



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 9 maja 2011 r.

tekst ujednoczony na podstawie uchwały Komisji Odwoławczej z 25.05.2011 r. zatwierdzonej postanowieniem Prezesa NIK z 27.06.2011 r.

**Pan  
Andrzej Jamrozik  
Dyrektor Oddziału Terenowego  
Agencji Nieruchomości Rolnych  
we Wrocławiu**

LWR-4101-20-02/2010  
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>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu przeprowadziła kontrolę Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego we Wrocławiu, zwanego dalej „Oddziałem” lub „ANR OT we Wrocławiu” w przedmiocie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi. Kontrolą objęto okres 2008 r. - 2010 r. (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokóle kontroli podpisanym w dniu 7 kwietnia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**I. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania OT we Wrocławiu w badanym okresie związane z zagospodarowaniem lokali mieszkalnych z Zasobu WRSP, pomimo nieprawidłowości związanych ze sposobem zagospodarowania pustostanów.**

**II. Natomiast negatywnie ocenia się działania OT we Wrocławiu w zakresie bieżącego administrowania m.in. w związku z nieprawidłowościami w ewidencjonowaniu lokali mieszkalnych, nie przestrzeganiem wymogów Prawa zamówień publicznych przy wyłanianiu części wykonawców robót budowlanych związanych z remontem i przebudową lokali mieszkalnych, nie podejmowaniem właściwych działań dla**

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

**dochodzenia należności od współwłaścicieli remontowanych nieruchomości, nieprawidłowym ujmowaniem w ewidencji księgowej operacji związanych z ulepszeniem mieszkań i nierzetelnym przeprowadzeniu inwentaryzacji lokali mieszkalnych, nie przestrzeganiem wymogów kodeksu postępowania administracyjnego przy rozpatrywaniu skarg oraz niewystarczającym nadzorem nad podległymi jednostkami gospodarczymi Zasobu.**

1. Oddział ANR we Wrocławiu, do którego zadań należało prowadzenie ewidencji Zasobu pozostającego w zakresie jego działania, nie określił zasad prowadzenia szczegółowej ewidencji odnoszącej się do mienia mieszkalnego, nie dysponował też rzetelnymi danymi o wielkości zasobu mieszkaniowego, w tym liczbie lokali niezagospodarowanych, liczbie mieszkań sprzedanych, czy przekazanych nieodpłatnie gminom lub spółdzielniom mieszkaniowym.

Wielkość zasobu mieszkaniowego administrowanego przez Oddział w latach 2008-2010 (I półrocze) - ustalona w trakcie kontroli NIK w oparciu o szczegółowe zestawienia sporządzone przez 4 Jednostki Gospodarowania Zasobem<sup>2</sup> (JGM lub Administracja)-obejmowała odpowiednio 3.735 lokali mieszkalnych o powierzchni 201,7 tys. m<sup>2</sup> i wartości księgowej 15.953,5 tys. zł netto na koniec 2008 r., 3.530 lokali mieszkalnych o powierzchni 192,0 tys. m<sup>2</sup> i wartości księgowej 13.092,8 tys. zł netto na koniec 2009 r. oraz 3.452 lokale mieszkalne o powierzchni 187,2 tys. m<sup>2</sup> i wartości księgowej 13.044,6 tys. zł netto na 30 czerwca 2010 r. Natomiast w raportach miesięcznych przekazywanych przez Oddział do Biura Prezesa ANR wykazano odpowiednio: na koniec 2008 r. – 4.767 mieszkań, tj. więcej o 1.032, na koniec 2009 r. – 3.641 mieszkań, tj. więcej o 111, a na dzień 30 czerwca 2010 r. – 3.575 mieszkań, tj. więcej o 123 od rzeczywistej liczby lokali mieszkalnych.

Nierzetelnie sporządzane były również sprawozdania roczne za 2008 r. i 2009 r. „Liczba mieszkań przejętych do Zasobu WRSP i ich rozdysponowanie”, stwierdzono bowiem, że w sprawozdaniu za 2008 r. nie wykazano 5 adaptowanych lokali mieszkalnych oraz 6 lokali przekazanych spółdzielni mieszkaniowej, a w sprawozdaniu za 2009 r. nie ujęto odpowiednio 11 adaptowanych lokali mieszkalnych oraz 6 sprzedanych mieszkań.

W ocenie NIK występowanie powyższych rozbieżności spowodowane było nie prowadzeniem szczegółowej ewidencji ilościowej zasobu mieszkaniowego w Oddziale,

---

<sup>2</sup> Administracja we Wrocławiu, w Legnicy, w Świdnicy i Rakowcach Wielkich

nieskutecznej weryfikacji danych z JGM, a także nierzetelnym przeprowadzaniem inwentaryzacji lokali mieszkalnych pozostających w Zasobie Oddziału.

W szczególności stwierdzono, że wystąpiły przypadki niedochowania 4-letniego terminu inwentaryzacji nieruchomości zgodnie z obowiązującą w Oddziale<sup>3</sup> Instrukcją inwentaryzacyjną oraz z przepisami art. 26 ust. 3 pkt 3 *ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości*<sup>4</sup>. W wyniku badania 20 z 839 pozycji numerów inwentarzowych nieruchomości mieszkalnych stwierdzono, że w 1 przypadku (nr inwentarz. 8969/010/165). inwentaryzacją nie objęto tej nieruchomości przez okres 8 lat, a w 5 innych (nr inwentarz.: 014/I/132; 33308/092/165; 33311/253/165; 5894/011/165; 24219022/165) przeprowadzono inwentaryzację w 2009 r., tj. po upływie 5 lat od poprzedniej.

