

Protokół z kontroli Komisji Rewizyjnej

Nr 2/ 2014

Przeprowadzonej w Urzędzie Miasta ul. Gdańska 6
W dniu 25.02.2014 roku zespół kontrolny w składzie
Zbigniew Kotlewski - przewodniczący
Paweł Głuch - członek

Zgodnie z przyjętym planem pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2014 Uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Starogard Gd nr XLVIII/449/2013 dokonał kontroli gospodarki nieruchomościami Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

- Wykaz aktów prawnych w oparciu o które prowadzona jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi na terenie miasta Starogard Gdański

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilny (Dz. U 2004 nr 281 poz. 2786 z późn. zm)
2. Uchwała Rady Miasta nr X/102/2003 z dnia 25 czerwca 2003 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański
3. Uchwała Rady miasta nr XXIV/226/2004 z dnia 13 października 2004 r zmieniająca uchwałę ww. uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański
4. Uchwała Rady Miasta nr XXXI/284/2008 z dnia 22 października „w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2008 – 2013”
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnianie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz. U. z dnia 31 stycznia 2005 r.)

- W trakcie kontroli dokonano kwerendy dokumentów związanych z budynkiem po byłej Szkole Podstawowej nr 5 w Starogardzie Gd przy ul. Kościuszki:

1. Akt Notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Bożeny Romańskiej z dnia 19 lipca 2005 roku Repetytorium nr A nr 8974/2005 zawarty pomiędzy Powiatem Starogardzkim reprezentowanym przez Sławomira Neumanna Starostę Powiatu Starogardzkiego oraz Leszka Burczyka członka zarządu Powiatu oraz gminą miejską Starogard Gd reprezentowaną przez Grażynę Bielińską działającą w imieniu Prezydenta miasta Starogard Gdański Stanisława Zygmunta Karbowskiego dokonali zamiany niżej wymienionych nieruchomości Powiat przekazał gminie miejskiej Starogard Gd nieruchomość zabudowaną stanowiącą działkę nr 89 o obszarze 0,3606 ha objętej księgą wieczystą Kw. Nr 41817 to jest działką przy ul. Kościuszki 65 po dawnej szkole podstawowej nr 5 wartości 751 449 zł w zamian gmina przekazała powiatowi niżej wymienione nieruchomości:

- zabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę 102 obszaru 0,0509 ha objęta księgą wieczystą Kw. Nr 8751 SR w/m.
- w księdze wieczystej Kw. Nr 24793 prowadzonej przez SR w/m obejmującej zabudowaną działkę nr 126 obszaru 0,1514 ha
- lokalu użytkowego nr 2 wraz z udziałem w gruncie wynoszącym 51/100

Łącznej wartości 755 385 zł.

