



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 28 stycznia 2011 r.

**Pan
Jerzy Kijek
Administrator Gospodarstwa Skarbu
Państwa
w Lidzbarku Warmińskim**

P/19/181; LOL-4101-25-02/2010

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 – Gospodarstwie Skarbu Państwa w Lidzbarku Warmińskim („GSP”) kontrolę w zakresie gospodarowania w latach 2008 – 2010 r. (I półrocze) zasobem mieszkaniowym po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 31 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Administratorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działalność GSP w skontrolowanym zakresie. Podstawą pozytywnej oceny była zwłaszcza prawidłowa organizacja zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz windykacja należności z tego tytułu. Nieprawidłowości dotyczyły natomiast niewywiązywania się z niektórymi obowiązkami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami, w tym zaniechania przeprowadzenia rocznych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych, niekompletnej inwentaryzacji budynków i nieujęcia niektórych z nich w ewidencji środków trwałych, a także nieokreślenia ich wartości.

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

1. Wg stanu na 1 stycznia 2008 r. w zasobie GSP (łącznie z Tolko) znajdowały się 352 mieszkania o łącznej powierzchni 18,8 tys. m². W okresie objętym kontrolą zbyto 136 mieszkań (38,6 % posiadanego zasobu) o łącznej powierzchni 7,5 tys. m². Na koniec I półrocza 2010 r. w zasobie GSP znajdowało się 216 mieszkań o łącznej powierzchni 11,3 tys. m².

Kontrola ujawniła nieprawidłowości dotyczące sprawozdawczości sporządzanej przez GSP. W tym zakresie stwierdzono, że „Informacje miesięczne dotyczące mieszkań w zasobie” przekazywane Oddziałowi Terenowemu ANR w Olsztynie („OT ANR”) sporządzano nierzetelnie, ponieważ spośród trzech zbadanych informacji, w dwóch (sporządzonych na koniec 2007 i 2008 r.), podano nieprawidłowe dane. Nie ujęto w nich bowiem czterech lokali pomimo, iż pozostawały one w zasobie GSP. Ponadto, w informacji sporządzonej na dzień 31 grudnia 2009 r. wskazano sprzedane już trzy lokale oraz nie ujęto dwóch lokali pomimo, iż pozostawały one w zasobie. W informacjach sporządzonych na 31 grudnia 2009 r. oraz 30 czerwca 2010 r. wykazano natomiast po dwa lokale pomimo, iż zostały one wcześniej sprzedane. Pracownicy odpowiedzialni za sporządzenie tych informacji nie potrafili wyjaśnić przyczyn powstałych różnic.

Również księgi rachunkowe GSP były prowadzone nierzetelnie, gdyż dokonane w nich zapisy nie odzwierciedlały stanu rzeczywistego. Kontrola wykazała, że 40 lokali pozostających (wg stanu na dzień 31.03.2009 r.) w zasobie, nie zostało ujętych w ewidencji księgowej GSP, co było niezgodne z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 2002 r. o rachunkowości². Łączna wartość 20 z nich wynosiła 231.226 zł. Ponadto nie ustalona została wartość 20 z tych lokali. Spośród lokali nieujętych w ewidencji księgowej 15 zostało zbytych w okresie od 1.04.2009 do 30.06.2010 r., a z pozostałych 25 lokali, trzy ujęto w ewidencji księgowej, dopiero w trakcie kontroli NIK. Do zaewidencjonowania pozostały zatem 22 lokale.

Na skutek nieujęcia w ewidencji księgowej ww. lokali, w 2007 r. nieprawidłowo została przeprowadzona inwentaryzacja, gdyż niezgodnie z art. 4 ust. 3 pkt 3 w zw. z art. 26 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 pkt 3 ustawy o rachunkowości nie objęto nią 7 lokali. W rezultacie, na koniec 2007 r. nieprawidłowo uzgodniono stan księgowy środków trwałych konta 011

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

oraz nieprawidłowo wskazano, że był on zgodny ze spisem z natury. Główna księgową GSP nie potrafiła wyjaśnić przyczyn tego stanu rzeczy.

Należy przy tym zauważyć, że analogiczna sytuacja miała miejsce w 2007 r. w Gospodarstwie Skarbu Państwa w Tolko, przejętym przez GSP w 2009 r., gdzie inwentaryzacją nie objęto 33 lokali, na koniec 2007 r. nieprawidłowo uzgodniono stan księgowy środków trwałych konta 011, a także nieprawidłowo wskazano, że był on zgodny ze spisem z natury.

