



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 22 grudnia 2010 r.

**Pan  
Maciej Szpringier  
Administrator  
ANR Gospodarstwa Nadzoru  
i Administrowania Zasobem  
Własności Rolnej Skarbu Państwa  
w Skarszewach**

LGD-4101-031-002/2010  
P/10/181

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 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 – Gospodarstwie Nadzoru i Administrowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa w Skarszewach (dalej: „Gospodarstwo”, „GNIAZ ”). Przedmiotem kontroli było gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi okresie od 01 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 30 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność GNIAZ SK w kontrolowanym zakresie.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

1. Według stanu na 31 grudnia 2009r. GNIAZ zarządzał 113 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 5.903 m<sup>2</sup> oraz wartości księgowej 1.004.024,98 zł. Po reorganizacji polegającej na włączeniu z dniem 1 stycznia 2010 r. do struktury organizacyjnej Gospodarstwa GNIAZ w Pruszczu Gdańskim, Gospodarstwo zarządzało 248 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 12.020 m<sup>2</sup> oraz wartości księgowej 2.819.635,06 zł. (wg stanu na 30 czerwca 2010 r.).

Pomimo wyodrębnienia w Regulaminie Organizacyjnym GNIAZ zadań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym i zbywania mieszkań (przypisanych Działowi Organizacyjno-Prawnemu) oraz pomimo zwiększenia w 2010 r. – ze względu na powiększenie obszaru działania Gospodarstwa – z 2 do 5 osób liczby pracowników zajmujących się realizacją tych zadań oraz właściwego przygotowania merytorycznego tych pracowników, w ocenie NIK stan osobowy pracowników zajmujących się zarządzaniem zasobem mieszkaniowym nie zabezpieczał pełnej realizacji zadań GNIAZ w powyższym zakresie.

Kontrola wykazała, że wyznaczony do kontaktów ze wspólnotami mieszkaniowymi pracownik GNIAZ nie realizował obowiązku reprezentowania Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej: „Agencja”) we wspólnotach. W latach 2008-2009 w obszarze właściwości GNIAZ funkcjonowały cztery wspólnoty mieszkaniowe obejmujące lokale będące własnością Agencji, natomiast po reorganizacji w obszarze właściwości GNIAZ funkcjonowało łącznie 17 takich wspólnot. Stwierdzono, że GNIAZ nie korzystał - poza jednym przypadkiem – z prawa uczestnictwa w zebraniach wspólnot, kandydowania do zarządu wspólnot, kontroli działalności ich zarządu, jak też zwoływania zebrań w przypadkach szczególnych. Nie skorzystano również z sądowej drogi ustanowienia zarządcy przymusowego nieruchomości na podstawie art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>1</sup>. W ocenie NIK powyższy stan jest działaniem niegospodarnym, ponieważ pozbawia Agencję wpływu na stan techniczny posiadanych w tych wspólnotach nieruchomości, ponadto dalsze ponoszenie kosztów utrzymania nieruchomości, w których nie powołano wspólnot może przewyższyć koszty sądowego ustanowienia zarządcy przymusowego.

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.

2. NIK nie wnosi uwag w zakresie pozyskiwania przez Gospodarstwo należności z tytułu najmu zasobu mieszkaniowego. Stawkę czynszu za najem lokali mieszkalnych ustalano na podstawie stawek obowiązujących w gminach właściwych miejscowo ze względu na położenie nieruchomości. W okresie objętym kontrolą w GNIAZ nie wystąpiły przedawnione należności czynszowe. Umorzenie należności czynszowych na łączną kwotę 85.009,34 zł nastąpiło przy zastosowaniu zasad określonych w Zarządzeniu 34/2005 Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji w Gdańsku w sprawie restrukturyzacji zadłużenia najemców i nabywców lokali mieszkalnych oraz dzierżawców nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.
3. NIK negatywnie ocenia wywiązywanie się przez GNIAZ z obowiązków dotyczących gospodarowania nieruchomościami.

3.1. Pomimo obowiązków wynikających z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane<sup>2</sup> GNIAZ nie przeprowadzał wszystkich przeglądów okresowych stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych będących własnością Agencji lub objętych administracją GNIAZ. Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Gospodarstwa realizacja zadań w tym zakresie należała do Działu Organizacyjno-Prawnego. Stwierdzono, że z liczby 42 obiektów budowlanych, w których GNiAZ w latach 2008-2009 wykonywał prawo Agencji do lokali mieszkalnych, coroczną kontrolę przewodów kominowych (art. 62 ust.1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego) przeprowadzono w 2008 r. w 8 obiektach, a w 2009 r. w 39 obiektach. Stwierdzono również, że w latach 2008-2009 coroczną kontrolę stanu technicznego obiektu w zakresie wskazanym w art. 62 ust.1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego oraz kontrolę stanu technicznego i przydatności do użytkowania oraz estetyki obiektu i jego otoczenia, (wykonywaną w okresie co najmniej 5 lat - art. 62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego) przeprowadzono łącznie tylko w 10 obiektach (9 obiektów w 2008 r. i 1 w 2009 r.). Dla pozostałych obiektów brak było protokołów potwierdzających wykonanie kontroli w ww. zakresie.

