



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 9 lutego 2011 r.

**Pan  
Zbigniew Kulpa  
Administrator  
Gospodarstwa Zasobu Skarbu Państwa  
w Administrowaniu  
w Łysomicach**

LBY- 4101-23-03/2010  
P/10/181

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Gospodarstwie Zasobu Skarbu Państwa w Administrowaniu w Łysomicach, zwanym dalej „Gospodarstwem”, kontrolę w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi. Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 11 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Administratorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia gospodarowanie w kontrolowanym okresie zasobami mieszkaniowymi przez Gospodarstwo.

Negatywną ocenę uzasadnia w szczególności:

1) niewywiązywanie się przez Gospodarstwo z obowiązków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, w tym:

- nieustalanie potrzeb remontowych i planów remontów;
- nieprzeprowadzanie remontów budynków i mieszkań;

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701, ze zm.

- nieprowadzenie ksiąg obiektów budowlanych;

- niewyposażenie budynków w urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice;

2) nieprowadzenie przez Gospodarstwo skutecznej windykacji należności z tytułu czynszów mieszkaniowych;

3) nierzetelne ustalanie stawek czynszów mieszkaniowych oraz brak ich aktualizacji.

1. W okresie objętym kontrolą Gospodarstwo nie ustalało potrzeb remontowych i nie sporządzało planów remontowych oraz nie prowadziło remontów wszystkich zarządzanych 49 budynków pomimo, że zgodnie z zarządzeniem Nr 333/97 (ze zm.) Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w Bydgoszczy (obecnie Agencji Nieruchomości Rolnych) należało to do jego przedmiotu działania. W badanym okresie wydatkowano jedynie kwotę 2,8 tys. zł na remonty poniesione przez spółdzielnię mieszkaniową w jednym administrowanym przez nią budynku. Według wyjaśnień Pana Administratora, przyczyną nieprowadzenia remontów budynków był brak środków finansowych.

Spośród 14 (28,6%) objętych oględzinami budynków wszystkie były w niedostatecznym stanie technicznym, wymagającym remontów i konserwacji. Potrzeby remontowe poddanych oględzinom budynków wynikały m.in. z występujących ubytków tynków, brudnych i niepomalowanych elewacji, zniszczonych, spróchniałych i niepomalowanych okien drewnianych, wybitych szyb w 2 niezamieszkałych lokalach mieszkalnych (pustostanach), z braku lub spróchniałych opierzeń dachów, z braku rynien, brudnych i niepomalowanych klatek schodowych, z niesprawnych zamknięć drzwi wejściowych.

W jednym przypadku stan budynku w miejscowości Wielgie nr 79 był bardzo zły. Ocena stanu technicznego tego budynku z dnia 30 sierpnia 2010 r. (zlecona przez Gospodarstwo), opracowana przez Ośrodek Rzeczoznawców SITR w Bydgoszczy, wykazała zagrożenie dla zdrowia i życia jego mieszkańców. Według kosztorysu, sporządzonego po dokonaniu ww. oceny stanu technicznego tego budynku, koszt remontu oszacowano na 88.837,90 zł. W trakcie kontroli NIK remontu tego budynku nie przeprowadzono.

W 3 przypadkach (budynki w Dębicach nr 48 – Pałac, w Wielkiem nr 79 i w Węgrowie nr 53) nieruchomości nie były wyposażone w urządzenia do gromadzenia odpadów i ich regularnego opróżniania (pojemniki). Obowiązek prowadzenia napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia wynikał z art. 6 a ust. 3

ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>2</sup>.

Ponadto wszystkie budynki poddane oględzinom nie były wyposażone w urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice, co stanowiło naruszenie wymogu art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej<sup>3</sup>, zwanej dalej „ustawą o ochronie przeciwpożarowej”.

Gospodarstwo w badanym okresie nie prowadziło 48 ksiąg obiektów budowlanych spośród 49 zarządzanych budynków, wymaganych art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>4</sup>, zwanej dalej „Prawem budowlanym”, oraz nie poddawało tych obiektów okresowym (rocznym i pięcioletnim) kontrolom ich stanu technicznego, do czego zobowiązywał art. 62 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego.

**2.** Gospodarstwo w kontrolowanym okresie nie prowadziło skutecznej windykacji należności z tytułu czynszów mieszkaniowych.

Stan tych należności w 2008 r. (na dzień 1 stycznia i 31 grudnia) wynosił odpowiednio: 335.524 zł i 331.631 zł. W 2009 r. stan należności wynosił odpowiednio: 331.631 zł i 349.901 zł, a na dzień 1 stycznia 2010 r. 349.900 zł i 371.236 zł na dzień 30 czerwca 2010 r. Należności przedawnione wynosiły 14.588 zł w 2008 r., 18.751 zł w 2009 r. i 7.036 zł w I półr. 2010 r.