2. 27 lipca 2005 roku Powiat Starogardzki protokołem zdawczo – odbiorczym przekazał gminie miejskiej obiekt położony przy ul. Kościuszki 65
3. W dniu 27 lipca 2005 na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Starogard Gdański Stanisława Karbowskiego Nr 137/07/2005 z dnia 26 lipca 2005 udzielono pełnomocnictwa Dyrektorowi Zarządu Budynkami Mieszkalnymi w zakresie administrowania tym obiektem
4. Umowa nr 60/2005/OCH/ zawarta w dniu 28.07.2005 r pomiędzy ZBM reprezentowanym przez dyrektora Andrzeja Karaska a Agencją ochrony „HERA” w Tczewie na ochronę doraźną budynków położonych przy ul. Kościuszki 65 w Starogardzie Gdańskim. Ochrona doraźna ma polegać na kontroli 4 krotnej w ciągu doby z tego 2 razy w ciągu dnia i dwa razy w nocy.
5. Dalsza Umowa nr 6 /2006/OCH/ jak wyżej podpisana w dniu 31.12.2005 r. na czas do 1 czerwca 2006 r.
6. Aneks do umowy Nr 6 na ochronę do 31.12 2006 r.
7. Umowa nr 110/2006/OCH na ochronę ww. obiektu wraz z aneksami od 1.01.2007 do 31.12.2009 r.
8. Pismo ZBM o sygn. akt L. Dz. ZBM 1941/2005 z dn. 3 października 2005 . dot. oceny stanu technicznego budynków położonych przy ul. Kościuszki 65 wraz z opracowaniem inż. Henryka Kozłowskiego z którego wynika, że w wyniku adaptacji ww. budynków może tam powstać od 27 do 29 mieszkań o średniej powierzchni 40 m kw. Przewidywany koszt adaptacji to 2 058 436 zł jednocześnie dyrektor zwraca się do Prezydenta Karbowskiego o zabezpieczenie w planie finansowych na rok 2006 kwoty 1 860 000 zł na adaptację. Opracowanie dawało możliwość uzyskania lokali czynszowych nie socjalnych. Według dyr. Karaska obiekty te nie mogą pozostawać bez decyzji o ich docelowym zagospodarowaniu , gdyż ich zabezpieczenie naraża administratora na znaczne wydatki bez uzyskiwania przychodu. Ponadto dyrektor Karasek proponuje Prezydentowi przekazanie tych obiektów TBS w celu realizacji budowy lokali czynszowych pełno standardowych.
9. Pismo Prezydenta z dnia 19.10.2005 odpowiadająca na powyższe pismo informuje dyrektora ZBM, że decyzja w sprawie przeznaczenia i ewentualnego rozpoczęcia inwestycji budynków przy ul. Kościuszki 65 może być podjęta po upływie I kwartału 2006 r. Jednocześnie w piśmie tym jest polecenie aby do merytorycznej decyzji ZBM prawidłowo zabezpieczył degradacją budynki.
10. Pismo Dyrektora ZBM L. Dz. ZBM – 86/2006 z dnia 2006 r. do Prezydenta Miasta Starogard Gdański pana Stanisława Karbowskiego w którym prosi po upływie I Kwartału 2006 roku o podjęcie przez Prezydenta decyzji o dalszym losie ww. obiektów
11. Decyzja Prezydenta Miasta Starogard Gdański G.6011/9/2006 z dnia 15.02.2006 r. w sprawie podziału nieruchomości przy ul. Kościuszki 65 na dwie działki geodezyjne
12. Pismo dyrektora ZBM w/m do KPP w Starogardzie w sprawie dokonanego włamania do budynków przy ul. Kościuszki 65

13. Postanowienie Sądu rejonowego w Starogardzie Gdańskim o wszczęciu postępowania jak również o zastosowaniu środków wychowawczych w stosunku do nieletnich sprawców czynu karalnego tj kradzieży z włamaniem do budynków po byłej szkole podstawowej nr 5.
14. Książka obiektu Budowlanego nr 5 wydana dnia 21.02.1977 roku „Obiekt budowlany Szkoła Podstawowa nr 5”.
15. Umowa NR 09/2010/OCH na ochronę obiektów przy ul. Kościuszki 65 w Starogardzie Gd sporządzona przez dyrektora ZBM a Agencją ochrony „HERA”
16. Notatka służbowa z dnia 17 grudnia 2010 roku W związku z wizją lokalną Powiatowego Inspektora nadzoru budowlanego komisja ZBM w składzie B. Ćwiklińska oraz F. Ruth stwierdziła, że w budynkach szkoły, łącznika, internatu stwierdziła brak stolarki okiennej i drzwiowej, brak konstrukcji stalowej stropu Kleina w budynku szkoły, wyrwane zbrojenie schodów (szkoła łącznik), uszkodzone elementy ścian nośnych (wyrwane dwuteowniki). Komisja Stwierdziła stan katastrofalny i postanowiła wezwać nadzór budowlany, wywiesić tablice ostrzegawcze o występującym niebezpieczeństwie oraz zlecić firmie „Malbud” zamurowanie otworów okiennych i drzwiowych.
17. Protokół NR PINB 0934/100/2010 z dnia 20.12.2010 roku Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Starogardzie Gd.
18. Pismo z dnia 20.12.2010 r. do Agencji Ochrony HERA dot. umowy nr 09/2010/OCH proszące o udokumentowanie Patroli od 01 grudnia
19. Notatka służbowa z dnia 10.12.2010 Daniela Deoring ochroniarza Firmy HERA o stwierdzeniu faktu demontowania stropu budynku przez 4-5 nn mężczyzn.
20. Notatka służbowa R. Nowak z dnia 11.12.2010 r. ochroniarza firmy HERA o stwierdzeniu braku okien w budynku SP nr 5 .
21. Notatka służbowa Sławomira Kotowskiego z dnia 12.12.2010 r. o zleceniu kontroli budynku po SP nr 5 przy ul. Kościuszki i sporządzaniu notatek służbowych w razie twierdzenia nieprawidłowości
22. Notatka służbowa Janusza Sosnowskiego o zleceniu patrolom kontroli doraźnej obiektu przy ul. Kościuszki 65
23. Pismo z dnia 27.12.2010 r Agencji Ochrony HERA Oddział Starogard Gd dotyczące ujawnienia przez patrole HERY dewastacji budynków przy ul. Kościuszki 65 oraz o powiadomieniu w dniu 15.12.2010 r. przez B. Wódkowskiego Dyrektora Oddziału dyrektora ZBM pana Andrzeja Karaska o kradzieży i nasileniu dewastacji ww. budynków.
24. Pismo PINB 0934/100/1/10 z dnia 7 grudnia 2010 r. Zawiadomienie o przeprowadzeniu kontroli doraźnej w związku z Postanowieniem nr PZ -0761/3/2010 Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej przez Nadzów budowlany.
25. Oświadczenie z dnia 2011.01.04 o pobraniu z akt dokumentacji technicznej budynku po byłej SP nr 5 przez panią Owsiak Agnieszkę
26. Zgłoszenie firmie brokerskiej MAXIMUS szkód do likwidacji w budynkach o byłej SP nr 5 przy ul. Kościuszki 65
27. Zawiadomienie o wszyciu postępowania przez nadzór budowlany pismo PINB 7143/68/1/10
28. Zawiadomienie o ponownej kontroli doraźnej Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w budynkach po byłej Szkole podstawowej nr 5 przy ul. Kościuszki pismo nr PINB /0934/95/5/10
29. Korespondencja mailowa z firmą brokerską Maximus w sprawie zgłoszenia szkody

