



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 3 grudnia 2010 r.

**Pan
Jacek Krause
Administrator
Jednostki Gospodarczej Zasobu
w Nowogardzie**

LSZ-4101-25-02/2010
P/010/181
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 w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie (Oddział), Jednostkę Gospodarczą Zasobu w Nowogardzie, 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 zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 4.11.2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Administratorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia gospodarowanie przez JGZ, w kontrolowanym okresie, lokalami i budynkami mieszkaniowymi zasobu, mimo stwierdzonych nieprawidłowości.

1. W okresie objętym kontrolą JGZ gospodarowała 27 lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w 13 budynkach wg stanu na koniec 2008 r., 19 mieszkaniem w 10 budynkach na koniec 2009 r. i 16 mieszkaniem w 8 budynkach wg stanu na 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 komórki organizacyjnej odpowiedzialnej za prowadzenie gospodarki mieszkaniowej ze względu na małą liczbę lokali mieszkalnych w zasobie. Zadania związane m. in. z zarządzaniem i gospodarowaniem mieniem zasobu przypisano w zakresach czynności 3 pracownikom, a kontroli wykorzystania, stanu, wykonywania przeglądów okresowych oraz zlecania napraw i modernizacji budynków specjaliście ds. nadzoru budowlanego.

2. Spośród 16 lokali mieszkalnych w 8 budynkach będących wg stanu na 30.06.2010 r. w zasobie, 1 mieszkanie znajdowało się w budynku zarządzanym przez spółdzielnię mieszkaniową, 5 lokali w budynkach jednorodzinnych, a dla pozostałych 10 (w 2 budynkach) nie zapewniono wspólnego zarządzania.

3. Negatywna ocena NIK dotyczy niewywiązywania się JGZ z obowiązków związanych z gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi, w tym związanych z dbałością o ich stan techniczny.

JGZ w okresie objętym kontrolą nie prowadziła remontów w lokalach mieszkalnych zasobu, a na ich konserwację i drobne naprawy wydatkowała łącznie 1, 9 tys. zł. Spośród 10 objętych oględzinami lokali mieszkalnych, 3 były w złym stanie technicznym (w tym 2 pustostany), a teren na których były zlokalizowane był nieuporządkowany i znajdował się w złym stanie sanitarnym.

Stosownie do postanowień art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 prawa budowlanego⁴, obiekty budowlane powinny być w trakcie ich użytkowania poddawane okresowym rocznym i pięcioletnim kontrolom stanu technicznego. JGZ w okresie badanym nie dopełniła tych obowiązków w stosunku do 6 z 16 lokali mieszkalnych w zasobie na dzień 30.06.2010 r. Pozostałe 10 lokali (w tym 3 pustostany i 1 w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej) znajdowały się w domach jednorodzinnych lub obiektach budownictwa zagrodowego i zgodnie z art. 62 ust. 2 prawa budowlanego nie podlegały temu wymogowi.

Dla 3 budynków, w których zlokalizowanych było łącznie 7 z 16 lokali zasobu założono książki obiektu budowlanego, jednakże poza danymi technicznymi i planem sytuacyjnym budynku, w książkach obiektu brak było wpisów, które mogłyby świadczyć o pełnionym nadzorze właścicielskim. Pozostałe budynki z 9 lokalami mieszkalnymi zasobu, zgodnie z art. 64 ust. 2 prawa budowlanego nie podlegały obowiązkowi prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

4. Pozytywnie NIK ocenia natomiast wysoką ściągłość należności czynszowych i podejmowanie działań windykacyjnych przy użyciu dostępnych środków prawnych.

Wpływy z opłat czynszowych w badanym okresie wyniosły 102,1 tys. zł, przy stanie należności na dzień 30.06.2010 r. w wysokości 15,5 tys. zł. W stosunku do wszystkich dłużników JGZ wysyłała wezwania do zapłaty, a w przypadkach uchylania się od zapłaty, kierowała sprawy na

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

drogę postępowania sądowego i w konsekwencji do egzekucji komorniczej. W wyniku prowadzonej windykacji zaległych należności czynszowych odzyskano kwotę 19,2 tys. zł.

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

1. *Zbycie lokali mieszkalnych pozostających w zasobie.*
2. *Zapewnienie należytego nadzoru właścicielskiego nad budynkami z lokalami mieszkalnymi w zasobie, w tym dokonywanie przeglądów stanu technicznego i rzetelne prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.*
3. *Utrzymywanie budynków z lokalami mieszkalnymi w zasobie w należyтым stanie technicznym poprzez m. in. przeprowadzanie niezbędnych remontów.*
4. *Podjęcie działań w celu zapewnienia wspólnego zarządzania w budynkach z lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w zasobie.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Administratora - w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego - informacji o sposobie wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji 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 Administratorowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i wniosków, zawartych w tym wystąpieniu.

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