



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 9 lutego 2011 r.

**Pan
Adam Ostrowski
Dyrektor Oddziału Terenowego
Agencji Nieruchomości Rolnych
w Bydgoszczy**

LBY-4101-23-01/2010
P/10/181

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła kontrolę w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziale Terenowym w Bydgoszczy, zwanym dalej „OT ANR”, w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi. Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 12 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, gospodarowanie w kontrolowanym okresie przez OT ANR zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi.

1. Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłową realizację zadań objętych kontrolą, polegających na:
 - przyjęciu rozwiązań organizacyjnych w celu zarządzania zasobem mieszkaniowym OT ANR, zwanym dalej „Zasobem”, zgodnie z założeniami strategicznymi Agencji

Nieruchomości Rolnych, w zakresie utrzymania i gospodarowania nieruchomościami. Prowadzenie gospodarki mieszkaniowej i zbywanie lokali mieszkalnych powierzono Sekcji Gospodarowania Zasobem OT ANR oraz przypisano uprawnienia i obowiązki z tym związane poszczególnym pracownikom tej Sekcji;

- sprzedaży osobom uprawnionym 72 lokali mieszkalnych (37 w 2008 r., 25 w 2009 r. i 10 w I półr. 2010 r.) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa¹, zwanej dalej „ustawą o zbywaniu mieszkań”. Sprzedaży lokali mieszkalnych dokonano osobom uprawnionym, o których mowa w art. 2 pkt 2 ustawy o zbywaniu mieszkań, po cenie ustalonej przez rzeczoznawców majątkowych, stosownie do art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami², z uwzględnieniem przysługujących zniżek, które zostały wyliczone zgodnie z przepisami art. 6 ustawy o zbywaniu mieszkań;

- sprzedaży zgodnie z przepisami art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa³, w trybie publicznego przetargu ustnego, 7 lokali mieszkalnych za łączną kwotę 111.000 zł, co stanowiło 125,4% ich wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawców majątkowych. Procedura przeprowadzenia licytacji w przetargach była zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów⁴;

- udzieleniu w 2009 r. dwóch zamówień publicznych na łączną kwotę 210.652,22 zł, na zadania remontowe dotyczące Zasobu z zachowaniem wymogów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.⁵ Realizacja oraz rozliczenie ww. zadań, które odbyły się terminowo, bez usterek, zgodnie z umowami zawartymi z wykonawcami wyłonionymi w przetargach, zostały potwierdzone przez członków komisji powołanych do odbioru robót remontowych.

¹ Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.

² Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

³ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.

⁴ Dz. U. Nr 140, poz. 1350

⁵ Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.

2. Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na nieprawidłowości polegające na:

- niezapewnieniu należytego nadzoru i kontroli ze strony OT ANR nad pracą administratorów i zarządców, którym powierzono zarządzanie Zasobem, w tym nieprzeprowadzanie kontroli realizacji umów o administrowanie lub zarządzanie. Obowiązki powyższe wynikały z przepisów § 14 ust. 2 pkt 2.4. ppkt 3 i 4 Regulaminu organizacyjnego OT ANR z dnia 26 czerwca 2009 r., zwanym dalej „Regulaminem OT ANR”. Ponadto, w obowiązującym do dnia 25 czerwca 2009 r. regulaminie organizacyjnym OT ANR, nie ustalono zadania sporządzania planów kontroli pracy administratorów i zarządców;

- niesporządzaniu rzeczowych planów remontowych obiektów mieszkalnych znajdujących się w Zasobie, z wyszczególnieniem budynków wymagających remontu, zakresu i stopnia pilności prac remontowych, ustalonych na podstawie wyników przeglądów okresowych stanu technicznego obiektów. Do zadań OT ANR (Sekcji Gospodarowania Zasobem) należało według § 14 ust. 2 pkt. 2.3. ppkt 4 Regulaminu OT ANR planowanie m.in. potrzeb rzeczowych związanych z administrowaniem oraz zagospodarowywaniem substancji mieszkaniowej Zasobu. Zgodnie z planem finansowym Zasobu, na remonty i konserwacje zaplanowano 371 tys. zł w 2008 r., 1.015 tys. zł w 2009 r. i 214 tys. zł, w I półr. 2010 r. Stwierdzono, że w badanym okresie OT ANR wykorzystał średnio 37,56% z ww. środków na remonty i konserwacje (w 2008 r. - 38,65%, w 2009 r. - 37,77% i w I półr. 2010 r. - 34,70%). Niewykorzystanie środków na remonty spowodowane było - według wyjaśnień Zastępcy Dyrektora OT ANR - koniecznością przesuwania terminów zaplanowanych prac remontowych, w celu wykonania zabezpieczeń i remontów, wynikających z wypadków losowych i bieżących nakazów inspekcji nadzoru budowlanego oraz potrzeby aktualizacji dokumentacji budowlanej związanej z procedurami zamówień publicznych. W ocenie NIK niewykorzystanie tych środków oraz interwencyjny charakter działań remontowych wskazują na brak pełnego rozeznania tych potrzeb przez pracowników OT ANR oraz zarządców obiektów budowlanych będących w Zasobie.

Osobą odpowiedzialną za powyższe nieprawidłowości jest Dyrektor OT ANR.

3. NIK zwraca uwagę na to, że w OT ANR:

- ewidencja Zasobu prowadzona była w sposób utrudniający jego zarządzanie. W wykazie lokali mieszkalnych prowadzonym przez OT ANR, poza ich liczbą i lokalizacją, nie ujęto danych dotyczących powierzchni tych lokali oraz ich wartości.

Natomiast w prawidłowo prowadzonej przez OT ANR ewidencji księgowej budynków i lokali (konto 011 Środki trwałe), ujęto ich numery inwentarzowe, wartość początkową, klasyfikację rodzajową, stawkę amortyzacyjną i kwotę odpisów;

- nie uregulowano zasad współdziałania ze wspólnotami mieszkaniowymi, w których OT ANR miał udziały.

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

1. Zwiększenie nadzoru nad pracą administratorów i zarządców, którym powierzono zarządzanie Zasobem, w tym przeprowadzanie kontroli realizacji zawartych umów w powyższym zakresie.
2. Podjęcie działań w celu sporządzania rzeczowych planów remontowych Zasobu oraz zmierzających do zwiększenia stopnia wykorzystania środków zaplanowanych na realizację zadań remontowych.
3. Podjęcie działań w celu uzupełnienia ewidencji zasobu mieszkaniowego OT ANR o dane dotyczące powierzchni i wartości lokali mieszkalnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Dyrektorowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków 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.