30. Pismo z dnia 10.01.2011 Dyrektora ZBM p. Karaska do Agencji Ochrony HERA odmawiające uiszczenia zapłaty za wystawioną fakturę wystawioną w dniu 10.12.2010 r w związku z naruszeniem § 5 i 7 umowy nr 09/2010/OCH z dnia 06.01.2010 r.
31. Korespondencja w sprawie likwidacji szkody z firmą Maximus
32. Pisma PZU w Gdańsku z dnia 27.01.2011 r. o odmowie wypłaty odszkodowania za powstałe szkody w majątku w budynkach po byłej Szkole nr 5
33. Pismo BROKER Maximus z dnia 28.02.2011 r do PZU oddział w Gdańsku odwołujące się od decyzji PZU w sprawie odmowy wypłaty świadczeń
34. Pismo Komendanta Powiatowego Policji w Starogardzie Gd L.dz. D- 3842/10 w sprawie pożaru w budynku po byłej szkole przy ul. Kościuszki 65 zaistniałego w dniu 01.12.2010 r. z prośbą o wycenę strat oraz o złożenie wniosku o ściganie sprawców tego czynu.
35. Pismo dyr. ZBM p. A. Karasek do KPP w Starogardzie Gd informujące, że pożar zaistniały w tym budynku nie spowodował istotnych strat wobec czego ZBM odstępuje od ścigania sprawców
36. Pismo z dnia 11.02.2011 r z-cy Prezydenta Miasta Henryka Wojciechowskiego polecające ZBM do wykonania decyzji PINB/7143/68/2/10 z dnia 2 lutego 2011 r. Jednocześnie v-ce Prezydent informuje, że nikt nie stanął do przetargu w sprawie sprzedaży nieruchomości
37. Oświadczenie z dnia 21. Lutego 2011 Insp. Nadzoru Budowlanego ZBM Franciszka Ruth o wykonaniu prac wynikających z decyzji PINB
38. Pismo do PINB z dnia 21.02. 2011 r i formujące o wykaniu zleconych decyzją prac
39. Pismo do Maximus Broker s=ka z o, o. dotyczące podjęcia działań przez firmę brokerską w celu uzyskania odszkodowania od PZU
40. Mail firmy Maximus dotyczący podania wysokości strat w odniesieniu do kszdej zgłoszonej szkody
41. Pismo ZBM z dnia 16 marca 2011 r do Maximusa z informacją, że ZBM nie posiada rachunku strat a jedynie fakturę na kwotę 22968 zł 66 gr za zamurowanie wyrwanych okien i drzwi w budynkach przy ul, Kościuszki 65
42. Zawiadomienie KPP w Starogardzie Gd o dewastacji budynków przy ul. Kościuszki 65 oraz żądanie ścigania sprawców tego czynu. Wraz z notatką urzędową Grażyny Hinc o zniszczeniach w kompleksie budynkóo. przy ul. Kościuszki 65
43. Postanowienie o Umorzeniu dochodzenia postępowania przygotowawczego RSD 153/11
44. Zawiadomienie dyrektora ZBM o popełnieniu przestępstwa z dnia 07.03.2011 r. wysłane do KPP w Starogardzie Gd
45. Notatka z dnia 14 kwietnia 2011 pani Grażyny Hinc w sprawie wykowania dźwigaru w budynku SP 5 z notatki wynika, że Pani Hinc powiadomiła telefonicznie na nr 911 policję
46. Notatka Pani Hinc z dnia 19 kwietnia 2011 r z której wynika, że złomiarze próbują wyniesienia z terenu posesji kotła grzewczego
47. Umowa nr 28/2011/OCH z dnia 15.04.2011 zawarta pomiędzy ZBM w likwidacji a Agencję Hera na ochronę obiektu przy ul. Kościuszki 65
48. Pismo z dnia 11 maja 2011 sygn. akt Ds. 1266/11 Prokuratury Rejonowej w Stg odmawiające wszczęcie śledztwa Dor nieumyślnego spowodowania w okresie od 1 grudnia 2010 do 27 stycznia 2011 r zdarzenia mającego postać zawalenia się budynku po byłej szkole przy ul. Kościuszki 65 tj o czyn z art. 163 par 2 kk
49. Uchwała nr VI/45/2011 RM STG w sprawie likwidacji ZBM w Starogardzie Gd

