II półroczu 2011 r.

3. Oględziny 3 obiektów, dla których wydano nakazy rozbiórki ze względu na zły stan techniczny i których rozbiórka ma nastąpić w 2011 r. (ul. Kaszubska – 1 obiekt oraz ul. Kartuska – 2 obiekty) wykazały, że obiekty te zostały zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.

4. W latach 2008-2010 (do 30 września) GZNK prowadził 8 postępowań o udzielenie zamówień publicznych dotyczących wykonania rozbiórek obiektów budowlanych na

podstawie pozwoleń wydanych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Postępowania przeprowadzono w trybach określonych *ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych*², z których 1 zostało unieważnione. Wszystkie zamówienia zostały udzielone na zasadach określonych w ww. ustawie.

5. Treść wszystkich (8) umów zawartych z wykonawcami robót rozbiórkowych była zgodna ze złożonymi ofertami. W wymaganych (4) przypadkach wyegzekwowano wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umów. Również we wszystkich umowach zawarto postanowienia zabezpieczające interesy zamawiającego w przypadku nieterminowego lub wadliwego wykonania przedmiotu umowy oraz zapisy w sprawie sposobu postępowania z materiałami porozbiórkowymi (odpadami). Poprawność postępowania z materiałami porozbiórkowymi została potwierdzona przez inspektorów GZNK w protokołach odbioru robót.
6. Z ewidencji środków trwałych wykreślono obiekty budowlane rozebrane na podstawie umów zawartych w latach 2008-2010, jednak 22 spośród 37 budynków (59%), dopiero po upływie kilku miesięcy po dokonaniu rozbiórki (w 20 przypadkach po 2-5 miesiącach, a w 2 po upływie aż 11 i 25 miesięcy). Przyczyną zwłoki w wykreśleniu z ewidencji zlikwidowanych środków trwałych było nieprzekazanie stosownych dokumentów (lub przekazanie ich z opóźnieniem) przez kierowników jednostek organizacyjnych GZNK do Działu Administracyjnego. Powyższe uchybienia spowodowały, że w 5 przypadkach dokonano odpisów amortyzacyjnych po miesiącu, w którym dokonano rozbiórki – łączna kwota odpisów wyniosła 4.894,55 zł. Było to niezgodne z *art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości*³ oraz zasadami prowadzenia rachunkowości wprowadzonymi zarządzeniem Dyrektora GZNK nr 2/2005 z 21 kwietnia 2005 r. stanowiącymi, że zakończenie amortyzacji powinno nastąpić nie później niż z chwilą przeznaczenia środka trwałego do likwidacji. W wyniku inwentaryzacji przeprowadzonej w trakcie kontroli NIK, dokonano korekt w ewidencji środków trwałych oraz korekt nienależnych odpisów amortyzacyjnych. Ponadto podjęto działania zmierzające do opracowania (do 15 lutego 2011 r.) instrukcji obiegu dokumentów z likwidacji środków trwałych – budynków i budowli, m.in. w związku z ich rozbiórką.
7. Po kontroli przeprowadzonej w GZNK przez Delegaturę NIK w Gdańsku w 2005 r. (w trakcie, której stwierdzono m.in., że na koniec 2004 r. nie zrealizowano 126 decyzji

² Dz.U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.

³ Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

nakazujących opróżnienie z lokatorów budynków mieszkalnych ze względu na ich zły stan techniczny) do Dyrektora GZNK skierowano wystąpienie m.in. z wnioskiem o podjęcie działań, przy udziale Miasta Gdańska, zmierzających do wykonania ww. nakazów. W odpowiedzi na wystąpienie Dyrektor GZNK poinformował o podjęciu szeregu działań, które miały doprowadzić do opróżnienia wszystkich lokali do 30 czerwca 2006 r. Ustalono, że działania podjęte przez GZNK w sposób istotny poprawiły stan z końca 2004 r., jednak nie doprowadziły do całkowitego opróżnienia budynków objętych takimi nakazami. Według stanu na 30 listopada 2010 r. pozostało niewykonanych 36 decyzji nakazujących opróżnienie 39 budynków, w których zamieszkiwało łącznie 349 osób. Decyzjom nakazującym opróżnienie 35 budynków nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) kontynuowanie, przy udziale Miasta Gdańska, działań w celu wykonania decyzji nakazujących opróżnienia z lokatorów budynków (lub ich części) znajdujących się w złym stanie technicznym.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku, na podstawie *art. 62 ust. 1 ustawy o NIK* oczekuje przedstawienia, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

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

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z *art. 62 ust. 2 ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.