



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Opolu**

Opole, dnia 14 lutego 2011 r.

**Pani
Iwona Mazurek
Administrator
Administracji Mienia
Niezagospodarowanego
Agencji Nieruchomości Rolnych
w Krapkowicach**

LOP -4101-12-01/2010
P/10/181

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. *o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu skontrolowała Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Opolu² - Administrację Mienia Niezagospodarowanego w Krapkowicach³, w zakresie gospodarowania w latach 2008-2010 (I półrocze) budynkami i lokalami mieszkalnymi w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa⁴ 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 13 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Administrator niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania JGZ w zakresie objętym kontrolą.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231 poz. 1701 ze zm., dalej ustawa o NIK

² dalej ANR

³ dalej JGZ – Jednostka Gospodarowania Zasobem zgodnie zgodnie z zarządzeniem nr 1245/0 Dyrektora Oddziału Terenowego ANR w Opolu z dnia 18.12.2009 r.

⁴ dalej Zasób

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają przedstawione niżej ustalenia i oceny częściowe.

1. NIK, uwzględniając kryteria legalności i rzetelności, negatywnie ocenia obowiązujące w badanym okresie rozwiązania organizacyjne obejmujące gospodarowanie Zasobem mieszkaniowym, w tym jego inwentaryzację i stan liczbowy.

Zasób mieszkaniowy JGZ na koniec 2008 r. obejmował 244 mieszkania, na koniec 2009 r. - 194 mieszkania, a wg stanu na 30 czerwca 2010 r. - 143 mieszkania o łącznej powierzchni 7 563,29 m² i wartości księgowej 345 203,49 zł.

W strukturze organizacyjnej JGZ nie wyodrębniano komórki odpowiedzialnej za gospodarkę mieszkaniową Zasobu. Zadań gospodarowania oraz utrzymania Zasobu, określonych w *Regulaminie JGZ*⁵, nie przypisano w zakresach czynności żadnemu z pracowników zajmujących się tym zagadnieniem. Żadnemu z pracowników JGZ nie przypisano ponadto obowiązków dotyczących stanu Zasobu, kontroli wykorzystania, wykonywania przeglądów okresowych oraz zlecania napraw i modernizacji budynków (braki te usunięto w trakcie kontroli NIK).

2. NIK, uwzględniając kryteria legalności i rzetelności, negatywnie ocenia współdziałanie JGZ z wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem majątku Skarbu Państwa.

W przypadku 21 z 23 wspólnot kontrola prowadzonej dokumentacji z wzajemnej korespondencji potwierdziła ich funkcjonowanie (pomimo braku w nich określonego przedstawiciela JGZ), natomiast w dwóch przypadkach stwierdzono że wspólnoty⁶ nie rozpoczęły działalności statutowej. Ujawniono, że w dokumentacji brak było m.in. materiałów potwierdzających organizację wspólnot oraz wykazanego w nich procentowego udziału ANR. Tym samym JGZ nie wywiązała się z obowiązku organizowania i tworzenia wspólnot mieszkaniowych w budynkach, w których posiadała swoje lokale, o którym mowa w § 7 pkt. 22 *Regulaminu*, stanowiącym, że do zakresu zadań JGZ należy, m.in. inicjowanie tworzenia wspólnot mieszkaniowych i reprezentowanie w nich ANR – Skarbu Państwa. Odpowiedzialny za powyższe nieprawidłowości Administrator wyjaśnił, że przyczyna takiego stanu wynikała z nadmiaru obowiązków.

3. NIK, uwzględniając kryteria legalności i rzetelności, negatywnie ocenia gospodarowanie przez JGZ lokalami mieszkalnymi, ze szczególnym uwzględnieniem ich stanu technicznego.

JGZ w okresie objętym kontrolą nie posiadała wiedzy o stanie technicznym administrowanego Zasobu. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*⁷, wszystkie obiekty budowlane powinny być w trakcie ich użytkowania poddawane okresowym rocznym i pięcioletnim kontrolom stanu technicznego przez właściciela lub zarządcę. W latach 2008–2010 (I półrocze)

⁵ zatwierdzony zarządzeniem nr 4/2006 Dyrektora ANR z dniem 18 września 2006 r.

⁶ Wspólnota w Choruli przy ul. Opolskiej nr 27 oraz we Wróblinie nr 43

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

w 39 przypadkach spośród 42 budynków objętych obowiązkiem kontroli stanu technicznego (92,8%), o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c oraz art. 62 ust. 1 pkt 2 *Prawa budowlanego*, nie przeprowadzono sprawdzenia stanu technicznego i oceny ich przydatności do użytkowania.

