



Pan
Jerzy Bachar
Administrator
Gospodarstwa Skarbu Państwa
w Korszach

LOL-4101-25-03/2010; 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 – Gospodarstwie Skarbu Państwa w Korszach („GSP”) kontrolę w zakresie gospodarowania w latach 2008-2010 (I półrocze) zasobami mieszkalnymi 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 31 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Administratorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

NIK pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działania GSP w badanym zakresie. Podstawą pozytywnej oceny była zwłaszcza prawidłowa organizacja zarządzania zasobem mieszkaniowym i jego zbywania oraz prawidłowe naliczanie czynszu najemcom i windykowanie zaległych należności z tego tytułu. Nieprawidłowości dotyczyły natomiast nieobjęcia okresowymi kontrolami stanu technicznego niektórych budynków mieszkalnych, przypadków nieprowadzenia ksiąg obiektu budowlanego, niekompletnej inwentaryzacji budynków i nieujęcia ich części w ewidencji środków trwałych.

1. Według stanu na 1 stycznia 2008 r. GSP posiadało w swoim zasobie 298 mieszkań o łącznej powierzchni 16,1 tys. m², zlokalizowanych w 182 budynkach. W okresie objętym

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

kontrolą zbyto 70 lokali (23,5 % zasobu) o łącznej powierzchni 4,0 tys. m². Na koniec I półrocza 2010 r. GSP dysponowało zasobem składającym się z 228 mieszkań (w 150 budynkach) o łącznej powierzchni 12,1 tys. m² i wartości ogółem 905,6 tys. zł netto.

Nie wszystkie budynki mieszkalne były natomiast ujęte w ewidencji księgowej środków trwałych GSP. Liczba takich budynków zmniejszyła się w badanym okresie z 38 na dzień 01.01.2008 r. do 29 na koniec I półrocza 2010 r. i stanowiła 19,3 % zasobu (22 spośród nich przejęte były z Państwowego Funduszu Ziemi). Budynków tych nie zinwentaryzowano podczas ostatniego spisu z natury (przeprowadzonego w grudniu 2006 r.) i w rezultacie nie ujęto w księgach rachunkowych. Należy przy tym podkreślić, że mimo, iż wartości czterech spośród tych budynków (wydzierżawionych innym podmiotom) określono podczas inwentaryzacji przeprowadzonej w 2007 r. przez Oddział Terenowy ANR w Olsztynie, nie wprowadzono ich także do ewidencji księgowej GSP. Niedokonanie pełnej inwentaryzacji zasobu mieszkaniowego stanowiło naruszenie przepisów art. 26 ust. 2 i art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości², które zobowiązują m. in. do objęcia spisem z natury aktywów powierzonych jednostce do sprzedaży oraz odpowiedniego udokumentowania inwentaryzacji i jej powiązania z zapisami ksiąg rachunkowych.

2. Mimo obowiązków określonych w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane³, GSP nie przeprowadzało rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania niektórych budynków mieszkalnych będących w jego zasobie. Nie dokonano bowiem rocznych kontroli 19 budynków w 2008 r., 144 w 2009 r. i 143 w 2010 r. (odpowiednio 10,4 %, 80,4 % i 95,3 %) oraz kontroli pięcioletnich ośmiu budynków (4,4 % zasobu w 2008 r.). Przeprowadzone przeglądy pięcioletnie nie obejmowały natomiast badania instalacji elektrycznej w zakresie oporności izolacji przewodów oraz uziemień tych instalacji i aparatów, co było niezgodne z wymogiem art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Badań takich dokonywano jedynie podczas robót elektrycznych wykonywanych w ramach remontów lokali przeznaczonych do sprzedaży lub przekazania gminom (17 lokali).

Wbrew wymogowi art. 64 tej ustawy, dla sześciu budynków (0,4 % zasobu na koniec czerwca 2010 r.) nie założono książki obiektu budowlanego.

W wyniku analizy dokumentacji dziesięciu budynków mieszkalnych (10 % zasobu) stwierdzono, że:

² Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.

