Szczecin, lipca 2014 r.

WO.092.1.2014

**Pan**

 **st. bryg. Witold Kalisz**

 **Komendant Miejski**

 **Państwowej Straży Pożarnej**

 **w Świnoujściu**

**Wystąpienie pokontrolne**

Na podstawie art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej zwanej dalej „ustawą”, zespół kontrolerów z Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie przeprowadzili kontrolę w trybie uproszczonym w Komendzie Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Świnoujściu przy ul. Piastowskiej 2A.

Prowadzący kontrolę założyli zakres czasowy od dnia 1.01.2011 r. do 11.02.2014 r.,
w którym funkcję Komendanta Miejskiego PSP pełnił st. bryg. Witold Kalisz
z ewentualnym rozszerzeniem ram czasowych w przypadku dokumentów dotyczących stanu prawnego nieruchomości.

**Kontrolę przeprowadzili**:

* ………………………………. – kierownik Sekcji Inwestycji i Zamówień Publicznych
w Wydziale Kwatermistrzowskim Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie, działający na podstawie upoważnienia do kontroli nr WO.092.1.1.2014 z 11 lutego 2014 r. podpisanego przez Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej nadbryg. Henryka Cegiełkę,
* …………………………… – st. specjalista w Wydziale Kwatermistrzowskim
Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie, działająca na podstawie upoważnienia do kontroli nr WO.092.1.2.2014 z 11 lutego 2014 r. podpisanego przez Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej nadbryg. Henryka Cegiełkę,
* ………………………………… – kierownik Sekcji ds. Kwatermistrzowskich, Techniki
i Transportu w Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie, działający na podstawie upoważnienia do kontroli nr WO.092.1.3.2014 z 11 lutego 2014 r. podpisanego przez Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej nadbryg. Henryka Cegiełkę,
* ………………………………. – specjalista w Wydziale Kwatermistrzowskim
Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie, działająca na podstawie upoważnienia do kontroli nr WO.092.1.4.2014 z 11 lutego 2014 r. podpisanego przez Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej nadbryg. Henryka Cegiełkę.

**Kontrolę przeprowadzono w dniu**: 12 lutego 2014 r.

**Przedmiotowy zakres kontroli:** Sprawdzenie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami znajdującymi się w zasobie Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Świnoujściu.

W powyższym zakresie zostały sprawdzone:

1. wykorzystanie nieruchomości w kontekście decyzji ustanawiającej trwały zarząd oraz obowiązujących przepisów ustawy o Państwowej Straży Pożarnej,
2. zawarte umowy najmu, użyczenia, dzierżawy zawarte na nieruchomości,
3. prowadzenie książek obiektu budowlanego dla nieruchomości,
4. obowiązkowe przeglądy nieruchomości wynikające z przepisów ustawy Prawo Budowlane,
5. prowadzenie robót budowlanych w kontekście ustawy prawo budowlane i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**W toku kontroli ustalono, co następuje:**

1. **Podsumowanie i ocena działalności Komendanta Miejskiego PSP w Świnoujściu**.

 Wykonywanie zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami ocenia
się negatywnie.

**Ad. a) Wykorzystanie nieruchomości w kontekście decyzji ustanawiającej trwały zarząd oraz obowiązujących przepisów ustawy o Państwowej Straży Pożarnej.**

Nieruchomość zabudowana Posterunek Warszów, zlokalizowana przy ul. Ludzi Morza i Barlickiego, składająca się z dz. 275, 276, 96,97 98/2, 100/2 została oddana w zarząd decyzją Z-cy Kierownika Urzędu Rejonowego w Świnoujściu, nr decyzji GNG.Sz.7224-10z/95/96/356 z dnia 22 stycznia 1996 r. w celu funkcjonowania straży pożarnej. Decyzją WGN 7227/9-1/2007/JK z dnia 4 stycznia 2007 r. zaktualizowano opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu dla dz. 96,97,98/2,100/2,275,276. Należy podkreślić, że w decyzji pozostawiono stawkę procentową wynosząca 0,1 % ceny nieruchomości. Zgodnie z ustawą
o gospodarce nieruchomościami z art. 83 ust. 2. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość została oddana, i wynosi za nieruchomości oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,
w tym ochrony przeciwpożarowej – 0,1 % ceny.

Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Piastowskiej 2A o nr ew. 418/1 o pow.
0,0429 ha, została przekazana w trwały zarząd na rzecz KM PSP w Świnoujściu, decyzją WGN.JK.72244/29-4/10 z dn. 12 sierpnia 2010 r. na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej.

W czasie kontroli został przedstawiony dokument – pismo WGN.JK-7227-37-1/10
z dnia 8 lutego 2010 r., dotyczący obowiązku uiszczania opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości o nr ew. 408/9 o pow. 4883 m2. W trakcie kontroli kontrolowany
nie przedstawił dokumentu ustanawiającego trwały zarząd do nieruchomości 408/9,
w oparciu, o który to dokument sporządzono przywołane pismo.

Decyzją BGM.6831.28.2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. Prezydent Miasta Świnoujście zatwierdził podział nieruchomości o nr ew. 408/9 na działki o nr: 408/11 o pow. 4158 m2
oraz nr 408/12 o pow. 724 m2.

Decyzją WEN.6844.1.7.2012.JK z dnia 14 stycznia 2012 r. Prezydenta Miasta Świnoujścia został wygaszony trwały zarząd KM PSP w Świnoujściu do działek 408/1
i 408/12.

Aktualnie Komendant Miejski PSP w Świnoujściu użytkuje nieruchomość o nr 408/11 o powierzchni 4158 m2. Natomiast z przedstawionych dokumentów wynika, że uiszczanie opłaty za trwały zarząd odbywa się na podstawie ww. dokumentu WGN.JK-7227-37-1/10
z dnia 8 lutego 2010 roku.

W obiekcie magazynowo – garażowym zlokalizowanym przy ul. Piastowskiej 2A stwierdzono istnienie wydzielonego pomieszczenia – kwatery tymczasowej. Wydzielona kwatera tymczasowa, z informacji uzyskanych od Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Świnoujściu st. bryg. Witolda Kalisza, jest przez niego zamieszkiwana. Zmierzono pomieszczenia. Łącznie posiadają one powierzchnię 32,32 m2, składają
się z przedsionka, większego pokoju z wydzieloną częścią kuchenną, pokoju mniejszego
oraz łazienki z WC. Warunki sanitarne panujące w tych pomieszczeniach,
tj. ogromne zagrzybienie (które można stwierdzić za pomocą powonienia – zatęchły zapach oraz naocznie – liczne ślady pleśni na ścianach) klasyfikują te pomieszczenia jako nienadające się do pobytu ani czasowego ani stałego (Art. 76 ust. 5. Ustawy o PSP stanowi, że: *Na kwatery tymczasowe przeznacza się lokale mieszkalne albo pomieszczenia adaptowane na mieszkalne, będące* ***w należytym stanie technicznym i sanitarnym****, które znajdują
się w budynkach na terenie zamkniętym lub w budynkach przeznaczonych na cele służbowe*).

Przedmiotowe pomieszczenia zamieszkuje Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Świnoujściu. Kontrolowany, w osobie Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Świnoujściu przedstawił jako dokument uprawniający go do korzystania (zamieszkiwania) z kwatery tymczasowej „Regulamin korzystania ze służbowych pokoi gościnnych” wprowadzony Zarządzeniem nr 1/2004 Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Świnoujściu w sprawie wprowadzenia regulaminu korzystania
ze służbowych pokoi gościnnych, będących w zarządzie KM PSP w Świnoujściu.

