



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 3 grudnia 2010 r.

**Pan
Edward Nykiel
Administrator
Jednostki Gospodarczej Zasobu
w Stargardzie Szczecińskim**

LSZ- 4101-25-03/2010
P/10/181
tekst ujednolicony

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹ (dalej „ustawa o NIK”), Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie skontrolowała w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie (Oddział), Jednostkę Gospodarczą Zasobu w Stargardzie Szczecińskim, zwaną dalej „JGZ”, w zakresie gospodarowania w latach 2008-2010 (I półrocze) budynkami i lokalami mieszkalnymi w zasobie² po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 22.11.2010 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Administratorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie z nieprawidłowościami gospodarowanie przez JGZ lokalami i budynkami mieszkalnymi zasobu w kontrolowanym okresie.

1. W okresie objętym kontrolą JGZ gospodarowała 18 budynkami z 23 lokalami mieszkalnymi wg stanu na koniec 2008 r., 15 budynkami z 18 mieszkaniami na koniec 2009 r. oraz 14 budynkami z 17 mieszkaniami wg stanu na dzień 30.06.2010 r. Zmniejszenie stanu lokali mieszkalnych w zasobie nastąpiło głównie w wyniku sprzedaży lokali najemcom i było realizacją obowiązku ich sprzedaży zapisanego w §11 pkt 2 ppkt 10 i 17 obowiązującego regulaminu organizacyjnego³.

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

² Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa w zarządzie JGZ

³ zatwierdzonego przez Dyrektora Oddziału w dniu 25.05.20006 r.

W JGZ nie wydzielono odrębnej komórki organizacyjnej, czy stanowiska do prowadzenia gospodarki mieszkaniowej ze względu na małą liczbę lokali mieszkalnych w zasobie. Zadania związane m. in. z zarządzaniem i gospodarowaniem mieniem zasobu przypisano 3 pracownikom. Nadzór nad stanem obiektów budowlanych i środkami trwałymi zasobu zlecano osobie fizycznej w okresie od 1.10.2009 r. do 31.12.2009 r., a wykonywanie przeglądów obiektów budowlanych i nadzór nad książkami obiektów budowlanych zasobu zlecono w okresie od 1.04.2010 r. do 31.12.2010 r. podmiotowi zewnętrznemu, za wynagrodzeniem miesięcznym brutto odpowiednio 4,2 tys. zł i 1,5 tys. zł.

2. Spośród 17 lokali mieszkalnych będących wg stanu na 30.06.2010 r. w zasobie, 5 lokalami zarządzały od 2001 r. inne podmioty (z tego 3 administrowały nieodpłatnie gminy, 1 spółdzielnia mieszkaniowa, a 1 dzierżawiła osoba fizyczna).

3. W badanym okresie JGZ wykazała, że poniosła wydatki w kwocie 13,2 tys. zł na remonty 4 budynków. Ustalono, że remonty polegały w 2010 r. na budowie szamba po zawaleniu starego, w 2009 r. na wykonaniu przyłącza do sieci energetycznej, a w 2008 r. na odtworzeniu zerwanej sieci energetycznej przesyłowej i wykonaniu przyłącza kanalizacyjnego po awarii sieci kanalizacyjnej.

W kontrolowanym okresie nie przeprowadzano okresowych kontroli stanu technicznej sprawności budynków będących w zasobie (za wyjątkiem wykonanych kontroli przewodów kominiowych), wbrew wymogom art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 prawa budowlanego⁴, który stanowił że obiekty budowlane powinny być w trakcie ich użytkowania poddawane okresowym rocznym i pięcioletnim kontrolom stanu technicznego. W badanym okresie JGZ nie dopełniła tych obowiązków w stosunku do 6 budynków wchodzących do zasobu na dzień 30.06.2010 r.

JGZ w celu spełnienia wymogu art. 64 prawa budowlanego założyła w sierpniu 2008 r. książki obiektów budowlanych będących w zasobie. Badanie 6 losowo wybranych książek obiektów budowlanych wykazało, że niezgodnie z obowiązującymi wymaganiami określonymi § 5 ust. 4 i § 6 ust. 1 rozporządzenia o książkach⁵, poza danymi technicznymi i planem sytuacyjnym budynku m. in. nie wypełniono (w typowych drukach) części dotyczące osób uprawnionych do dokonywania wpisów, brak było wpisów dotyczących wykonanych przeglądów lub remontów oraz innych wpisów świadczących o pełnionym nadzorze właścicielskim..

4. JGZ naliczała opłaty czynszowe użytkownikom lokali mieszkalnych zasobu według stawek obowiązujących najemców lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego zgodnie z uprawnieniami określonymi w § 11 pkt 2 ppkt 18 ww. regulaminu organizacyjnego.

⁴ ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118 ze zm.)

⁵ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134)

W badanym okresie wpływy z opłat czynszowych wyniosły 21, 9 tys. zł, podczas gdy naliczono opłaty w tym okresie w łącznej kwocie 57,7 tys. zł i w rezultacie zaległości z tytułu opłat czynszowych wzrosły o kwotę 35,2 tys. zł do kwoty 77,4 tys. zł na dzień 30.06.2010 r., mimo że administrator JGZ zasadnie umorzył zobowiązania 4 użytkowników w łącznej kwocie 8,0 tys. zł. W stosunku do wszystkich dłużników JGZ wysyłała wezwania do zapłaty.

Badania postępowań windykacyjnych podejmowanych przez JGZ wobec 5 dłużników o najwyższych kwotach zobowiązań na dzień 30.06.2010 r. obejmujących łącznie kwotę 55,2 tys. zł, wykazały, że JGZ uzyskiwała sądowe nakazy zapłaty i wszczyniała egzekucję komorniczą, jednak nie przyniosło to spodziewanych efektów. Przykładowo w stosunku do 2 dłużników o zadłużeniu 28,4 tys. zł i 19,8 tys. zł po wszczęciu egzekucji komorniczej w 2008 r. odzyskano łącznie kwotę 3,1 tys. zł. We wszystkich badanych przypadkach dłużnicy nie mieli dochodów lub majątku umożliwiającego spłatę zadłużenia.

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

1. *Zbycie lokali mieszkalnych pozostających w zasobie.*
2. *Dokonywanie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i rzetelne prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Administratora o nadesłanie, w terminie 21 dni od otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Administratorowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się - stosownie do art. 62 ust. 2 ustawy o NIK - od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.