W ocenie NIK, błędne dane podawane w informacjach dotyczących mieszkań w zasobie oraz nieuwjęcie niektórych lokali w ewidencji księgowej wskazują, że GSP nie posiadało pełnego rozeznania o zasobie, co mogło przyczynić się do stwierdzenia w dniu 20.04.2009 r. przez Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim zasiedzenia zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Rogożu (działka nr 153, obręb 19 o pow. 0,1 ha).

2. Kontrola dokumentacji 22 budynków mieszkalnych (19,6 % zasobu) wykazała, że prawidłowo wywiązywano się z obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane³ w zakresie sprawdzenia co najmniej raz na 5 lat, ich stanu technicznego, przydatności do użytkowania, estetyki oraz otoczenia. Żaden z tych budynków nie został jednak poddany rocznej kontroli stanu technicznego, pomimo obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. Dla wszystkich z tych budynków założono natomiast książki obiektu budowlanego, prowadzone zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁴.

W przypadku 11 budynków nie będących w zasobie GSP⁵ nie ustanowiono zarządu wspólnego, pomimo takiego obowiązku wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁶. Nie występowano również do Sądu o utworzenie zarządu przymusowego na podstawie art. 26 ust 1 cyt. wyżej ustawy o własności lokali.

3. W 2009 r. nastąpił wzrost kosztów gospodarki mieszkaniowej, które na koniec roku wyniosły 314,5 tys. zł i były o 69,8 % większe w porównaniu do 2008 r. (185,2 tys. zł). Wzrost spowodowany był przejściem z dniem 31.03.2009 r. mienia po likwidowanym

³ j.t Dz. U. z 2006 r., Nr 156. poz.1118 ze zm.

⁴ Dz. U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1134

⁵ w których liczba wyodrębnionych lub nie wyodrębnionych lokali była większa niż 7

Gospodarstwie w Tolko. NIK zwraca uwagę, że pomimo włączenia tego mienia, do dnia zakończenia kontroli NIK nie dokonano zmian organizacyjnych w regulaminie GSP określonym w dniu 20 grudnia 2005 r. przez Dyrektora OT ANR.

Prawidłowo zostały sporządzano kwartalne sprawozdania o stanie należności (RB-N), gdyż dane wykazane w tych sprawozdaniach za cztery kwartały 2008 r. i 2009 r. oraz za dwa kwartały 2010 r. były zgodne z danymi ujętymi w ewidencji księgowej (konto 201). Skutecznie podejmowano czynności w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym. W wyniku zakończonych 10 postępowań sądowych, na rzecz GSP została zasądzona kwota 41,1 tys. zł, natomiast w wyniku zakończonych 38 spraw egzekucyjnych wyegzekwowano łącznie 121,5 tys. zł.

NIK nie wnosi uwag do wysokości stawek czynszu, które ustalone były na podstawie stawek obowiązujących w gminach właściwych miejscowo ze względu na położenie nieruchomości, w oparciu o stawki bazowe czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4. Realizacja zadań remontowych w lokalach zasobu (tzw. remonty kapitalne) prowadzona była przez OT ANR w oparciu o potrzeby zgłaszane przez GSP. Drobne remonty (np. poszycia dachowego, naprawy instalacji elektrycznej), spowodowane sytuacjami awaryjnymi, przeprowadzało natomiast GSP. Wartość tych remontów w żadnym przypadku nie przekraczała równowartości kwoty 14 tys. euro.

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

1. Ujęcie w ewidencji księgowej wszystkich lokali pozostających w zasobie.
2. Podjęcie działań w celu obejmowania inwentaryzacją wszystkich środków trwałych GSP.
3. Przeprowadzanie rocznych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych.
4. Podjęcie działań w celu ustanowienia zarządu wspólnego w 11 budynkach.
5. Występowanie do właściwych sądów o powołanie zarządu przymusowego, w przypadkach braku możliwości ustanowienia zarządu wspólnego w 11 budynkach.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust.1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Administratora, w terminie 14 od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag

⁶ j.t. Dz.U z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.

i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu jego 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 (Kolegium NIK).

Z poważaniem: