



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 4 lutego 2011 r.

**Pan
Leszek Dereziński
Prezes Zarządu
„KOM-ROL” Kobylniki Sp. z o.o.
w Kobylnikach**

LBY-4101-23-02/2010
P/10/181

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. Nr 231 z 2007 r. poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła kontrolę w „KOM-ROL” Kobylniki Sp. z o.o. w Kobylnikach, zwanej dalej „Spółką”, w zakresie gospodarowania przez Spółkę zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych, w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 7 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Spółki w zakresie realizacji umowy z dnia 2 lutego 1995 r. o administrowanie zasobami mieszkaniowymi, zwanej dalej „umową o administrowanie”, zawartej z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddziałem Terenowym w Bydgoszczy, zwanym dalej „Oddziałem Terenowym”.

1. Spółka w oparciu o umowę o administrowanie gospodarowała (na dzień 30 czerwca 2010 r.) 65 lokalami mieszkalnymi w 24 miejscowościach, o łącznej powierzchni użytkowej 3 167,3 m². W okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do końca czerwca 2010 r. nastąpiło zmniejszenie administrowanych lokali mieszkalnych, w wyniku dokonanego przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Bydgoszczy, zwanym dalej „ANR OT”, nieodpłatnego przekazania w 2009 r. 20 mieszkań na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej

„Kujawianka” w Kobylnikach oraz sprzedaży w 2008 r. 2 mieszkań ich dotychczasowym najemcom, o łącznej powierzchni użytkowej 4 166,7 m².

W wyniku umowy zawartej w dniu 15 marca 2005 r. przez Zarząd Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Kujawianka” w Kobylnikach, Spółdzielnia ta w imieniu Spółki administrowała 26 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 1 246,81 m² położonymi w 11 miejscowościach. W bezpośredniej administracji Spółki pozostało na dzień 30 czerwca 2010 r. 39 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 920,5 m², z czego 13 mieszkań stanowiły pustostany. Podejmowane przez Spółkę i ANR OT działania w celu zagospodarowania tych pustostanów były nieskuteczne, z uwagi na położenie niezagospodarowanych obiektów mieszkalnych w odległych wsiach, z utrudnionym dojazdem i brakiem komunikacji publicznej.

Ze względu na małą liczbę administrowanych lokali mieszkalnych, w Spółce nie wydzielono, pomimo możliwości wynikającej z umowy o administrowanie, odrębnej komórki organizacyjnej lub stanowiska do prowadzenia gospodarki mieszkaniowej. Zadania w tym zakresie wykonywali bezpośrednio kierownicy jednostek organizacyjnych Spółki, w ramach ogólnych obowiązków.

2. W latach 2008-2010 Spółka, stosownie do wymogów art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623), zwanej dalej „Prawem budowlanym”, przeprowadziła okresowe kontrole (roczne i pięcioletnie) stanu technicznego administrowanych obiektów budowlanych, zlecając ich wykonanie osobom posiadającym stosowne kwalifikacje. W sporządzonych protokołach z tych kontroli udokumentowano stan techniczny zasobu mieszkaniowego. Spółka zgodnie z przepisami art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego prowadziła dla wszystkich administrowanych budynków mieszkalnych, książki obiektów budowlanych. W książkach tych zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134) na bieżąco wpisywano dane o przeprowadzonych kontrolach stanu technicznego, wynikających z tych przeglądów potrzebach remontowych oraz o wykonywanych w nich pracach.

3. Prace remontowe w administrowanych budynkach i lokalach mieszkalnych Spółka wykonywała na podstawie zgłoszeń przez najemców lokali mieszkalnych i przeprowadzonych przez pracowników weryfikacji potrzeb oraz zakresu robót. Remonty tych budynków i lokali wykonywali, poza jednym przypadkiem, pracownicy Spółki. Remontu mieszkań stanowiących pustostany Spółka dokonywała bezpośrednio przed ich planowanym wynajmem. W latach 2008-2010 (I półrocze) nakłady rzeczowe na remonty administrowanych

budynków (bez kosztów robocizny) wyniosły łącznie 37.211,12 zł i były wyższe od uzyskanych w tym okresie przychodów z wpłat czynszu o 26.987,26 zł.

Przeprowadzone w trakcie kontroli oględziny 10 administrowanych przez Spółkę budynków mieszkalnych, w których znajdowało się 13 mieszkań stanowiących pustostany, wykazały, że:

- 7 z tych budynków było w dobrym lub w średnim stanie technicznym; budynki te były wyposażone w sprawne instalacje i posiadały odprowadzenie wody z dachów;
- mieszkania będące pustostanami były zabezpieczone przed dostępem osób trzecich i dewastacją;
- poza jednym przypadkiem utrzymywano porządek i czystość w budynkach i ich otoczeniu oraz prowadzono prawidłową gospodarkę odpadami;
- budynek mieszkalny 6-rodzinny w Głębokiem (z 4 pustostanami) był w złym stanie technicznym (brak instalacji odgromowej i odprowadzenia wody z dachu, ubytki dachu nad pustostanami, zdewastowany i stanowiący ruinę budynek gospodarczy, brak porządku przy budynkach);
- budynek mieszkalny 3-rodzinny w Paprosie (z 2 pustostanami) był w złym stanie technicznym (popękane mury, brak instalacji odgromowej i odprowadzenia wody z dachu, popękane kominy nad pustostanami);
- budynek mieszkalny 5-rodzinny w Dziewach (z 2 pustostanami) o średnim stanie technicznym nie posiadał instalacji odgromowej i odprowadzenia wody z dachu; ponadto kominy nad pustostanami były uszkodzone.

