



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 3 lutego 2011 r.

**Pan
Zygmunt Zdunek
Dyrektor Oddziału Terenowego ANR
w Olsztynie**

LOL-4101-25-01/2010, P/10/181

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 Olsztynie przeprowadziła w Agencji Nieruchomości Rolnych - Oddziale Terenowym w Olsztynie („OT” lub „Oddział”), kontrolę gospodarowania w latach 2008 – 2010 (I półrocze) zasobem mieszkaniowym po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokóle kontroli podpisanym w dniu 11 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działalność Oddziału w skontrolowanym zakresie. Podstawą pozytywnej oceny było prawidłowe wykonywanie zadań dotyczących sprzedaży i remontów lokali mieszkalnych, a także rozpatrywanie skarg i wniosków w zakresie problematyki mieszkaniowej. Nieprawidłowości dotyczyły zwłaszcza nieokreślenia wartości niektórych budynków będących w zasobie oraz przypadków niewyegzekwowania od administratorów Gospodarstw Skarbu Państwa obowiązku przeprowadzania okresowych przeglądów stanu technicznego budynków mieszkalnych.

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

1. Według stanu na 1 stycznia 2008 r., zasób mieszkaniowy Oddziału (bez Filii w Suwałkach) stanowiło 1.885 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 97,9 tys. m², natomiast na dzień 30 czerwca 2010 r. – 1.438 lokali o powierzchni 74,3 tys. m².

Spośród lokali pozostających w zasobie na koniec I półrocza 2010 r., 107 (7,4 %) wykazano w ewidencji wyłącznie pod względem ilościowym, tj. bez podania ich wartości, co było niezgodne z art. 4 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości². Zastrzeżenia NIK dotyczą także nielicznych przypadków błędnego wykazania w ewidencji liczby, powierzchni lub wartości lokali mieszkalnych. Kontrole przeprowadzone przez NIK w dwóch GSP wykazały bowiem, iż dostarczone Oddziałowi dane o zasobie GSP w Korszach zawierały zaniżoną o 19,00 m² powierzchnię mieszkań (12.078,75 m² zamiast 12.097,75 m²), natomiast GSP w Lidzbarku Warmińskim zaniżyło wielkość posiadanego zasobu o 2 lokale (214 zamiast 216) i ich powierzchnię (o 85,20 m²), przy czym zawyżono wartość brutto mieszkań o 379.431,18 zł. Nieprawidłowości te wpływały na rzetelność pisemnych informacji o zasobie, przekazywanych przez OT do Biura Prezesa ANR.

Według stanu na 30 czerwca 2010 r., w zasobie mieszkaniowym OT znajdowało się 119 pustostanów. W większości (53,9 %) lokale te wyłączono z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny, co spowodowało, że działania podejmowane w celu rozdysponowania pustostanów (sprzedaży, nieodpłatnego przekazania gminom itp.) nie były w pełni skuteczne. W kontrolowanym okresie wydatkowano na utrzymanie pustostanów 83,8 tys. zł, natomiast nakłady niezbędne w celu przywrócenia wyeksploatowanych lokali do należytego stanu oszacowano na kwotę 2.711,5 tys. zł.

2. W okresie objętym kontrolą Oddział zbył 458 lokali mieszkalnych, w tym 247 (53,9 %) w wyniku sprzedaży w trybie bezprzetargowym i 68 (14,8 %) w trybie przetargu. Ze sprzedaży tych lokali uzyskano przychody w kwocie 3.411,8 tys. zł.

Analiza dokumentacji dotyczącej sprzedaży 20 lokali (10 w trybie bezprzetargowym oraz 10 w trybie przetargu) nie wykazała nieprawidłowości. Transakcje te przeprowadzono zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa³, ustawy 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

² j.t. Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223

³ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz.1700 ze zm.

mieszkań będących własnością Skarbu Państwa⁴ oraz rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów⁵.

3. W sposób prawidłowy realizowano remonty lokali i budynków mieszkalnych. Zadania przekraczające równowartość 14 tys. euro były ujmowane w corocznych planach inwestycji, remontów i rozbiórek oraz w przekazywanych do Biura Prezesa ANR planach zamówień publicznych. Dla zadań, których wartość nie przekraczała ww. kwoty, w planach inwestycji i remontów rezerwowano w 4 grupach rodzajowych pulę środków finansowych na doraźne potrzeby zgłaszane przez GSP. Skorzystanie z tych środków wymagało złożenia do Oddziału stosownego wniosku wraz z ofertami cenowymi lokalnych firm zajmujących się danym rodzajem robót.