Ww. zarządzenie zostało wydane w oparciu o obowiązujące w tym czasie Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 12 grudnia 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad przydziału, opróżniania i norm zaludnienia lokali mieszkalnych oraz tymczasowych kwater przeznaczonych dla strażaków Państwowej Straży Pożarnej. Jak wynikało z § 13 ust. 1 ww. rozporządzenia: *Na tymczasowe kwatery dla strażaków przeznacza się lokale mieszkalne,* ***pokoje gościnne****, pokoje w hotelu lub w bursie albo pomieszczenia mieszkalne usytuowane
w budynkach przeznaczonych na cele służbowe lub na terenie obiektu zamkniętego,
o należytym stanie technicznym i sanitarnym.*

Obecnie obowiązuje Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie przydziału i zwalniania lokali mieszkalnych oraz kwater tymczasowych przysługujących strażakom Państwowej Straży Pożarnej, a także warunków zamiany lokali mieszkalnych. Przepisy rozporządzenia nie definiują „służbowych pokoi gościnnych”, a art. 76 ust. 5. ustawy o PSP stanowi, że: *Na kwatery tymczasowe przeznacza się lokale mieszkalne albo pomieszczenia adaptowane na mieszkalne, będące* ***w należytym stanie technicznym i sanitarnym****, które znajdują się w budynkach na terenie zamkniętym lub w budynkach przeznaczonych na cele służbowe*.

Zarówno we wcześniejszym rozporządzeniu jak i obecnie obowiązującym pomieszczenia nazywane pokojami gościnnymi miały i mają status „kwatery tymczasowej”. W świetle przepisów ustawy o PSP art. 76 ust. 7. *Lokal mieszkalny albo kwaterę tymczasową przydziela się strażakowi na jego pisemny wniosek,* art. 83 ust. 5. stanowi *Przydział i zwalnianie lokali mieszkalnych i kwater tymczasowych, przyznawanie, odmowa przyznania i zwrot równoważnika za remont albo za brak lokalu mieszkalnego oraz przyznawanie, odmowa przyznania i zwrot pomocy finansowej następują w drodze decyzji administracyjnej. Decyzje w tych sprawach wydają:(…) komendanci wojewódzcy Państwowej Straży Pożarnej –
w stosunku do komendantów powiatowych (miejskich) Państwowej Straży Pożarnej.*

**Brak jest stosownej decyzji przydzielającej kwaterę tymczasową Komendantowi Miejskiemu Państwowej Straży Pożarnej w Świnoujściu.**

Dodatkowo odwołując się do Regulaminu, który jest niezgodny z obowiązującym cytowanym wcześniej rozporządzeniem oraz ustawą o PSP w § 2 ust. 1 *Ze służbowego pokoju gościnnego mogą korzystać: 1) funkcjonariusze i pracownicy cywilni zatrudnieni w tutejszej Komendzie Miejskiej PSP w sytuacji gdy wykonywanie obowiązków służbowych wymaga pozostania
w miejscu pracy poza wyznaczonymi godzinami a miejsce ich stałego zamieszkania jest poza wyspą Uznam – na własną prośbę.* Jak wynika z tego zapisu korzystanie z wymienionych pomieszczeń ma charakter czasowy, w określonej sytuacji. Natomiast z informacji uzyskanych
od Komendanta charakter jego zamieszkiwania ma charakter ciągły od 20 sierpnia 2013 r.

Kontroli poddano również budynek mieszkalno - biurowy, znajdujący się przy Posterunku na Warszowie. Budynek zlokalizowany jest na działce, będącej w trwałym zarządzie KM PSP w Świnoujściu. Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne
i poddasze. Na parterze zlokalizowane są pomieszczenia posiadające osobne wejście
z zewnątrz, mogące pełnić funkcję zarówno mieszkaniową jak i biurową. Pomieszczenia
te są w **nienależytym stanie technicznym**, istnieją ślady zawilgocenia, występują liczne odparzenia tynków. Piętro I zamieszkałe jest przez osobę do tego uprawnioną (uprawnienia nie stanowią przedmiotu kontroli).

Pomieszczenia znajdujące się na poddaszu zostały zmierzone. Łącznie powierzchnia pomieszczeń wynosi 59,55 m2, na pomieszczenia składają się: łazienka z WC, pomieszczenie gospodarcze, aneks kuchenny, sypialnia, pokój duży, wydzielona część jadalniana, korytarz. Wszystkie pomieszczenia są wyremontowane i wyposażone w wysokim standardzie (piec grzewczy, sanitariaty, glazura w łazience). Dodatkowo aneks kuchenny posiada pełną zabudowę kuchenną: meble „na wymiar”, zmywarkę, lodówkę, zlewozmywak, kuchenkę.
W pokoju dużym stały meble (wypoczynek, fotele, stół, dywan, telewizor). W sypialni stało podwójne łóżko oraz szafki nocne, na podłodze leżał dywan.

W ocenie kontrolującego pomieszczenia te noszą znamiona użytkowania,
bez stosownej decyzji uprawniającej.

Komendant Miejski PSP w Świnoujściu wystąpił do Komendanta Wojewódzkiego PSP w Szczecinie z wnioskiem *o przyznanie lokalu mieszkalnego powyżej opisanego.* Postępowanie jest w toku.

**Ad. b) Zawarte umowy najmu, użyczenia, dzierżawy zawarte na nieruchomości.**

 Kontrolujący poprosił, o przedstawienie wszystkich umów najmu, użyczenia, dzierżawy zawartych na nieruchomościach, będących w trwałym zarządzie kontrolowanego, dokumentów potwierdzających odprowadzanie przychodów z tych umów na dochód Skarbu Państwa, zgód i powiadomień organów kontrolującego i właściwego na zawarcie ww. umów.

Kontrolowany przedstawił następujące dokumenty:

1. kserokopia umowy z dn. 31.10.2013 r. pomiędzy KM PSP w Świnoujściu
a Przedsiębiorstwem Budowlanym CALBUD Sp. z o.o., aneks nr 1 do umowy oraz aneks nr 2 do umowy,
2. kserokopia umowy nr 01/03/2013/SZCZ na umieszczenie nadajników na budynku przy ul. Ludzi Morza 2 w Świnoujściu, zawarta w dn. 01.04.2013 r. na czas określony 2 lat,
3. kserokopia wzoru umowy najmu BTS Nr 33806 pomiędzy KM PSP w Świnoujściu
a T-Mobile SA na najem części dachu o pow. łącznej 23 m2 oraz teren pod kontener
o pow. 11 m2.

W zakresie pkt 1)

Umowa najmu dotyczy części nieruchomości o powierzchni 200 m2. Umowa zawarta na czas określony do 30.08.2015 r. Kontrolowany pismem POiK.0761.2/2013 z dnia 20 listopada 2013 r. zawiadomił organ nadzorujący (Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP)
o zawartej umowie. Jak wynika z wymienionego pisma (w nagłówku adresatem jest również Prezydent Miasta Świnoujścia) został również zawiadomiony organ właściwy. Zatem kontrolowany zadośćuczynił przepisowi art. 43 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Po analizie umowy najmu pismem WT.221.15.2013 z dnia 13 grudnia 2013 r. KW PSP
w Szczecinie, przyjęła do wiadomości zawarcie umowy, jednakże wniosła uwagi do zapisów treści umowy, które zostały uwzględnione przez KM PSP.

W zakresie pkt 2)

Kserokopia umowy nr 01/03/2013/SZCZ na umieszczenie nadajników na budynku przy ul. Ludzi Morza 2 w Świnoujściu, zawarta w dnia 1 kwietnia 2013 r. na czas określony 2 lat. Brak powiadomienia organu nadzorującego (Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP) oraz powiadomienia organu właściwego.