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

- przeglądów stanu technicznego budynków dokonywały uprawnione osoby, jednak siedmiu budynków, niezgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. C ustawy Prawo budowlane, nie objęto w latach 2009-2010 okresowym sprawdzeniem stanu technicznego przewodów kominowych,
- książki obiektu budowlanego prowadzono zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁴,
- nie wystąpiły braki, o których mowa w art. 70 ustawy Prawo budowlane, tj. uszkodzenia budynków mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, a z uwagi na brak okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 tej ustawy, budynków tych nie poddawano kontroli ich bezpiecznego użytkowania,
- w zaleceniach pokontrolnych wskazywano terminy i pilność ich wykonania. NIK zwraca jednak uwagę, że zaleceń tych nie wykonywano, z wyjątkiem pilnego zabezpieczenia dachów i wymiany instalacji elektrycznych.

Ogłędziny tych budynków wykazały, że dwa z nich były w dobrym stanie technicznym, a pustostany były odpowiednio zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. We wszystkich budynkach brakowało jednak urządzeń przeciwpożarowych i nie były one przygotowane do prowadzenia akcji ratowniczej, co było niezgodne z wymogami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (art. 3 i 4)⁵. W budynkach tych nie umieszczono również w widocznych miejscach instrukcji postępowania na wypadek pożaru, wykazu telefonów alarmowych i oznakowań dotyczących usytuowania urządzeń przeciwpożarowych, do czego właściciele i zarządców zobowiązuje § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁶.

3. W badanym okresie, zasobem GSP administrowało 145 wspólnot mieszkaniowych, w tym 125 z mniejszościowym i 20 z większościowym udziałem GSP (117 z nich reprezentowało mieszkańców powyżej siedmiu lokali). Analiza danych dotyczących pięciu wspólnot wykazała, że we wszystkich przypadkach GSP korzystało z przysługujących mu praw, gdyż: przedstawiciele GSP brali udział w zebraniach wspólnot, korzystano z prawa do

⁴ Dz. U. Nr 120, poz. 1134

⁵ Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.

⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719

pożytków z nieruchomości wspólnej, dbano o zachowanie swoich celów strategicznych, współdziałano z zarządcami w zakresie utrzymania budynków i ich otoczenia.

4. Za używanie lokali GSP naliczono najemcom czynsze, stosując stawki bazowe ustalone dla lokali komunalnych w gminach, na terenie których zlokalizowane były mieszkania będące w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. W stosunku do przedawnionych należności czynszowych, podejmowano stosowne działania windykacyjne. Wskutek tych działań, których przedmiotem były zaległości w kwocie 787,6 tys. zł, odzyskano łącznie 160,1 tys. zł (20,3 %), z tego 60,1 tys. zł (7,6 %) poprzez egzekucje komornicze, 57,1 tys. zł (7,2 %) na drodze sądowej i 42,9 tys. zł (5,4 %) w wyniku zawarcia ugody z najemcami (zaległości w kwocie 78,7 tys. zł zostały umorzone). Zgodnie z zakładowym planem kont, wszystkie obroty finansowe GSP dotyczące gospodarki mieszkaniowej (czynsze, remonty, podatki i opłaty), zostały prawidłowo zaksięgowane, tj. 310,9 tys. zł w 2008 r., 332,5 tys. zł w 2009 r. i 187,1 tys. zł w I półroczu 2010 r.

5. Remonty kapitalne w lokalach mieszkalnych zasobu prowadzone były przez Oddział Terenowy ANR w Olsztynie, na podstawie potrzeb zgłaszanych przez GSP, natomiast drobne remonty spowodowane sytuacjami awaryjnymi (naprawy dachów, sieci wodno-kanalizacyjnej, ubytków tynków itp.) przeprowadzało natomiast GSP we własnym zakresie. We wszystkich przypadkach wartość tych remontów nie przekraczała 14 tys. euro.

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

- 1) podjęcie działań zapewniających objęcie inwentaryzacją wszystkich lokali mieszkalnych pozostających w zasobie oraz ujęcie ich w ewidencji środków trwałych,
- 2) przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego wszystkich budynków mieszkalnych oraz prowadzenie dla nich ksiąg obiektu budowlanego, stosownie do obowiązujących wymogów,
- 3) wykonywanie zaleceń pokontrolnych sformułowanych w wyniku okresowych przeglądów stanu technicznego budynków,
- 4) właściwe zabezpieczenie wszystkich budynków przed zagrożeniem pożarowym.

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

wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków bądź o 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 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 którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania uchwały właściwej komisji NIK w sprawie ich rozstrzygnięcia.

Z poważaniem