W skontrolowanym okresie, na roboty remontowe związane z gospodarką mieszkaniową wydatkowano 5.423,4 tys. zł. Środki te nie pozwalały na zaspokojenie zgłaszanych przez administratorów GSP potrzeb w tym zakresie. M.in. w 2009 r., GSP zgłosiły potrzebę wykonania prac remontowych w 102 budynkach, w których znajdowało się 369 lokali mieszkalnych, natomiast prace te wykonano w 64 budynkach (62,7 %) i objęto nimi 183 lokale (49,6 %).

Analiza 6 zamówień publicznych na wykonanie zadań remontowych o łącznej wartości 1.648,2 tys. zł (75,0 % liczby i 85,8 % wartości tej grupy zamówień) wykazała, że zostały one udzielone zgodnie z obowiązującymi wymogami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁶. M.in. wyboru wykonawców dokonano we właściwym trybie (przetargu nieograniczonego), postępowania prowadzono w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji, a na wykonawców robót wybierano podmioty, które złożyły najkorzystniejsze oferty.

Ogledziny 3 zrealizowanych zadań remontowych (Rybaki, Kamionek, Julianowo) o wartości 768,5 tys. zł wykazały, że zakres wykonanych robót był zgodny z określonym w specyfikacjach istotnych warunków zamówienia oraz umowach zawartych z wykonawcami.

⁴ Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.

⁵ Dz. U. Nr 140, poz. 1350 – uchylone z dniem 13 marca 2010 r.

⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.

4. W ramach sprawowanego nadzoru w latach 2008 – 2010 (I półrocze) OT przeprowadził kontrole we wszystkich ośmiu GSP. Analiza akt dotyczących kontroli trzech GSP (Braniewo, Korsze i Lidzbark Warmiński) wykazała, że w protokołach kontroli zawarte zostały ustalenia odnoszące się do gospodarki finansowej i mieszkaniowej GSP, a realizacja wniosków i zaleceń pokontrolnych miała odzwierciedlenie w korespondencji Oddziału z poszczególnymi gospodarstwami.

W toku kontroli działalności finansowo-księgowej w GSP w Lidzbarku Warmińskim za okres od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2008 r., kontrolerzy Oddziału ustalili m.in., że spośród 58 budynków administrowanych przez to gospodarstwo, 40 nie objęto rocznymi przeglądami stanu technicznego, co było niezgodne z wymogami art. 62 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁷. Mimo to, nie sformułowano wniosku pokontrolnego mającego na celu usunięcie powyższej nieprawidłowości.

Należy zauważyć, że analogiczne nieprawidłowości ujawniła kontrola przeprowadzona przez NIK w GSP w Korszach, gdzie stwierdzono, że administrator również nie wywiązywał się z obowiązku corocznego sprawdzenia stanu technicznego niektórych budynków, zaś przeglądy pięcioletnie nie obejmowały badania instalacji elektrycznej w zakresie oporności izolacji przewodów oraz uziemień tych instalacji i aparatów (wymóg art. 62 ust.1 pkt 2 ww. ustawy).

5. Spośród 64 skarg i wniosków rozpatrzonych w Oddziale w badanym okresie, 24 (37,5 %) dotyczyły problematyki mieszkaniowej. Analiza dokumentacji dotyczącej 11 skarg i wniosków z zakresu spraw lokalowych i zarządzania nieruchomościami wykazała m.in., że 8 z nich załatwiono w terminie do 30 dni od daty wpływu do OT, natomiast pozostałe 3 rozpatrzono w terminie dłuższym, o czym - zgodnie z art. 237 § 1 i § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego⁸ - powiadomiono skarżących. Zgodnie z intencją skarżącego rozpatrzona została jedna skarga, natomiast w pozostałych przypadkach udokumentowano niezasadność skargi lub wskazano sposoby rozwiązania podnoszonych problemów.

⁷ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

⁸ Dz. U. z 2000 r. nr 98 poz. 1071 ze zm.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, omówione na naradzie pokontrolnej w dniu 19 stycznia b.r., Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Oszacowanie wartości i ujęcie w ewidencji księgowej wszystkich lokali pozostających w zasobie mieszkaniowym OT.
2. Podjęcie w ramach nadzoru nad GSP działań, zmierzających do realizacji przez administratorów obowiązków:
 - przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu,
 - wykazywania liczby i powierzchni lokali mieszkalnych zgodnie ze stanem faktycznym.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, 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 ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem