



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 23 grudnia 2009 r.

LPO 410-41-01/09
P/09/179

**Pan
Paweł Kaczmarek
Dyrektor
Wojskowej Agencji Mieszkaniowej
Oddziału Regionalnego
w Poznaniu**

Tekst ujednolicony

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu skontrolowała Wojskową Agencję Mieszkaniową Oddział Regionalny w Poznaniu (zwany dalej „Oddziałem”), w zakresie działalności Oddziału oraz Wojskowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Kwatera”, Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (w latach 2007 – 2009, I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 4 grudnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Oddziału w kontrolowanym zakresie.

1. Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłową realizację przez Oddział niżej omówionych zadań.

NIK pozytywnie ocenia osiągnięte przez Oddział, w badanym okresie, wyniki finansowe. W 2007 r. wypracowano zysk netto w wysokości 6.881,1 tys. zł a w 2008 r.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701, ze zm.

w kwocie 4.395,2 tys. zł. W I półroczu 2009 r. wypracowany zysk netto wyniósł aż 9.878,4 tys. zł. Osiągnięcie w 2008 r., w porównaniu z 2007 r., zysku netto niższego o 2.485,9 tys. zł spowodowane zostało głównie zmniejszeniem (z 16.657,6 tys. zł do 8.943,1 tys. zł) dotacji budżetowej na realizację zadań zleconych przez Ministerstwo Obrony Narodowej.

Plany finansowe na lata 2007-2009 opracowywane były zgodnie z wytycznymi Prezesa WAM. Niepełna realizacja planów przychodów w tym okresie wystąpiła głównie w pozycji dotyczącej utrzymania gruntów, której to wykonanie w latach 2007-2008 wyniosło odpowiednio zaledwie 5% i 9% planu. Spowodowane to było brakiem wpływu zaplanowanego odszkodowania za działki, przejęte przez Miasto Poznań (decyzja w sprawie ustalenia odszkodowania wydana została dnia 31 maja 2007 r. a w wyniku postępowania odwoławczego, odszkodowanie wpłynęło na rachunek Oddziału dopiero w dniu 17 kwietnia 2009 r.).

Ustalenia kontroli NIK wykazały, że środki pochodzące z dotacji budżetowej w kwotach 62.629 tys. zł w 2007 r. i 43.943 tys. zł w 2008 r. Oddział przeznaczył na inwestycje i zadania bieżące, zgodnie z ustawą z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej².

NIK pozytywnie ocenia również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych żołnierzy zawodowych, poprzez prowadzenie działalności inwestycyjno-modernizacyjnej. W badanym okresie Oddział wybudował, zakupił lub zmodernizował 380 mieszkań i kwater, wykonując 100% planowanych wielkości. Ustalenia kontroli NIK dotyczące trzech udzielonych zamówień publicznych na budowę 128 mieszkań w Witkowie (przy ul. Czerniejewskiej) oraz w Poznaniu (przy ul. Dojazd) o wartości 27.167 tys. zł wykazały, że Oddział, przy wyborze wykonawców przestrzegał przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych³. W zawartych umowach prawidłowo zabezpieczono interesy zamawiającego. Stosowano także zapisy dotyczące kar umownych. Wszystkie realizowane inwestycje zostały oddane do użytku w umownych terminach. W ocenie NIK, Oddział w sposób rzetelny sprawował nadzór inwestycyjny, co przejawiało się zadowalającą jakością budowanych mieszkań. W konsekwencji uzyskano stosunkowo niskie koszty budowy jednego m² powierzchni użytkowej (od 2.800 zł do 4.100 zł).

NIK nie wnosi uwag co do prawidłowości prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego i wywiązywania się z obowiązku przeprowadzania okresowych przeglądów stanu

² Dz. U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, ze zm.

³ Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655, ze zm.

technicznego budynków. W tym zakresie stosowane były przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴.

Pozytywnie również NIK ocenia zmniejszenie stanu należności Oddziału w badanym okresie z 15.529,9 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2007 r.) do 13.996,9 tys. zł (na dzień 30 czerwca 2009 r.), na co m.in. wpływ miała poprawa w zakresie działań windykacyjnych, przejawiająca się m.in. wzrostem wystosowanych upomnień i wezwań do zapłaty.

NIK nie wnosi uwag do sprzedaży, najmu oraz zasiedlania kwater. W badanym okresie wybudowano 128 mieszkań, zakupiono 248 oraz zmodernizowano cztery mieszkania. Łącznie wydano 625 decyzji o prawie do zamieszkiwania w lokalach mieszkalnych, kwaterach, kwaterach zastępczych oraz w kwaterach internatowych, co w sposób istotny zaspokoilo potrzeby mieszkaniowe.

2. Jednocześnie NIK wskazuje na ustalone w toku kontroli następujące nieprawidłowości i uchybienia.

Nabycie w dniu 22 stycznia 2007 r. nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Firlika w Poznaniu (zakup 54 mieszkań), za kwotę 11.703.507,52 zł odbyło się bez uzyskania od Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (WAM) stosownego zarządzenia w sprawie przeprowadzenia tej transakcji. W ocenie NIK, stanowiło to naruszenie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵, w związku z treścią art. 14 ust. 2a ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

W dwóch sprawach, dotyczących kwoty 35.347,93 zł (na badane 23 sprawy na kwotę 416.720,91 zł), Oddział przekroczył, określony w § 7 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 29 października 2004 r. w sprawie umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności przysługujących Wojskowej Agencji Mieszkaniowej⁶, termin rozpoznania sprawy (przekroczenia wynosiły od 12 do 21 dni).

W załączniku do kwartalnej i rocznej informacji o stanie należności na dzień 31 grudnia 2007 r. zawyżono wartość umów o ratalnej spłacie należności o 17.088,52 zł oraz błędnie zakwalifikowano kwotę 19.656,94 zł (rozłożenie zadłużenia na raty potraktowano jako odroczenie terminu spłaty).

NIK zwraca uwagę na opóźnienia w księgowaniu odsetek od zasądzonych należności. Badanie dziewięciu spraw wykazało bowiem, że w pięciu przypadkach (56%) opóźnienia

⁴ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.

⁵ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.

⁶ Dz. U. Nr 245, poz. 2460

wynosiły od trzech miesięcy do nawet pięciu lat. Stwierdzono także zawyżenie naliczonych odsetek o kwotę 12.591,10 zł. W ocenie NIK były to działania nierzetelne.

Stwierdzono poprawę w działaniach windykacyjnych Oddziału. Ustalono opóźnienia w występowaniu z wezwaniami do zapłaty oraz powództwami sądowymi, wynoszące od jednego do dwóch miesięcy dotyczyły dłużników z niewielkim zadłużeniem na łączną kwotę 14.339,19 zł (1,5% kwoty należności objętych kontrolą, tj. 926.200,76 zł).

NIK zwraca uwagę na przypadki (pięć na dziewiętnaście badanych spraw - 26%) nie wydania decyzji o utracie uprawnień związanych z zakwaterowaniem żołnierzy służby stałej, którzy w sposób nieuzasadniony odmówili przyjęcia wskazanego lokalu. Skutkowało to bezpłatnym korzystaniem przez nich z internatu. Koszty zakwaterowania w kwocie 8.103,69 zł pokryte zostały z dotacji budżetowej.

3. Ustalenia kontroli NIK wykazały także, że Oddział (w wyniku decyzji podjętych na szczeblu Prezesa WAM) nieodpłatnie realizował na rzecz WTBS „Kwatera” Sp. z o.o. postępowania przetargowe wraz z przygotowaniem i podpisaniem umów na realizację dwóch inwestycji w Poznaniu - Strzeszynie (obejmującymi łącznie 19 budynków z 260 mieszkaniami). Kontrolowana jednostka sprawowała także pełen zakres nadzoru inwestorskiego za częściową jedynie odpłatnością - w łącznej kwocie 297.504,45 zł.

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

1. Podjęcie działań w celu zapewnienia przestrzegania, przy nabywaniu nieruchomości obowiązujących przepisów.
2. Terminowe rozpatrywanie spraw związanych z rozkładaniem należności na raty.
3. Prawidłowe i terminowe naliczanie odsetek od należności.
4. Ujmowanie w sprawozdawczości rzetelnych danych dotyczących działań windykacyjnych.
5. Podejmowanie działań mających na celu poprawę terminowości windykacji.
6. Wydawanie decyzji o utracie uprawnień związanych z zakwaterowaniem w przypadkach nieuzasadnionych odmów przyjęcia lokali.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora, 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 o 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 Dyrektorowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Poznaniu 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.

Rozdzielnik:

1. Adresat.
2. NIK – Delegatura w Warszawie
(wraz z kserokopią protokołu kontroli oraz programowymi zestawieniami tabelarycznymi).
3. Aa.