



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 13 stycznia 2011 r.

**Pan
Mirośław Groszkowski
Administrator Gospodarstwa Nadzoru
i Administrowania Zasobem
Własności Rolnej Skarbu Państwa
w Malborku**

LGD-4101-031-03/2010
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 – Gospodarstwie Nadzoru i Administrowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa w Malborku (dalej: „GNiAZ”, „Gospodarstwo”). Przedmiotem kontroli było gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi w okresie od 01.01.2008 r. do 30.06.2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 17 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia działalność GNiAZ w skontrolowanym zakresie.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń:

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej: „ANR”) zarządzanego przez GNiAZ w Malborku, zlokalizowanego w 89 miejscowościach wynosiła, wg stanu na dzień:

- 31 grudnia 2008 r. - 373 mieszkania o powierzchni 19.918 m² i wartości netto 2.050.959 zł;
- 31 grudnia 2009 r. - 356 mieszkania o pow. 18.940 m² i wartości netto 1.841.918 zł;
- 30 czerwca 2010 r. - 349 mieszkania o pow. 18.713 m² i wartości netto 1.807.122 zł.

Z porównania ww. danych liczbowych wynika, że na 30 czerwca 2010 r. w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. zmniejszeniu uległa: liczba mieszkań o 24 (6,4%), powierzchnia mieszkań o 1.205 m² (6,0%), a wartość netto mieszkań o 243.837 zł (11,8%).

W Regulaminie Organizacyjnym GNiAZ wyodrębniono zadania w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym i zbywania mieszkań przypisując je Działowi Gospodarowania Zasobem i Nadzoru Właścicielskiego (dalej: „DGZi NW”). Powyższymi zadaniami zajmowało się 5 osób zatrudnionych w łącznym wymiarze 3,5 etatu, z których tylko jedna posiadała świadectwo kwalifikacyjne uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru w zakresie obsługi, konserwacji, remontów. W ocenie NIK zarówno stan osobowy jak i przygotowanie merytoryczne pracowników wykonujących zadania z zakresu zarządzania zasobem mieszkaniowym i zbywania mieszkań nie zabezpieczał pełnej realizacji zadań GNiAZ w powyższym zakresie.

NIK negatywnie ocenia reprezentację przez GNiAZ praw ANR we wspólnotach mieszkaniowych. Według stanu na 30 czerwca 2010 r. w obszarze właściwości Gospodarstwa funkcjonowało 91 wspólnot mieszkaniowych. W przypadku 5 objętych kontrolą wspólnot stwierdzono, że wyznaczony do kontaktów ze wspólnotami mieszkaniowymi pracownik GNiAZ (poza jednym przypadkiem dotyczącym zebrania wspólnoty w Barlewickach w kwietniu 2010 r.) nie realizował obowiązku reprezentowania ANR we wspólnotach. W jednej z objętych kontrolą wspólnot (dotyczącej nieruchomości powyżej 7 lokali), w odniesieniu do której Agencja w 2002 r. podjęła działania o sądowe ustanowienie zarządcy przymusowego, ustanowienie zarządu nastąpiło na zebraniu wspólnoty w grudniu 2010 r. Według wyjaśnień Pana Administratora przyczyną niewykonywania przez GNiAZ obowiązków w zakresie reprezentacji praw ANR we wspólnotach mieszkaniowych były braki kadrowe.

2. NIK nie wnosi uwag w zakresie pozyskiwania przez Gospodarstwo należności z tytułu najmu zasobu mieszkaniowego. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych były ustalane na podstawie stawek obowiązujących w gminach właściwych miejscowo ze

względem na położenie nieruchomości. W latach 2008 i 2010 (I półrocze) GNiAZ nie dokonywał umorzenia należności czynszowych, natomiast w 2009 r. umorzono należności czynszowe na łączną kwotę 177.163,54 zł. Umorzenie nastąpiło przy zachowaniu zasad określonych w zarządzeniu nr 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.

Stwierdzono, że w GNiAZ podejmowano działania windykacyjne w odniesieniu do zaległości czynszowych. W 2008 r. toczyły się 23 postępowania sądowe, w 2009 r. 212, a w I półroczu 2010 r. 41 postępowań dotyczących kwot – odpowiednio – 312.670,14 zł, 1.492.037,51 zł i 189.041,62 zł. Łączna kwota uzyskanych efektów finansowych wyniosła 82.940,71 zł. Dokonano umorzeń komorniczych na kwotę 54.199,14 zł.

