



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Opolu**

Opole, dnia 14 lutego 2011 r.

**Pan  
Jerzy Kuźma  
Administrator  
Administracji Mienia  
Niezagospodarowanego  
Agencji Nieruchomości Rolnych  
w Mikołowie**

LOP -4101-12-03/2010  
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>, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu skontrolowała Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Opolu<sup>2</sup> - Administrację Mienia Niezagospodarowanego w Mikołowie<sup>3</sup>, w zakresie gospodarowania w latach 2008-2010 (I półrocze) budynkami i lokalami mieszkalnymi w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa<sup>4</sup> 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 Panu Administratorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231 poz. 1701 ze zm., zwanej dalej „ustawą o NIK”,

<sup>2</sup> zwany dalej „ANR”,

<sup>3</sup> zwaną dalej „JGZ” – Jednostka Gospodarcza Zasobu -zgodnie z zarządzeniem nr 202/06 Dyrektora Oddziału Terenowego ANR w Opolu z dnia 9 marca 2006 r.

<sup>4</sup> zwany 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 brak jego inwentaryzacji i stan liczbowy.**

Zasób mieszkaniowy JGZ na koniec 2008 r. obejmował 158 budynków z 414 lokalami mieszkalnymi, na koniec 2009 r. z 404 mieszkaniami, a wg stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. było 131 budynków z 358 mieszkaniami o łącznej powierzchni 16 805,82 m<sup>2</sup> i wartości księgowej 3 635 504 zł.

W strukturze organizacyjnej JGZ nie wydzielono komórki odpowiedzialnej za gospodarkę mieszkaniową Zasobu. Zadania związane m.in. z zarządzaniem i gospodarowaniem mieniem Zasobu powierzono pracownikom zatrudnionym na 2,5 etatu. Jednocześnie kontrola ujawniła, że 8 (61,5%) z 13 zadań określonych w *Regulaminie*<sup>5</sup> i obejmujących gospodarkę mieszkaniową nie zostały nikomu przypisane, i to w sytuacji, gdy na jednego pracownika średnio przypadało w latach 2008, 2009 i 2010 odpowiednio: 165, 160 i 144 lokali.

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

Kontrola ustaliła, że na 29 (stan na 30 czerwca 2010 r.) wspólnot mieszkaniowych funkcjonujących w Zasobie dla 14 (48,3%) brak było dokumentacji formalno-prawnej oraz materiałów potwierdzających współdziałanie pomiędzy JGZ, a pozostałymi członkami wspólnot. Tym samym JGZ nie wywiązywała się z obowiązku organizowania i tworzenia wspólnot mieszkaniowych w budynkach, w których posiadała swoje lokale, o którym mowa w § 7 pkt 22 *Regulaminu*, 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 oraz posiadanie mniejszości udziałów we wspólnotach i w związku z czym przedstawiciele JGZ nie mieli wpływu na treść podejmowanych uchwał.

**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 pełnej wiedzy o stanie technicznym administrowanego Zasobu. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*<sup>6</sup>

<sup>5</sup> obowiązującym od 18 września 2006 r., zarządzeniem Nr 4/2006.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118 ze zm.,

wszystkie obiekty budowlane powinny być w trakcie ich użytkowania poddawane okresowym rocznym i pięcioletnim kontrolom stanu technicznego przez właściciela lub zarządcę. Sporządzane corocznie na potrzeby ANR plany remontów wykonywane były w oparciu zgłaszane przez lokatorów awarie i potrzeby drobnych remontów. Zakres prowadzonych remontów potwierdzają poniesione wydatki przeznaczone głównie na konserwację i drobne naprawy obiektów w kwocie 71 tys. zł, tj. 13,1% kosztów ogółem (541,4 tys. zł)

Zaniedbany stan techniczny obiektów potwierdziły wyniki oględzin wybranej próby 13 obiektów, w których m.in. brak było wymaganego wyposażenia w urządzenia do gromadzenia odpadów i ich regularnego opróżniania, regulaminów porządku domowego, informacji o numerach telefonicznych zarządcy i jego służbach technicznych, telefonach alarmowych policji i straży pożarnej, wyposażenia obiektów w urządzenia przeciwpożarowe z aktualnym terminem ich ważności i oznakowaniem miejsc ich usytuowania, regulaminów (instrukcji) postępowania na wypadek pożaru. W toku prowadzonych oględzin wybranych budynków w jednym przypadku (na posesji w Mikołowie przy ul. Kawalca 41) stwierdzono stan zagrożenia życia lub zdrowia zamieszkałych tam lokatorów z powodu uszkodzeń dachu obiektu. W ośmiu z 13 (61%) badanych budynków brak było zabezpieczenia instalacji elektrycznej i osprzętu elektrycznego. W badanym okresie JGZ nie dopełniła także obowiązku<sup>7</sup> prowadzenia 25 (44,7%) książek obiektu budowlanego w stosunku do 56 obiektów objętych na dzień 30 czerwca 2010 r. takim wymogiem. Z badania 12 założonych książek obiektów (38,7%) wynikało, że poza danymi technicznymi i planem sytuacyjnym budynku zawierały one wykazy protokołów okresowych przeglądów i remontów. W jednej książce obiektu wpisów w tym zakresie nie stwierdzono. JGZ gospodarując składnikami majątkowymi, w tym lokalami mieszkalnymi nie przeprowadzała ich inwentaryzacji (weryfikacji sald), wymaganej art. 26 ust1 ustawy z 29 września 1994 r. *o rachunkowości*<sup>8</sup>. 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

---

<sup>7</sup> wynikającego z art. 64 ust. 1 prawa budowlanego,

<sup>8</sup> Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

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*<sup>9</sup>, który stanowi, że w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel powinien ustalać stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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.**

Na koniec lat 2008-2010 (I półrocze) zaległości w czynszach wynosiły odpowiednio: 1 857 999,04 zł, 1 723 426,13 zł i 2 225 978,45 zł. W stosunku do wszystkich dłużników JGZ wysyłała wezwania do zapłaty, a w przypadkach uchylania się od zapłaty, kierowała sprawy na drogę postępowań sądowych i w konsekwencji do egzekucji komorniczej. Nie stwierdzono należności przedawnionych.

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

##### **1. Podjęcie działań organizacyjnych zapewniających :**

- *corocznego przeprowadzania weryfikacji sald składników majątkowych w myśl art.26 ust.1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości*
- *ustalania stawek czynszu dla lokatorów 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 dokonywanie przeglądów stanu technicznego obiektów, utrzymywanie ich stanu technicznego zgodnego z przepisami prawa i rzetelne prowadzenie Ksiąg obiektów budowlanych.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu, 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 wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

---

<sup>9</sup> j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 j.t.

Zgodnie z treścią 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 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.