We wszystkich obiektach, w których GNiAZ w latach 2008-2009 wykonywał prawo Agencji do lokali mieszkalnych nie przeprowadzono corocznych kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska i pięcioletnich z przeglądu instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2006 r., Nr 156. poz.1118 ze zm.

W przekazanych do GNIAZ książkach 24 obiektów budowlanych założonych w 2009 r. przez GNIAZ w Pruszczu Gdańskim znajdowały się protokoły kontroli (5-letnich) stanu technicznego i przydatności do użytkowania oraz estetyki obiektu i jego otoczenia oraz z przeglądu instalacji elektroenergetycznej i badań urządzeń piorunochronnych. Ponadto ze zlikwidowanego GNIAZ w Pruszczu Gdańskim przekazano protokołów kontroli przewodów kominowych przeprowadzonych w 2008 r. w 58 obiektach.

Kontrola wykazała, że w 2010 r. – do zakończenia niniejszej kontroli NIK – GNIAZ nie przeprowadził przeglądów okresowych stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych w żadnym ze 102 obiektów będących własnością Agencji lub objętych administracją GNIAZ w tym okresie.

Stwierdzono, że wszystkie wykonane protokoły z kontroli okresowych zostały sporządzone przez osoby uprawnione.

NIK zauważa, że niewykonywanie wymaganych prawem okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych stwarza ryzyko pogorszenia ich stanu technicznego, a w konsekwencji zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców tych obiektów.

3.2. Ustalono, że z liczby 102 obiektów budowlanych, w których GNIAZ – według stanu po reorganizacji – wykonywał prawo Agencji do lokali mieszkalnych tylko 34 obiekty (tj. 33%) posiadały książki obiektów budowlanych, z tego 24 książki dotyczyły obiektów przejętych ze zlikwidowanego GNIAZ w Pruszczu Gdańskim oraz 10 – obiektów Gospodarstwa sprzed reorganizacji.

W wyniku badania 10 książek obiektów budowlanych (zarządzanych przez Gospodarstwo przed reorganizacją) stwierdzono nierzetelność ich zapisów. W szczególności stwierdzono (m.in.): nieaktualne dane lub brak danych dotyczących osób upoważnionych do dokonywania wpisów, niepełne dane adresowe obiektu, nieaktualne dane właściciela, zarządcy, brak: nr księgi wieczystej i nr ewidencji gruntów (we wszystkich badanych książkach), protokołu odbioru obiektu, pozwolenia na użytkowanie obiektu. W 3 książkach znajdował się wyrys z mapy ewidencji gruntów bez przyłączy mediów, w 4 – odręczny szkic bez granic i przyłączy mediów, w 2 – brak planów sytuacyjnych. Tylko w 1 książce znajdowała się mapa sytuacyjno - wysokościowa z uzbrojeniem terenu. Stwierdzono również, że w 8 książkach nie

odnotowano przeglądy kominiarskich wykonanych w 2009 r. oraz remontów i napraw z lat 2008-2010.

W ocenie NIK brak książek obiektów budowlanych oraz ich nierzetelne prowadzenie utrudnia właściwe zarządzanie budynkami, stwarzając również ryzyko ponoszenia zbędnych kosztów w przypadku wystąpienia awarii, w tym z powodu braku znajomości przebiegu istniejących przyłączy mediów.

3.3. Kontrola wykazała występowanie bezpośredniego zagrożenia życia i zdrowia w obiektach administrowanych przez GNIAZ.

Pomimo obowiązku wynikającego z art. 70. ust 1 Prawa budowlanego GNIAZ nie usunął mogących stwarzać zagrożenie życia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia wad przewodów kominowych oraz innych elementów urządzeń kominowych stwierdzonych w 8 budynkach w wyniku okresowych kontroli przewodów kominowych przeprowadzonych w 2009 r. przez mistrza kominiarskiego.