Sporządzane corocznie, na żądanie ANR, plany remontów⁸ nie uwzględniały stanu technicznego budynków, poza zaleceniami kominiarzy, a wysokość planowanych środków finansowych na ten cel stanowiła oszacowane wartościowo koszty łączne w odniesieniu do zarządzanego Zasobu. Poniesione w badanym okresie wydatki dotyczyły jedynie konserwacji i drobnych napraw w kwocie 4 tys. zł, tj. 0,68% kosztów ogółem (596 012,8 zł). Zanedbany stan techniczny obiektów potwierdziły wyniki oględzin wybranej próby 10 obiektów, w których klatki schodowe, piwnice, i strychy były brudne i wymagały pilnych remontów. W czterech obiektach stwierdzono brak zabezpieczenia tablic sieci elektrycznej, a w jednym przypadku brak było zabezpieczenia przewodów elektrycznych w pomieszczeniu strychowym. Teren na którym były zlokalizowane obiekty był nieuporządkowany i w złym stanie sanitarnym. W toku prowadzonych oględzin wybranych budynków w jednym przypadku (w dwurodzinnej posesji w Rogowie Opolskim przy ul. Zuga 8/2) stwierdzono zagrożenia życia lub zdrowia zamieszkałego tam lokatora z powodu uszkodzeń dachu obiektu. Opowiedzialny za powyższy stan Administrator wyjaśnił, że przyczyną ww. nieprawidłowości były trudności w wyegzekwowaniu tych obowiązków od wspólnot. Kontrola wykazała ponadto, że JGZ we wszystkich obiektach objętych oględzinami nie zapewniła ochrony przeciwpożarowej. Brak było wyposażenia budynków w urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice wymagane art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o *ochronie przeciwpożarowej*⁹ (w trakcie kontroli przystąpiono do wyposażania budynków w wymagane urządzenia gaśnicze).

W badanym okresie JGZ nie dopełniła także obowiązku prowadzenia Książek obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 64 ust. 1 *Prawa budowlanego*, w odniesieniu do dziewięciu z 56 (16,1%) obiektów objętych na dzień 30 czerwca 2010 r. takim wymogiem. Ponadto założone dla 30 obiektów książki, poza danymi technicznymi i planem sytuacyjnym budynku, nie były prowadzone na bieżąco i nie zawierały wpisów, które świadczyłyby o pełnionym nadzorze właścicielskim.

⁸ remonty powyżej równowartości 14 tys. EURO realizował (od przetagu do odbioru robót) OT ANR w Opolu biorąc pod uwagę wnioskowane przez poszczególnych administratorów JGZ budynki lub lokale, przede wszystkim potrzeby remontowe infrastruktury

⁹ Dz.U. z 2009 r., Nr 178, poz. 1380 ze zm.

Stwierdzono, że w JGZ nie przeprowadzano inwentaryzacji składników majątkowych (weryfikacji sald), wymaganej art. 26 ust. 1 ustawy z 29 września 1994 r. *o rachunkowości*¹⁰. Administrator JGZ odpowiedzialny za powyższą nieprawidłowość wyjaśnił, iż ANR nie nałożyła na JGZ takiego obowiązku. W ocenie NIK powyższe nie zwalnia kierownika jednostki od obowiązku przestrzegania prawa w ww. zakresie.

4. NIK, uwzględniając kryteria legalności i gospodarności, negatywnie ocenia sposób ustalania wysokości czynszu najmu lokali.

Stwierdzono, że czynsz za wynajem lokali określany był w oparciu o uzyskane z gmin stawki czynszów dla mieszkań będących w zasobach samorządowych. Powyższe było zgodne z zarządzeniem nr 7/04 Prezesa ANR z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie polityki rachunkowości jednostek gospodarczych (zmienionym zarządzeniem Prezesa ANR nr 1/07 z 17 stycznia 2007 r.), naruszało jednak art. 7 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie w tej sprawie Kodeksu cywilnego*¹¹, który stanowi, że w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel powinien ustalać stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku; położenia lokalu w budynku; wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, a także ogólnego stanu technicznego budynku.

5. NIK, uwzględniając kryteria legalności i rzetelności, pozytywnie ocenia prowadzoną w JGZ windykację zaległości z tytułu czynszów mieszkaniowych.

Zaległości w czynszach w badanym okresie wynosiły 1 540 031,33 zł na koniec 2008 r., 1 558 887,17 zł na koniec 2009 r. i 1 555 919,74 zł na koniec I półrocza 2010 r. Postępowania windykacyjne były prowadzone w odpowiednim trybie i właściwym czasie, a do windykacji sądowej skierowano zaległe czynsze w kwocie 1 123 664,32 zł. W toku kontroli nie stwierdzono należności przedawnionych.

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

1. Podjęcie działań organizacyjnych zapewniających:

- *coroczne przeprowadzanie weryfikacji sald składników majątkowych w myśl art.26 ust.1 ustawy o rachunkowości,*

¹⁰ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.,

¹¹ j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 j.t.

- *ustalanie stawek czynszu zgodnie z wymogami art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.*

2. *Sprawowanie pełnego nadzoru właścicielskiego, ze szczególnym uwzględnieniem przeglądów stanu technicznego obiektów, utrzymywania ich stanu technicznego zgodnego z przepisami prawa i rzetelnego prowadzenia Ksiąg obiektów budowlanych.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu, na podstawie art. 62 ust.1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Administrator - w terminie 14 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 Pani Administrator prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Opolu umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen 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.