W zakresie pkt 3)

Kserokopia wzoru umowy najmu BTS Nr 33806 pomiędzy KM PSP w Świnoujściu a T-Mobile SA na najem części dachu o pow. łącznej 23 m2 oraz teren pod kontener o pow. 11 m2.
Wzór umowy został przesłany z prośbą o wyrażenie zgody na zawarcie umowy zgodnie z art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Został przedstawiony dokument, jako zgoda organu właściwego, wyrażający zgodę na oddanie w najem części nieruchomości WEN.6845.1.73.2012.JK z dnia 3 grudnia 2012 r. Jak wynika z dokumentu wyrażona zgoda dotyczyła oddania w najem dla Spółki Polska telefonia Cyfrowa SA, na czas nieokreślony,
z przeznaczeniem na montaż urządzeń masztów antenowych i drabin kablowych. Natomiast przedstawiony wzór umowy dotyczy T-Mobile Polska SA, na czas od dn. 01.07.2013 r.
do 30.06.2018 r. na najem części powierzchni połaci dachowej oraz elewacji wieży o łącznej powierzchni 23 m2 oraz teren pod kontener o powierzchni 11 m2.

Jak wynika z informacji uzyskanych z internetu Spółka Polska Telefonia Cyfrowa SA zmieniła nazwę na T-Mobile Polska SA oraz siedzibę, a cel na jaki została wyrażona zgoda przez organ właściwy jest tożsamy z celem określonym we wzorze umowy, dlatego kontrolujący uznał,
iż wyrażona zgoda spełnia warunki określone w art. 43 ust. 2) ww. ustawy.

Organ nadzorujący wyraził zgodę na zawarcie umowy najmu, zgodnie z zapisami projektu umowy.

W czasie prowadzonej kontroli kontrolowany nie wykazał umowy najmu nieruchomości zlokalizowanej w Posterunku na Warszowie na rzecz …………………………...

W zakresie odprowadzania czynszu z umów najmu na dochody Skarbu Państwa przedstawiono dokument - kserokopię druku Rb-27ZZ – kwartalne sprawozdanie z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami za okres od początku roku do 31 grudnia 2013 r. Zdaniem kontrolującego kwoty odprowadzane na dochód Skarbu Państwa nie pokrywają
się z kwotami należności wynikającymi z zawartych umów (kontrolerzy nie badali jednak szczegółowo zagadnienia dotyczącego odprowadzania dochodów ze względu na zakres prowadzonej kontroli).

**Ad. c) Prowadzenie książek obiektu budowlanego dla nieruchomości.**

 Kontrolujący poprosił o przedstawienie książek obiektu budowlanego (dalej KOB)
dla budynków i obiektów administrowanych przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Świnoujściu. Kontrolowany nie przedstawił w trakcie kontroli w dniu 12 lutego 2014 r. KOB. Natomiast zobowiązał się do przedłożenia ww. dokumentów do dnia 21 lutego 2014 r. w siedzibie kontrolującego. Komendant Miejski przedłożył w dniu 19 lutego 2014 r. do wglądu KOB dla Posterunku Warszów oraz KM PSP ul. Piastowska 2a.

*KOB powinny posiadać wszystkie obiekty, dla których konieczne jest uzyskanie w procesie inwestycyjnym pozwolenia na użytkowanie (Art. 64 ust. 1 PB). Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego obiektu, powinny być dołączone do książki (Art. 64 ust. 3 PB).*

W piśmie PT.221.01.2014 z dnia 13 stycznia 2014 (WT.221.20.2013) KM PSP
w Świnoujściu przekazała informację iż posiada 10 budynków, z czego 8 jest w stanie dobrym, 1 w stanie złym i 1 do rozbiórki. Brak KOB dla 8 budynków.

Brak KOB dla budynku mieszkalno – biurowego przy ul. Ludzi Morza w Świnoujściu (Warszowie), który jest budynkiem użytkowanym - zamieszkałym.

Dla budynku biurowo – koszarowego przy ul. Piastowskiej 2A jest założona KOB przez Komendę Rejonową PSP w Świnoujściu w roku 1998.