Ze względu na istniejące, stwierdzone przeglądem zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia, wymagające podjęcia niezwłocznych działań naprawczych, NIK nie przyjmuje wyjaśnień Administratora Gospodarstwa oraz głównego specjalisty Działu Organizacyjno-Prawnego GNIAZ w tej sprawie, według których – wobec niewycofania ww. kominów z eksploatacji – usunięcie powyższych zagrożeń nastąpi w ramach uzgodnionego z Oddziałem Terenowym Agencji w Gdańsku kompleksowego remontu urządzeń kominowych we wszystkich wymagających tego budynkach administrowanych przez GNIAZ.

Ogłędziny 10 budynków administrowanych przez GNIAZ wykazały, że 7 budynków (wielorodzinnych) nie było wyposażonych w urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice oraz przygotowane do prowadzenia akcji ratowniczej, co było niezgodne z art. 3 ust 1 i art. 4 ust 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej<sup>3</sup>. Stwierdzono również brak w widocznych miejscach instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych, a także oznakowań znakami zgodnymi z Polskimi Normami miejsca usytuowania urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic, miejsca usytuowania elementów sterujących urządzeniami przeciwpożarowymi, do czego właścicieli i zarządców zobowiązuje § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2009r., Nr 178, poz. 1380 ze zm.

7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów<sup>4</sup>.

NIK nie przyjmuje wyjaśnień Administratora Gospodarstwa w tej sprawie, iż wyposażenie w podręczny sprzęt gaśniczy oraz tablice informacyjne jako zlokalizowane w miejscach ogólnodostępnych najprawdopodobniej zostały skradzione lub uległo dewastacji. Brak ww. elementów ochrony p.poż. stwarza bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców a także strat w mieniu.

Ponadto występowanie bezpośredniego zagrożenia życia i zdrowia oraz powstania niepowetowanej szkody w mieniu, polegające na niezabezpieczeniu głównej skrzynki zasilającej w energię elektryczną stwierdzono w klatce schodowej budynku w miejscowości Waćmierek nr 7A (wskutek odpiłowania kłódki istniał swobodny dostęp do elementów będących pod napięciem). Stwierdzone zagrożenie zostało niezwłocznie usunięte w wyniku interwencji Administratora GNIAZ.

3.4. Oględziny 10 budynków administrowanych przez GNIAZ wykazały dobry lub dostatecznym stan techniczny budynków, nadto nieruchomość w Barłźnie III nr 100 (pustostan) została właściwie zabezpieczona przed dewastacją poprzez zamurowanie okien i trwałe zamknięcie drzwi wejściowych.

Według wyjaśnień Administratora GNIAZ stwierdzone przez kontrolę nieprawidłowości wynikają głównie z braków kadrowych, ponieważ zadania dot. gospodarki mieszkaniowej GNIAZ należały w latach 2008-2009 do zakresu obowiązków jednego pracownika – głównego specjalisty Działu Organizacyjno-Prawnego.

4. NIK pozytywnie ocenia realizację objętych kontrolą 7 zadań remontowo-naprawczych. Zadania, których koszt brutto wynosił od 1.654,38 zł (przestawienie pieca) do 9.918,60 zł (usunięcie awarii wodociągu) zostały zlecone prawidłowo, terminowo wykonane, oraz odebrane komisyjnie. Pozytywnie ocenia się również zabezpieczenie przez GNIAZ interesu Agencji poprzez zagwarantowanie w treści umów kar z tytułu nieterminowego lub nienależytego wykonania zleconej usługi.

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

---

<sup>4</sup> Dz. U. nr 109 poz. 719 z 2010 r.

- 1) realizację obowiązku reprezentowania Agencji we wspólnotach mieszkaniowych, a także podjęcie działań mających na celu ustanowienie zarządu we wszystkich nieruchomościach w obszarze właściwości GNIAZ,
- 2) wprowadzenie mechanizmu kontrolnego (rozwiązania organizacyjnego) mającego na celu ograniczenie ryzyka nieprzeprowadzania wszystkich przeglądów okresowych stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych objętych zarządzaniem GNIAZ,
- 3) założenie i właściwe prowadzenie ksiąg wszystkich obiektów budowlanych objętych zarządzaniem GNIAZ,
- 4) niezwłoczne usunięcie stwarzających zagrożenie życia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia wad przewodów kominowych oraz innych elementów urządzeń kominowych stwierdzonych w 8 budynkach w wyniku okresowych kontroli przewodów kominowych przeprowadzonych w 2009 r.,
- 5) właściwe zabezpieczenie wszystkich budynków przed zagrożeniem pożarowym,
- 6) podjęcie działań organizacyjno-kadrowych zabezpieczających pełną realizację zadań GNIAZ w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

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, bądź 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.