Pomimo, że nie stwierdzono bezpośredniego zagrożenia katastrofą budowlaną, to stan techniczny tych budynków stwarzał zagrożenie dalszej ich dewastacji. Do dokonywania napraw budynków oraz przywracania do poprzedniego stanu uszkodzonych budynków zobowiązywała umowa o administrowanie, a za powyższe nieprawidłowości odpowiedzialny był Pan Prezes.

W trakcie kontroli NIK Zarząd Spółki podjął działania w celu zabezpieczenia budynków w Głębokiem, w wyniku których wyremontowano dach budynku mieszkalnego oraz pokryto dachem i zabezpieczono budynek gospodarczy i uporządkowano teren wokół tych budynków.

4. W kontrolowanym okresie Spółka uzyskała, z tytułu należności czynszowych od najemców administrowanych mieszkań, wpływy w łącznej kwocie 26.987,26 zł, co stanowiło 55,1 % należności naliczonych (48.948,21 zł). Stan zaległości z tytułu czynszu wynoszący 30.877,39 zł na koniec czerwca 2010 r., wynikał z systematycznego i długotrwałego niedokonywania wpłat przez 10 najemców. Ww. kwota zaległości w latach 2008-2010 (I półrocze) została pomniejszona o dokonane odpisy należności przedawnionych, w łącznej kwocie 22.491,85 zł. W stosunku do wszystkich tych dłużników Spółka wszczyła w latach

1995-2006 działania windykacyjne wymagane umową o administrowanie. Natomiast prowadzone przez komornika sądowego egzekucje były nieskuteczne i kończyły się umorzeniem postępowania. Z uwagi na nieskuteczność poprzednio prowadzonych postępowań windykacyjnych oraz specyficzne warunki społeczne i majątkowe dłużników, Spółka ograniczyła w latach 2008-2010 działania egzekucyjne do postępowania upominawczego, co pozwalało uniknąć generowania zbędnych kosztów prowadzenia egzekucji sądowej.

5. W okresie objętym kontrolą w Spółce nie prowadzono odrębnej ewidencji wszystkich kosztów dotyczących administrowanych budynków i lokali mieszkalnych oraz nie wyliczono wyników tej działalności, do czego zobowiązywał § 14 umowy o ich administrowaniu. M.in. nie wyliczano i nie ewidencjonowano kosztów wynagrodzenia pracowników zajmujących się czynnościami związanymi z administrowaniem, kosztów robocizny pracowników wykonujących prace remontowe w administrowanych budynkach i mieszkaniach, kosztów dokonywanych przeglądów okresowych. Nie potrącano z uzyskanych przychodów ustalonego w umowie wynagrodzenia Spółki za administrowanie, wynoszącego za lata 2008-2010 (I półrocze) 6.570 zł.

Z prowadzonej w Spółce ewidencji kosztów (nie obejmującej wszystkich kosztów związanych z umową o administrowanie) wynikało, że w kontrolowanym okresie nakłady związane z administrowaniem budynkami i lokalami mieszkalnymi wynoszące 60.420,99 zł, były wyższe od uzyskanych przychodów o 33.433,73 zł. Po naliczeniu należnego Spółce wynagrodzenia stanowiącego koszty administrowania, ujemny wynik finansowy na tej działalności wynosił co najmniej 40.003,73 zł.

W latach 2008-2010 Zarząd Spółki, odpowiedzialny za ww. nieprawidłowości, nie realizował wymogów § 14 ust. 2 umowy o administrowanie i nie występował do ANR OT o podjęcie decyzji o sposobie pokrycia ww. niedoborów, finansując je ze środków własnych Spółki.

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

1. Kontynuowanie niezbędnych remontów budynków mieszkalnych w Głębokiem, Paprosie i Dziewach i utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym.
2. Kontynuowanie działań w celu zagospodarowania mieszkań stanowiących pustostany.
3. Prowadzenie pełnej ewidencji przychodów i kosztów administrowania budynkami i lokalami mieszkalnymi oraz ustalanie corocznie wyniku finansowego prowadzonej w tym zakresie działalności, stosownie do wymogów umowy o administrowanie.

4. Dokonanie pełnego wyliczenia poniesionych w latach 2008-2010 przez Spółkę kosztów związanych z administrowaniem budynkami i lokalami mieszkalnymi oraz wystąpienie do ANR OT o podjęcie decyzji w sprawie pokrycia powstałych niedoborów.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa 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 Zarządowi Spółki 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.