Pierwsze wpisy w KOB dla budynku biurowo – koszarowego przy ul. Piastowskiej 2A dokonano w roku 2011. Brak prowadzenia KOB od 1998 do 2011**.** Książka prowadzona
jest nieprawidłowo w zakresie prowadzonych wpisów: brak danych identyfikujących osoby wykonujące przeglądy, podpisów, nr uprawnień lub kwalifikacji, w dziale II, dotyczącym przeprowadzonych kontroli rocznych ujawniono wpisy niedotyczące przedmiotu, brak załączonych przeglądów do KOB.

Dla budynku garażowo – koszarowego przy ul. Ludzi Morza 1 jest założona KOB przez Komendę Rejonową PSP w Świnoujściu w roku 1998.

Pierwsze wpisy w KOB dla budynku biurowo – koszarowego przy ul. Piastowskiej 2A dokonano w roku 2011. Brak prowadzenia KOB od 1998 do 2011.Książka prowadzona
jest nieprawidłowo w zakresie jw.

**Ad. d) Obowiązkowe przeglądy nieruchomości wynikające z przepisów ustawy Prawo Budowlane.**

 Budynek biurowo – koszarowy przy ul. Piastowskiej 2a w Świnoujściu:

Brak przeglądu budowlanego rocznego dla budynku biurowo – koszarowego przy
ul. Piastowskiej 2A.

Ważny przegląd z okresowej kontroli technicznej sprawności wewnętrznej instalacji gazowej dla budynku biurowo – koszarowego przy ul. Piastowskiej 2A został przedstawiony
jako załącznik do pisma POiK.092.2.2014 z dnia 22 kwietnia 2014 r.

Dokument z przeglądu okresowego rocznego przewodów kominowych w budynku biurowo – koszarowym przy ul. Piastowskiej 2A, który został przedstawiony jako przegląd przewodów kominowych nie spełnia wymogów określonych przepisami. Notatka służbowa wykonana
w dniu 14 października 2013 r. przez Dowódcę JRG , dotycząca czyszczenia przewodów kominowych w obiektach KM i Posterunku Warszów nie stanowi przeglądu przewodów kominowych wykonanych przez osoby, posiadające odpowiednie kwalifikacje.

Ważny przegląd okresowy przewodów kominowych (kserokopia) został dostarczony jako załącznik do pisma POiK.092.2.2014 z dnia 22 kwietnia 2014 roku, wykonany w dniu
18 kwietnia 2014 roku. Do pisma dołączono również protokoły kominiarskie wykonane
17 października 2011 roku oraz 30 października 2012 roku. Zatem w okresie objętym kontrolą brak przeglądu kominiarskiego uwzględniającego okres od 1 stycznia 2011 roku
do 17 października 2011 roku oraz okres od października 2012 roku do kwietnia 2014 roku. Brak przeglądu budowlanego 5-letniego budynku biurowo – koszarowego przy
ul. Piastowskiej 2A, wynikającego z ustawy Prawo Budowlane.

Przegląd elektryczny 5 – letni dla budynku biurowo – koszarowego przy ul. Piastowskiej 2A – wykonany. Brak w KOB podpisu i nr uprawnień wykonującego badania.

 Budynek garażowo – koszarowy ul. Ludzi Morza 1 w Świnoujściu:

Brak przeglądu budowlanego rocznego dla budynku garażowo – koszarowego przy ul. Ludzi Morza 1.

Okresowa kontrola techniczna sprawności instalacji gazowej wykonana w dniu 26 marca 2013 r. wykonana przez osobę posiadająca odpowiednie uprawnienia kwalifikacyjne
w zakresie dozoru. Termin kolejnej kontroli – do dnia 25 marca 2014 r.

