



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 3 grudnia 2010 r.

**Pan
Adam Poniewski
Dyrektor Oddziału Terenowego
Agencji Nieruchomości Rolnych
w Szczecinie**

LSZ-4101-25-01/2010
P/10/181
tekst ujednolicony

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie skontrolowała Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Szczecinie, zwanym dalej „Oddziałem”, w zakresie gospodarowania w latach 2008-2010 (I półrocze) budynkami i lokalami mieszkalnymi będącymi 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 w dniu 5 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Oddziału w kontrolowanym zakresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących nieskutecznego nadzoru nad gospodarką budynkami i lokalami mieszkalnymi w badanym okresie, nieprowadzenia w pełnym zakresie wymaganych prawem budowlanym³ okresowych przeglądów obiektów budowlanych z lokalami mieszkalnymi, sprzedaży 2 lokali mieszkalnych z naruszeniem przysługujących najemcom ulg i obciążenia 3 nabywców lokali kosztami przygotowania dokumentacji, a także nieujęcia 14 lokali mieszkalnych w ewidencji środków trwałych Oddziału i JGZ⁴.

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

² Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa

³ ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zm.)

⁴ Jednostka Gospodarcza Zasobu

1. Oddział gospodarował 80 lokalami mieszkalnymi wg stanu na początek 2008 r., 77 na koniec 2008 r., 64 na koniec 2009 r. i 58 na 30.06.2010 r. o wartości netto na koniec ww. okresów odpowiednio 1.637,4 tys. zł, 1.624,4 tys. zł oraz 1.596,4 tys. zł. Liczba lokali mieszkalnych w zasobie zmalała o 21 lokali (w tym 3 pustostanów) w wyniku sprzedaży 17 mieszkań, w tym 3 w trybie przetargu nieograniczonego i 14 bezprzetargowo (1 w 2008 r., 8 w 2009 r. i 5 w I poł. 2010 r.), oraz przekazania 4 mieszkań nieodpłatnie gminom. Oddział nie posiadał lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz nie zlecał zbywania mieszkań podmiotom zewnętrznym.

Prowadzenie gospodarki mieszkaniowej przypisano w regulaminie organizacyjnym Oddziału 3 komórkom organizacyjnym oraz 9 administratorom JGZ, którym określono w zakresach czynności przygotowanie i prowadzenie procesu zbywania lokali mieszkalnych zasobu.

2. Badania dokumentacji sprzedaży 17 lokali wykazały, że sprzedaż 3 lokali w trybie przetargowym i 10 w trybie bezprzetargowym odbyła się zgodnie z obowiązującymi procedurami i przepisami. Wszyscy nabywcy w trybie bezprzetargowym posiadali uprawnienia do uzyskania ulgi przy sprzedaży i przedłożyli niezbędne dokumenty uprawniające do jej uzyskania. Jednak sprzedaż w trybie bezprzetargowym 4 lokali nastąpiła z naruszeniem przepisów:

- art. 6 ust. 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań⁵, gdyż nabywcom 3 lokali do ceny sprzedaży doliczono koszty przygotowania dokumentacji (odpowiednio 1.050 zł i 1.100 zł - JGZ w Gryficach oraz 383 zł - JGZ w Myśliborzu), w tym nabywcy 1 lokalu (JGZ w Myśliborzu) naliczono ulgę 63% od ceny nieruchomości, podczas gdy zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 i 2 ww. ustawy, nabywca udokumentował uprawnienia do ulgi 95%,
- art. 42 ust. 1 i 6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁶, gdyż nabywcy 1 lokalu (JGZ w Nowogardzie) naliczono ulgę 95% od ceny lokalu mieszkalnego oraz od przyległych nieruchomości (udziały w parku, gazonie i drodze wycenione na 10.480 zł), podczas gdy ulga nie obejmuje ww. przyległych nieruchomości.

3. W Oddziale w badanym okresie obowiązywały procedury zbywania nieruchomości zasobu⁷, a sprzedaż bezprzetargowa uregulowana została zgodnie z przepisami ustawy o zasadach zbywania lokali mieszkalnych. W Oddziale nie było odrębnych procedur zbywania lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym i przetargowym.

⁵ ustawa 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.)

⁶ ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.)

⁷ Dokument przekazany przez Agencję Nieruchomości Rolnych w Warszawie pn. „Sprzedaż Nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa” z października 2003 r.

Wartość przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargowym 3 lokali wyceniono na 156.265 zł i sprzedano za kwotę 95.505 zł. Wartość zbytych w trybie bezprzetargowym 14 mieszkań wyceniono na 555.281 zł, za które nabywcy po odliczeniu przysługujących im ulg mieli do zapłaty 130.365 zł i wpłacili za te lokale w kontrolowanym okresie łącznie 51.458 zł. Nabywcy 6 lokali uiszcili opłatę w pełnej wysokości w dniu ich kupna. Natomiast 8 nabywcom należności administratorzy JGZ, zgodnie z przepisami art. 45 ust. 1 w zw. z art. 23a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, rozłożyli spłatę należności na raty, w tym 3 umorzyli należności na kwotę łączną 11.862,23 zł (1.074,75 zł JGZ w Myśliborzu, 9.389,39 zł JGZ w Stargardzie Szczecińskim i 1.398,09 zł JGZ w Świdwinie). Pozostałych 5 nabywców uiszczało terminowo raty w umownej wysokości, a w przypadku zwłoki naliczono odsetki ustawowe.

4. Wartość zasobu mieszkaniowego Oddziału wg stanu na 30.06.2010 r. wynosiła 1.596.357,21 zł, co stanowiło 0,13% w stosunku do aktywów Oddziału. W ewidencji środków trwałych Oddziału, nie ujęto, wg stanu na 30.06.2010 r., łącznie 26 lokali mieszkalnych o wartości księgowej netto 1.243.797,44 zł. W polityce rachunkowości Zasobu WRSP obowiązującej w Oddziale określono, że sprawozdania zbiorcze sporządza się poprzez sumowanie sprawozdań jednostkowych.

Stwierdzono, że 14 lokali mieszkalnych nie ujęto ani w ewidencji środków trwałych Oddziału, ani w ewidencji JGZ (7 - JGZ w Stargardzie i 7 - JGZ w Nowogardzie), co stanowiło naruszenie przepisu art. 24 ust. 2 w zw. z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁸. Powodem nieuwjęcia 7 lokali w ewidencji JGZ w Stargardzie było wypowiedzenie w 1997 r. umowy administrowania przez spółdzielnię mieszkaniową i niedokonanie formalności związanej z przekazaniem ich do zasobu.

5. W badanym okresie liczba pustostanów zmalała z 10 do 7 i na ich utrzymanie Oddział poniósł nakłady finansowe w kwocie 31.840,05 zł.

Wydatki Oddziału w kontrolowanym okresie na remonty lokali mieszkalnych z zasobu wyniosły 72,3 tys. zł w 2008 r. oraz 67,3 tys. zł w 2009 r. i stanowiły odpowiednio 10,4% i 18,6% wszystkich wydatków remontowych Oddziału.

6. NIK negatywnie oceniła niewywiązanie się w pełni przez JGZ w okresie kontrolowanym z obowiązku dokonywania okresowych obowiązkowych przeglądów rocznych stanu sprawności technicznej elementów i instalacji budynków oraz pięcioletnich stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całych budynków z badaniami instalacji elektrycznej i piorunochronnej, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego.

⁸ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

Z 58 lokali mieszkalnych zasobu na dzień 30.06.2010 r., 28 lokali znajdowało się w budynkach jednorodzinnych lub zagrodowych i nie podlegało temu obowiązkowi (art. 62 ust. 2 pkt 1 i 2 lit. a) prawa budowlanego). Stwierdzono, że budynki z 30 lokalami mieszkalnymi podlegające obowiązkowi przeprowadzania przeglądów okresowych, nie zostały w pełni objęte obowiązkowymi przeglądami w budynkach i lokalach mieszkalnych w JGZ w Nowogardzie, Stargardzie Szczecińskim i Gryfinie. Przyczyną wystąpienia ww. nieprawidłowości – zdaniem NIK – był obok czynników obiektywnych również brak nadzoru i kontroli ze strony Oddziału oraz nieegzekwowanie od JGZ wykonywania tych obowiązków w kontrolowanym okresie.

7. W kontrolowanym okresie Oddział nie przeprowadził kontroli JGZ w zakresie gospodarki mieszkaniowej (w tym stanu budynków z lokalami mieszkalnymi, dokonywania obowiązkowych przeglądów okresowych), natomiast zbadał 10 wycen lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży i przeprowadził 9 kontroli windykacji należnych opłat z tytułu udostępnienia nieruchomości zasobu.

Kontrole Oddziału w zakresie wycen lokali przeznaczonych do sprzedaży nie stwierdziły nieprawidłowości, a kontrole windykacji należności z tytułu udostępniania nieruchomości wykazały nieregulowanie należnych opłat i niewykorzystywanie dostępnych środków prawnych w celu zabezpieczenia spłaty należności.

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

1. *Stosowanie zgodnych z przepisami zasad sprzedaży lokali z zasobu WRSP wobec wszystkich uprawnionych nabywców.*
2. *Przeprowadzanie w JGZ kontroli prawidłowości sprzedaży lokali mieszkalnych i dokonywania przeglądów okresowych wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego.*
3. *Ujęcie w ewidencji środków trwałych niezarejestrowanych 14 lokali mieszkalnych będących w zasobie.*
4. *Zapewnienie właściwego nadzoru i kontroli nad utrzymywaniem i zbywaniem lokali mieszkalnych z Zasobu WRSP.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Dyrektora o nadesłanie, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub 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 Dyrektorowi prawo zgłoszenia do Dyrektora Delega-

tury 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.