Analiza windykacji 61 należności z tytułu czynszów (powyżej 1000 zł) na kwotę łączną 339.498,00 zł wykazała, że:

- nie podjęto żadnej czynności windykacyjnej w przypadku 29 należności na kwotę 175.577,90 zł;
- wysłano wezwania i nie skierowano pozwów do sądu w przypadku 16 należności na kwotę 62.623,66 zł;
- nie skierowano wniosków do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, pomimo uzyskania nakazu zapłaty 2 należności na kwotę 11.197,07 zł.

**3.** Gospodarstwo nierzetelnie ustalało wysokość stawek czynszów mieszkaniowych i nie dokonywało ich zmian. Stwierdzono, że ustalano różne stawki czynszów dla 14 lokali w tych samych 3 miejscowościach i o takim samym standardzie wyposażenia. I tak: w 2 obowiązujących umowach najmu z 1 lipca 2004 r. w budynku nr 5 w miejscowości Sobótka, ustalono stawkę czynszu w wysokości 1,28 zł za m<sup>2</sup>, a w 6 umowach z tego samego dnia w tej

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

samej miejscowości w budynku nr 1 przyjęto stawkę czynszu w wysokości 0,68 zł za m<sup>2</sup>, pomimo, że wszystkie lokale wyposażone były w taką samą instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, oraz składały się z kuchni i pokoi. Ponadto nie podejmowano działań w celu zmiany stawek czynszu z powyższego tytułu. W 22 spośród 38 badanych umów stawki czynszu ustalono w dniu 1 lipca 2004 r. w wysokościach od 0,54 zł do 1,28 zł za m<sup>2</sup> i nie zmieniano ich do dnia kontroli NIK. W 12 (31,6%) przypadkach stawki czynszu ustalono w oparciu o stawki obowiązujące na terenie danej gminy.

Odpowiedzialnym za ww. nieprawidłowości jest Pan Administrator.

#### 4. NIK zwraca uwagę na:

- brak działań w zakresie reprezentowania Gospodarstwa we wspólnotach mieszkaniowych. Gospodarstwo nie posiadało ustalonych zasad reprezentowania we wspólnotach mieszkaniowych. Stwierdzono, że w badanym okresie przedstawiciel Gospodarstwa nie uczestniczył w ogóle w zebraniach 3 wspólnot mieszkaniowych;
- niepodejmowanie działań celem wpisania dłużników do Krajowego Rejestru Długów w przypadku wszystkich badanych 61 należności czynszowych na kwotę łączną 339.498,00 zł;
- niezagospodarowanie 2 niezamieszkałych lokali w budynku nr 48 w Dębicach (pałac), pomimo podejmowania działań w celu sprzedaży całego budynku objętego ochroną zabytków;
- nieustalenie w zakresach czynności pracowników zajmujących się sprawami mieszkaniowymi, obowiązków dotyczących zlecania okresowych kontroli stanu technicznego budynków.

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

1. Założenie ksiąg obiektów budowlanych dla budynków zarządzanych przez Gospodarstwo wymaganych przepisami Prawa budowlanego.
2. Przeprowadzenie obowiązkowych kontroli budynków mieszkalnych wymaganych przepisami Prawa budowlanego.
3. Wyposażenie budynków mieszkalnych w urządzenia wymagane przepisami ustawy o ochronie przeciwpożarowej.
4. Wyposażenie budynków mieszkalnych, w tym w miejscowościach: Dębice, Wielgie i Węgrowo, w urządzenia do gromadzenia odpadów i ich regularnego opróżniania.

5. Podjęcie działań zapewniających oszacowywanie potrzeb remontowych zarządzanych budynków oraz sporządzanie planów ich remontów.
6. Utrzymywanie budynków z lokalami mieszkalnymi, będących w zasobie Gospodarstwa, w należyтым stanie technicznym poprzez m.in. przeprowadzanie niezbędnych remontów.
7. Podjęcie działań zapewniających windykację wszystkich należności z tytułu czynszów mieszkaniowych oraz wpisanie dłużników do Krajowego Rejestru Długów.
8. Podjęcie działań zapewniających reprezentowanie Gospodarstwa we wspólnotach mieszkaniowych.
9. Podjęcie działań w celu zmiany (urealnienia) stawek czynszu oraz rzetelne ustalenie tych stawek dla lokali w tych samych miejscowościach i o takim samym standardzie wyposażenia.
10. Kontynuowanie działań w celu zagospodarowania dwóch niezamieszkałych lokali w budynku nr 48 w Dębicach.
11. Podjęcie działań w celu zawarcia w zakresach czynności pracowników zajmujących się sprawami mieszkaniowymi, obowiązków dotyczących zlecania okresowych kontroli stanu technicznego budynków.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, 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 wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach nie podjęcia takich działań.

Zgodnie z 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 Bydgoszczy 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.