Protokół z przeglądu okresowego rocznego przewodów kominowych w budynku garażowo – koszarowym przy ul. Ludzi Morza 1 (kserokopia) został dostarczony jako załącznik do pisma POiK.092.2.2014 z dnia 22 kwietnia 2014 roku, wykonany w dniu 18 kwietnia 2014 roku.
Do pisma dołączono protokoły kominiarskie wykonane 6 października 2011 roku
oraz 30 października 2012 roku. Zatem w okresie objętym kontrolą brak przeglądu kominiarskiego uwzględniającego okres od 1 stycznia 2011 roku do 5 października 2011 roku oraz okres od 31 października 2013 roku do 17 kwietnia 2014 roku.

Brak przeglądu budowlanego 5 letniego budynku garażowo – koszarowego przy ul. Ludzi Morza 1, wynikającego z ustawy Prawo Budowlane.

Przegląd elektryczny 5 – letni dla budynku garażowo – koszarowego przy ul. Ludzi Morza 1 – wykonany.Brak w KOB podpisu i nr uprawnień wykonującego badania.

 Brak przeglądów dla budynku mieszkalno – biurowego przy ul. Ludzi Morza.

**Ad e) Prowadzenie robót budowlanych w kontekście ustawy prawo budowlane i ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

W zakresie prowadzenia robót budowlanych w kontekście ustawy prawo budowlane
i ustawy o gospodarce nieruchomościami, kontrolujący poprosił o dokumenty dotyczące wykonywanych robót budowlanych w budynku biurowo – mieszkalnym, zlokalizowanych
w Warszowie.

Kontrolowany w osobie Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej
w Świnoujściu st. bryg. Witold Kalisz nie był w posiadaniu żadnych dokumentów. Zobowiązał się do ich dostarczenia do dnia 21 lutego 2014 r. do siedziby Kontrolującego.
W dniu 20 lutego 2014 r. zostało złożone pismo z dnia 19 lutego 2014 r. wraz z załączonymi dokumentami. Komendant zobowiązał się dostarczyć pozwolenie na budowę dotyczące instalacji gazowej i projekt po 10 marca 2014 r. Dokumenty te nie zostały dostarczone.
Po sporządzeniu projektu wystąpienia pokontrolnego Komendant Miejski dostarczył jako załącznik do pisma znak: POiK.092.2.2014 z dnia 22 kwietnia 2014 r. projekt wewnętrznej instalacji gazowej i co w budynku przy ul. Ludzi Morza 4 oraz decyzję nr 30/PB/2012 z dnia 15 lutego 2012 r. Prace budowlane wykonane zostały zgodnie z projektem oraz pozwoleniem na budowę.

Brak zgody organu nadzorującego na wykonanie remontu obiektu budowlanego
na nieruchomości, wymaganej zgodnie z art. 43 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie wykonanie prac remontowych, które zostały ujawnione w trakcie wizji lokalnej nie jest wymagany projekt (z wyjątkiem wewnętrznej instalacji gazowej).

Komendant stwierdził, że: „Realizacja prac nastąpiła na podstawie obowiązku wynikającego z art. 6a ust. 3 (…) ustawy o ochronie praw lokatorów.” Art. 6a ust. 3 nie ma tutaj zastosowania (podobnie jak treść całej ustawy), gdyż jak wynika z treści art. do obowiązków **wynajmującego** należy w szczególności… ; art. 2 ust. 1 Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;

2) właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, **z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu.**

Na dzień wykonywania prac, aż do dnia dzisiejszego nie było i nie ma żadnego stosunku prawnego pomiędzy wynajmującym a lokatorem. Cytowana ustawa będzie miała zastosowanie w momencie podpisania umowy najmu.

1. **Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości**

Realizację zadań objętych zakresem kontroli ocenia się negatywnie. Osobą odpowiedzialną za powstałe nieprawidłowości jest Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Świnoujściu st. bryg. Witold Kalisz. Przyczyną powstałych nieprawidłowości
jest nieprzestrzeganie obowiązujących przepisów oraz brak osób merytorycznie przygotowanych do realizacji zadań objętych kontrolą, zatrudnionych w strukturze Komendy Miejskiej PSP w Świnoujściu odpowiedzialnych za przedmiotowe zagadnienia.

