



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 02 grudnia 2010 r.

**Pan
Włodzimierz Olszewski
Dyrektor
Agencji Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy w Gdańsku
zs. w Pruszczu Gdańskim**

LGD-4101-031-01/2010
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 Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Agencji Nieruchomości Rolnych-Oddział Terenowy w Gdańsku zs. w Pruszczu Gdańskim (dalej: „Oddział”).

Przedmiotem kontroli było gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi w latach 2008-2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 5 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie z nieprawidłowościami działalność Oddziału w zakresie: sprzedaży lokali mieszkalnych, zagospodarowania pustostanów, realizacji części zadań remontowych, prowadzenia postępowań na udzielenie zamówień publicznych dotyczących wyboru wykonawców na realizację objętych kontrolą zadań remontowych, oraz rozpoznawania skarg i wniosków. Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność Oddziału w zakresie: zagrażającego życiu lub zdrowiu stanu technicznego części budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Oddziału, nieprzeprowadzenia przeglądów stanu technicznego części budynków zasobu oraz nadzoru sprawowanego w tym zakresie oraz

realizacji obowiązku reprezentowania Agencji Nieruchomości Rolnych we wspólnotach mieszkaniowych.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

1. Według stanu na 31 grudnia 2008 r. zasób mieszkaniowy Oddziału stanowiło 993 lokali mieszkalnych, natomiast według stanu na 30 czerwca 2010 r. – 885 lokali mieszkalnych znajdujących się w 302 miejscowościach.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym należało do zadań jednostek gospodarczych Zasobu („jgZ”), tworzonych i znoszonych przez dyrektora Oddziału, po nazwę: Gospodarstwa Nadzoru i Administrowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa (dalej: „GNiAZ”). Do 31 grudnia 2009 r. w strukturze Oddziału funkcjonowało 5 GNiAZ: w Malborku, Skarszewach, Słupsku, Pruszczu Gdańskim oraz Bytowie. Od 1 stycznia 2010 r. - wobec połączenia GNiAZ w Pruszczu Gdańskim z GNiAZ w Skarszewach – funkcjonują 4 GNiAZ: w Malborku, Skarszewach, Słupsku, oraz Bytowie.

2. W ocenie NIK nadzór sprawowany przez Zastępcę Dyrektora Oddziału nad zasobem mieszkaniowym w zakresie dokonywania okresowych przeglądów stanu technicznego budynków był nieskuteczny i niewystarczający. Stwierdzono, że zadań w powyższym zakresie nie przypisano żadnemu z pracowników Oddziału. Stwierdzono również, że zadania w zakresie przygotowania mieszkań do zbycia oraz nadzorowania ich wynajmowania i sprzedaży określono w Regulaminie Organizacyjnym Oddziału dopiero z dniem 1 lipca 2009 r. przypisując je Kierownictwu Sekcji Gospodarowania Zasobem i Nadzoru Właścicielskiego. Realizację pozostałych zadań dotyczących zasobu mieszkaniowego przypisano kilkunastu pracownikom Oddziału, przy czym zadania te stanowiły tylko część zakresu obowiązków każdego z nich (od 0,1 do 0,6 etatu), nadto dublowały się.

3. Kontrola wykazała, że Kierownik oraz Zastępca Kierownika Sekcji Gospodarowania Zasobem i Nadzoru Właścicielskiego Oddziału nie realizowali obowiązku reprezentowania Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej: „Agencja”) we wspólnotach mieszkaniowych. W zasobie mieszkaniowym Oddziału funkcjonowały 162 wspólnoty. Ustalono, że w ww. Sekcji nie było danych dotyczących adresów wspólnot mieszkaniowych, udziałów Agencji we wspólnotach, składu zarządu wspólnoty, bądź informacji, iż zarządu nie wybrano. Wyjaśnienia kierownika ww. Sekcji o „scedowaniu” współpracy ze wspólnotami na administratorów jgZ nie zasługują na uwzględnienie

wobec faktu, że obowiązki w powyższym zakresie zostały nałożone na Kierownika oraz Zastępcę Kierownika Sekcji Regulaminem Organizacyjnym Oddziału oraz imiennymi zakresami czynności.

4. W Oddziale nie obsadzono samodzielnego stanowiska do spraw kontroli Oddziału oraz jgZ pomimo, iż na mocy obowiązującego regulaminu organizacyjnego Oddziału utworzono takie stanowisko. Z dniem 1 września 2009 r. wykonywanie zadań koordynatora do spraw kontroli w Oddziale powierzono pracownikowi jgZ. Według wyjaśnień Pana Dyrektora przyczyną powyższego był brak etatu.
5. Pozytywnie ocenia się rozpoznawanie przez Sekcję Organizacyjną Oddziału skarg i wniosków dotyczących spraw lokalowych i zarządzania nieruchomościami. Skargi, w zakresie których Oddział nie był właściwy do ich rozpoznania terminowo przekazywano właściwemu organowi. Stwierdzono jednakże nieprawidłowość dotyczącą 2 z ogólnej liczby 7 skarg skierowanych do Oddziału w badanym okresie, polegającą na udzieleniu skarżącemu odpowiedzi z opóźnieniem wynoszącym od 3 do 5 dni w stosunku do terminu określonego w *art. 237 § 1 Kodeks postępowania administracyjnego*¹, przy czym skarżących nie zawiadomiono o przyczynach zwłoki w załatwieniu skargi w ww. terminie.
6. Oddział prawidłowo dokonywał sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym. Badanie transakcji dotyczących 10 lokali wycenionych na łączną wartość 431.647,00 zł, zbytych za łączną kwotę 33.548,55 zł, przy zastosowaniu maksymalnej obniżki ceny (95%) w 9 przypadkach oraz obniżki o 63% w 1 przypadku wykazało, że sprzedaży w ww. trybie dokonywano przy zachowaniu przepisów *ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*², *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 Państwa*³, *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 gruntów*⁴ oraz wytycznych Prezesa

¹ Dz. U z 2000 r. nr 98 poz. 1071 ze zm.

² Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz.1700 ze zm.

³ Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.

⁴ Dz. U. Nr 140, poz. 1350 – uchylone z dniem 13 marca 2010 r.

Agencji

w sprawie Sprzedaży Nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W szczególności stwierdzono, że:

- dokonana przez rzeczoznawców majątkowych wycena wszystkich lokali była aktualna w chwili ich sprzedaży;
- sprzedaży dokonano na rzecz osób uprawnionych w rozumieniu *art.42 cyt. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*;
- nabywcy, którym umożliwiono ratalną zapłatę ceny sprzedaży terminowo uiszczali płatności.

7. Oddział prawidłowo dokonywał sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie przetargowym.

Badanie transakcji dotyczących 10 lokali wycenionych na łączną wartość 384.223,00 zł, zbytych za łączną kwotę 557.608,00 zł (tj. 145% ceny szacunkowej) wykazało, że sprzedaży dokonywano przy zachowaniu przepisów *cyt. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu* oraz wytycznych Prezesa Agencji w sprawie Sprzedaży Nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W szczególności stwierdzono, że:

- treść wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży była publikowana zgodnie z *art.28 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*;
- publikacja ogłoszeń o przetargu odbywała się zgodnie z § 9 *rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu*;
- sprzedaż mieszkań odbywała się w trybie publicznego przetargu ustnego (publicznej licytacji), co było zgodnie z *art. 29 ust.2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*;
- sprzedaż nie następowała za cenę niższą niż cena wywoławcza;
- w przypadku nierozstrzygnięcia pierwszego przetargu (co dotyczyło 3 transakcji) w kolejnych ogłaszanych przetargach następowało obniżanie ceny wywoławczej nie więcej niż o 20 %, co było zgodne z § 6 *ust.5 rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu*;

W odniesieniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego Pułkownikówka 1/1 stwierdzono jednakże nieprawidłowość polegającą na dodaniu do wartości tej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę 22% podatku VAT w wysokości 5.832,20 zł, co było niezgodne z art. 43 ust.1 pkt 10 i 10a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług⁵. Według wyjaśnień Pana Dyrektora powyższa nieprawidłowość zostanie usunięta przez Oddział poprzez skorygowanie ceny transakcji oraz deklaracji VAT.

8. W okresie objętym kontrolą Oddział uzyskał z tytułu sprzedaży 111 lokali mieszkalnych wynik finansowy w kwocie 496.531,40 zł. Sprzedaż mieszkań w trybie bezprzetargowym (32 lokale) przyniosła zysk w wysokości 338.146,85 zł., oraz stratę w wysokości 500.797,45 zł (65 lokali). Zysk na sprzedaży mieszkań w trybie przetargowym (14) wyniósł 659.182,00 zł.
9. Według stanu na 30 czerwca 2010r. w zasobie mieszkaniowym Oddziału znajdowało się 117 pustostanów, z tego 64 pustostany pochodziły z okresu 1993 - 2007, a 31 z okresu 2008 - 2010 . W odniesieniu do 22 lokali Oddział nie posiadał danych od kiedy lokale stanowią pustostan.

Stwierdzono, że:

- w przypadku 72 lokali wyłączenie z eksploatacji nastąpiło ze względu na zły stan techniczny, niespełnianie warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego, oraz istnienie roszczeń;
- w przypadku 45 lokali wyłączenie z eksploatacji nastąpiło (m.in.) wobec przejęcia od dzierżawcy, śmierci najemcy, opuszczenia lokalu przez najemcę; oraz przekwaterowano najemcy do innego lokalu;
- nie nastąpiło wyłączenie mieszkania z eksploatacji ze względu na jego zbędność.