50. Polecenie Prezydenta z dnia 06.05.2010 r WGGGiR sprawdzenie czy część nieruchomości przy ul. Kościuszki 65 mogłaby być przydatna SP nr 2 i przygotowanie ww nieruchomości do sprzedaży
51. Operat szacunkowy z dnia 29.czerwca 2010 r w sprawie wyceny na kwotę 846886 nieruchomości położonej na działce geodezyjnej nr 89/2 wykonany rzez Waldemara Kalkowskiego
52. Zarządzenia 174/06/2010 w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości do zbycia
53. Pismo Prezydenta z dnia 2 07 2011 w sprawie przyjęcia wyceny nieruchomości przy ul Kościuszki
54. Ogłoszenia w sprawie sprzedaży powyższej nieruchomości I
55. Ogłoszenie o przetargach nieograniczonych w wyniku których nie udało się znaleźć nabywcy na ww. nieruchomość
56. Decyzja Starosty Starogardzkiego nr AB 6741.14.2013 z dnia 13 listopada pozwolenie na rozbiórkę budynku

WNIOSKI z przeprowadzonej kwerendy:

1. Przed następną tego typu zmianą należy sporządzić studium przydatności budynku dla Gminy oraz kosztorys adaptacji na potrzeby miasta.
2. Nie należy pozostawiać budynku bez dozoru gdyż powoduje to degradację budynku i czyni go całkowicie niezdolnym do wykorzystania.
3. Należy egzekwować umowy na ochronę obiektu i kontrolować firmę która ochrania obiekt.
4. Mimo wielokrotnej próby sprzedaży tego budynku oraz dewastacji tego budynku do stanu grożącego zawaleniem zasadnym było wydanie decyzji o wyburzeniu budynku.

W trakcie kontroli ustalono, że :

1. W zasobach gminy miejskiej znajduje się pustostanów mieszkalnych – 16
Mieszkania te są remontowane i przydzielane potrzebującym rodzinom w ramach mieszkań socjalnych.
2. Gmina miejska Starogard Gdański na wolnym rynku wynajmowała 8 mieszkań

Informacja na temat mienia komunalnego została zawarta w opinii na temat wykonania przez Pana Prezydenta budżetu za rok 2013 .

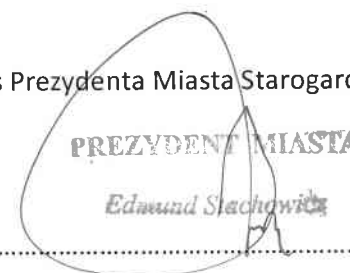
Protokół sporządzono trzech jednobrzmiących egzemplarzach który jeden doręczono kierownikowi organu prowadzącego .

Starogard Gdański dnia 29.10 2014 r.

Podpis osób kontrolujących

1. 
2. 

Podpis Prezydenta Miasta Starogard Gdański


PREZYDENT MIASTA
Edmund Stachowiak