Stwierdzone nieprawidłowości w braku przeglądów oraz wpisów do książek obiektu mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla użytkowników tych obiektów.

1. **Wnioski i zalecenia.**
2. Do przyszłych kontroli w KM PSP w Świnoujściu wyznaczać do składania wyjaśnień zespołom kontrolującym osoby merytorycznie do tego przygotowane oraz wywiązywać się z ustaleń dokonywanych w trakcie kontroli odnośnie przedstawiania brakujących dokumentów.
3. Wyjaśnić, czy opłata za trwały zarząd jest pobierana poprawnie za działkę będącą
w trwałym zarządzie 408/11 i przedstawić decyzję ustalającą opłatę za trwały zarząd.
4. Bezwzględnie opuścić kwaterę tymczasową zlokalizowana na terenie KM PSP
w Świnoujściu przy ul. Piastowskiej 2A.
5. Uprzątnąć pomieszczenia kwatery tymczasowej przy ul. Ludzi Morza z rzeczy
nie będących własnością PSP.
6. Założyć książki dla wszystkich obiektów będących w zarządzaniu (dla obiektów, gdzie KOB jest wymagane zgodnie z ustawą prawo budowlane) i wyznaczyć osobę odpowiedzialną za ich prowadzenie.
7. Zlecić oraz wykonać przeglądy przewidziane prawem i przestrzegać przepisów dotyczących wykonywania przeglądów w dalszym czasie administrowania nieruchomością; przedstawić kserokopię wykonanych przeglądów.
8. Przedstawić matematyczne wyliczenie wszystkich umów zawartych na nieruchomości będącej w trwałym zarządzie za rok 2013 (w formie tabeli: umowa, strony umowy, przedmiot umowy, czas trwania, czynsz umowny, wartość czynszu odprowadzona
do Skarbu Państwa) z rozbiciem na poszczególne miesiące, tak aby uzyskać odzwierciedlenie w przedstawionym sprawozdaniu kwartalnym Rb-27ZZ.
9. Przestrzegać przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności
w zakresie powiadamiania i uzyskiwania zgód organów właściwego i nadzorującego, powiadomić organy o zawarciu umowy nr 01/03/2013/SZCZ na umieszczenie nadajników na budynku przy ul. Ludzi Morza 2 w Świnoujściu, zawartej w dniu 1 kwietnia 2013 r.
10. Przy gospodarowaniu nieruchomością (zawieraniu umów najmu) kierować
się priorytetami określonymi dla jednostek Państwowej Straży Pożarnej,
a w szczególności uwzględnić przeznaczenie nieruchomości na cele określone w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu (dotyczy umowy najmu z firmą CALBUD: początkowo powierzchnia najmu wynosiła 200 m2, następnie aneksem powierzchnia ta została zwiększona do 1000 m2). Należy również mieć na uwadze opracowanie Komendanta Głównego PSP „Wskazania do projektowania obiektów strażnic PSP”, gdzie optymalna wielkość działki powinna wynosić od 1,0 do 1,2 ha, natomiast w przypadku zwartej zabudowy, wielkość tą można obniżyć do 0,75 ha.

 Wystąpienie pokontrolne zawiera 9 stron.

 Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone na podstawie projektu wystąpienia pokontrolnego oraz stanowiska kierownika komórki ds. kontroli do zastrzeżeń wniesionych do projektu wystąpienia pokontrolnego.

 Zgodnie z art. 48 ustawy od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

 Zgodnie z art. 49 ustawy kierownik jednostki kontrolowanej w terminie 30 dni
od otrzymania wystąpienia pokontrolnego poinformuje Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystania wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania.

Do wiadomości:

1. Komendant Główny

 Państwowej Straży Pożarnej.