Uwagi kontroli dotyczyły znacznych nakładów finansowych w wysokości 165.162,04 zł. poniesionych przez Oddział na utrzymanie pustostanów w badanym okresie. W kwocie poniesionych nakładów 60 708, 43 zł (37%) stanowiły koszty remontów, 39 799,53 zł (24%) - koszty amortyzacji, 12 107,74 zł (7,3%) - koszty z tytułu podatku od nieruchomości, natomiast pozostała część nakładów (31,7%) dotyczyła: zużycia materiałów i energii, przeglądów i konserwacji oraz kosztów zarządu nieruchomością. Podejmowane przez Oddział działania zmierzające do rozdysponowania pustostanów w drodze sprzedaży, najmu, likwidacji jak też nieodpłatnego przekazania gminom bądź

⁵ Dz.U. Nr 54, poz.535 ze zm.

spółdzielniom mieszkaniowym były mało skuteczne głównie ze względu na zły stan techniczny pustostanów oraz nieprzydatność do pełnienia funkcji samodzielnego lokalu mieszkalnego.

10. W badanym okresie Oddział przeprowadził łącznie 81 remontów lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego. Kontrola 4 zadań remontowych o największych nakładach, dotyczących budynków wielomieszkaniowych (od 5 do 8 lokali mieszkalnych), zlokalizowanych w: Mleczewie, Klecewie, Jodłówce i Kaczynosie wykazała, że 2 remonty przeprowadzono wobec wydania przez organy nadzoru budowlanego decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości dotyczących nieodpowiedniego stanu technicznego oraz szpecącego otoczenie wyglądu obiektu. W szczególności decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sztumie (dalej: „PINB”) dot. budynku w miejscowości Jodłówka nakazano w trybie natychmiastowym zabezpieczenie stropu nad klatką schodową z jednoczesną wymianą zużytych elementów konstrukcyjnych stropu oraz wykonanie 14 rodzajów innych robót budowlano-remontowych, natomiast decyzją PINB w Malborku dot. budynku w miejscowości Kaczynos w której stwierdzono, że stan techniczny budynku może stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi nakazano wykonanie 7 rodzajów robót budowlano-remontowych, w tym naprawę uszkodzonych stropów. W odniesieniu do budynku w miejscowości Kaczynos PINB w Malborku stwierdził ponadto, że Oddział nie posiadał aktualnych protokołów kontroli okresowych, tego obiektu, wymaganych *art. 62 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.-Prawo budowlane*⁶, tj.

- rocznej dotyczącej elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- rocznej dot. przewodów kominowych i podłączeń,
- bezpiecznego użytkowania obiektu, sporządzonego w związku z występowaniem silnych wiatrów i pożaru w obiekcie.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie realizacji pozostałych objętych badaniem zadań remontowych, jak też nieprawidłowości dotyczących postępowań na udzielenie zamówień publicznych związanych z wyłonieniem wykonawców na realizację objętych kontrolą zadań remontowych. Zamówień udzielono we właściwym trybie (przetarg

⁶ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118 ze zm.

nieograniczony), postępowania prowadzono w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji, a wybór wykonawców nastąpił w oparciu o wybór najkorzystniejszej oferty. Przeprowadzone podczas kontroli oględziny budynków w Mleczewie, Klecewie, Jodłówce i Kaczynosie, w których wykonano objęte badaniem zadania remontowe wykazały, że rynny odwodnieniowe od strony wewnętrznej budynku w Mleczewie zapchane były liśćmi i porośnięte trawą/mchem, a instalacja piorunochronna nie była przymocowana do ściany budynku. Oględziny budynku w Klecewie wykazały bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia polegające na braku zabezpieczeń ochronnych (barierek) na schodach do mieszkania, o którym kontrolujący, działając na podstawie *art.51 ust. 1 ustawy o NIK* poinformował Pana Dyrektora.

Według informacji Pana Dyrektora stwierdzone zagrożenie zostało usunięte w czasie kontroli poprzez wykonanie barierki ochronnej przy wejściu do budynku.

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

- 1) wprowadzenie mechanizmu kontrolnego (rozwiązania organizacyjnego) zapewniającego pełną realizację obowiązków Oddziału w zakresie prawidłowego utrzymania i użytkowania budynków zasobu mieszkaniowego,
- 2) realizację obowiązku reprezentowania Agencji we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) obsadę samodzielnego stanowiska ds. kontroli w Oddziale i jgZ,
- 4) terminowe załatwianie wszystkich skarg i wniosków,
- 5) ustalanie cen wywoławczych wszystkich zbywanych lokali w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 6) kontynuowanie działań mających na celu zagospodarowanie pustostanów oraz ograniczenie nakładów finansowych na ich utrzymanie.

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 wniosków, bądz o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków 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 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.