Koszty gospodarki mieszkaniowej GNiAZ wyniosły w 2008 r. – 927.990 zł, w 2009 r. – 1.342.314 zł, w I półroczu 2010 r. – 688.587 zł.

3. NIK pozytywnie ocenia wywiązywanie się przez GNiAZ z obowiązków dotyczących gospodarowania nieruchomościami.

Stwierdzono, że GNiAZ przeprowadzał, zgodnie z *art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*¹) okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu (co najmniej raz na pięć lat) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia budowlanego, a także okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu (co najmniej raz w roku) stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) wymagane przepisem *art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit.c ustawy Prawo budowlane*.

Kontrola wykazała jednakże, że w badanym okresie wyznaczony w tym celu pracownik DGZiNW Gospodarstwa nie przeprowadzał okresowych kontroli polegających na sprawdzeniu (co najmniej raz w roku) stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, co stanowi naruszenie *art. 62 ust.1 pkt 1 lit. a i b ustawy Prawo budowlane*.

Administrator stwierdził m.in., że przyczynami nieprzeprowadzenia ww. przeglądów był fakt, iż w 2009 r. przeprowadzono kontrolę 5 – letnią i ze względów finansowych nie było

¹ Dz. U. z 2006r. nr156 poz. 1118 ze zm.

możliwości przeprowadzenia przeglądów rocznych, a przeglądy pięcioletnie zawierały elementy przeglądu rocznego.

Analiza książek 25 obiektów budowlanych wykazała, że protokoły kontroli stanu technicznego przewodów kominowych nie były wpisywane przez wyznaczonego w tym celu pracownika DGZiNW do książki obiektu budowlanego (znajdowały się one w odrębnym segregatorze). W 3 książkach (dot. nieruchomości: Waplewo 4, Pawlice 6 oraz Pozolia 6) nie wpisano remontów przeprowadzonych w latach 2008-2010 (I półrocze), co było niezgodne z § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego², a pozostałych badanych książkach w dziale IX „Wykaz protokołów robót remontowych i modernizacyjnych w obiekcie” nie było wpisów. Zdaniem Administratora ze względów kadrowych nie było możliwości wykonywania dokładnych wpisów w książkach obiektu budowlanego.

Nie stwierdzono niezgodnego z przeznaczenia wykorzystania budynków stanowiących zasób mieszkaniowy ANR administrowany przez GNiAZ.

Oględziny 10 budynków zasobu mieszkaniowego GNiAZ nie wykazały przypadków użytkowania w warunkach zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.

4. NIK pozytywnie ocenia realizację objętych kontrolą 6 zadań remontowo-naprawczych. Zadania, których koszt brutto wynosił od 10.635,80 zł do 25.000,00 zł zostały opracowane i zlecone prawidłowo, terminowo zapłacone, oraz odebrane komisyjnie. Stwierdzono, że w przypadku opóźnień w realizacji 2 zadań (19 i 25 dni) nie egzekwowano kar za nieterminowe wykonanie zobowiązania, ponieważ opóźnienie spowodowane było brakiem dostępu do lokalu z powodu nieobecności lokatora (dot. nieruchomości Wiśniówka 6), a w drugim przypadku (dot. nieruchomości Linki 8) kary za nieterminowe wykonanie zobowiązania nie przewidziano w umowie zawieranej przez współwłaściciela nieruchomości.

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

- 1) podjęcie działań organizacyjno-kadrowych zabezpieczających pełną realizację zadań GNiAZ w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- 2) realizację obowiązku reprezentowania Agencji we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wprowadzenie mechanizmu kontrolnego (rozwiązania organizacyjnego) mającego na celu ograniczenie ryzyka nieprzeprowadzania wszystkich przeglądów okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych objętych zarządzaniem GNiAZ,

² Dz. U. Nr 120, poz.1134

- 4) właściwe prowadzenie ksiąg wszystkich obiektów budowlanych objętych zarządzaniem GNiAZ.

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.