Skutkiem nierzetelnego przeprowadzania inwentaryzacji były również stwierdzone przypadki ujawniania i wprowadzania do ewidencji środków trwałych nieruchomości mieszkalnych dopiero w momencie ich sprzedaży. I tak w 2008 r. dotyczyło to 5 nieruchomości o łącznej wartości 351,5 tys. zł, w 2009 r. odpowiednio - 7 o wartości 201 tys. zł, a w 2010 r. - 1 o wartości 22,6 tys. zł. Ponadto wystąpiły też przypadki opóźnień w ewidencjonowaniu rozchodów nieruchomości mieszkalnych w stosunku do faktycznej daty ich zbycia. I tak np. dla 1 lokalu mieszkalnego w miejscowości Pszenno sprzedanego w lipcu 2008 r. o wartości 5,5 tys. zł zmiana ta została wprowadzona do ksiąg rachunkowych dopiero w trakcie kontroli w październiku 2010 r. (tj. po upływie ponad 2 lat), podobnie dla lokalu mieszkalnego w Kunicach o wartości 16 tys. zł sprzedanego w marcu 2009 r. zmiany w księgach rachunkowych zostały wprowadzone w październiku 2010 r. (tj. po upływie 1,5 roku).

Powyższe nieprawidłowości podważały rzetelność ksiąg rachunkowych w zakresie ewidencji środków trwałych, które nie odzwierciedlały stanu rzeczywistego, a także powodowały wykazywanie w sprawozdaniach finansowych danych niezgodnych ze stanem faktycznym, w związku z nie ujęciem w księgach rachunkowych nieruchomości mieszkalnych odpowiednio: o wartości 351,5 tys. zł w bilansie otwarcia 2008 r., o wartości 201 tys. zł na koniec 2008 r. i 22,6 tys. zł na koniec 2009 r. (co stanowiło odpowiednio 2,1% i 0,3% wartości netto zasobu mieszkaniowego ujętego w ewidencji OT we Wrocławiu) oraz bezzasadne wykazanie w aktywach Zasobu wartości sprzedanych w latach poprzednich nieruchomości, w tym za 2008 r. o wartości 5,5 tys. zł i za 2009 r. w kwocie 21,5 tys. zł

---

<sup>3</sup> załącznik do Zarządzenia nr SO/2/2003 Dyrektora Oddziału z dnia 28 stycznia 2003 r.

<sup>4</sup> Jt.Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223

(odpowiednio 0,06% i 0,2% wartości netto zasobu mieszkaniowego ujętego w ewidencji OT we Wrocławiu).

2. Liczba lokali mieszkalnych pozostających w Zasobie ANR OT Wrocław zmniejszyła się z 3.923 lokali (według stanu na początek 2008 r.) do 3.452 (na 30 czerwca 2010 r.), tj. o 471 lokali i o 12%. W badanym okresie 408 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych, a 44 zagospodarowano poprzez nieodpłatne przekazanie, w tym 37 - gminom i 7 - spółdzielniom mieszkaniowym. W porównaniu do liczby mieszkań pozostających w Zasobie Oddziału na początku 2008 r. (3.923) oraz mieszkań kwalifikujących się do sprzedania jako samodzielne lokale (2.930) liczba mieszkań sprzedanych w latach 2008-2010 (I półrocze) stanowiła odpowiednio 10,4% i 13,9%. Sprzedaż lokali mieszkalnych była realizowana przez wyznaczonych pełnomocników w Administracjach.

W trybie bezprzetargowym według zasad przewidzianych w art. 42 *ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*<sup>5</sup>, (dla dotychczasowych najemców bądź osób stale zamieszkujących z najemcą w chwili jego śmierci) oraz z uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 6 ust.1 *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 mieszkań będących własnością Skarbu Państwa*<sup>6</sup> co do zmniejszenia ceny sprzedaży (do 95%) – sprzedano 386 mieszkań.

W zbadanych 7 przypadkach sprzedaży bezprzetargowej dla dotychczasowych najemców nie stwierdzono nieprawidłowości pod względem dokumentowania uprawnień do uzyskania zniżki przy nabyciu mieszkania, ani też jej wysokości, w 5 przypadkach udzielono maksymalnej 95% ulgi emerytom i renciście, a w 2 pozostałych wyliczono zniżkę w wysokości 84% i 78%. W 6 zbadanych przypadkach wycena lokali dokonana przez rzeczoznawców majątkowych była aktualna w dacie sprzedaży, natomiast w jednym przypadku sprzedaży mieszkania z 84% ulgą dokonano na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego ponad 12 miesięcy przed datą transakcji, przy jednoczesnym braku potwierdzenia aktualności tego operatu poprzez umieszczenie na nim stosownej klauzuli przez rzeczoznawcę - wymaganej przepisami art. 156 ust. 3 i 4 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997*

---

<sup>5</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.

*r. o gospodarce nieruchomościami*<sup>7</sup>. Dopiero w trakcie kontroli NIK, Pełnomocnik ds. sprzedaży wystąpił do rzeczoznawcy o pisemne potwierdzenie wartości przedmiotowej nieruchomości.

Należności wymagalne Oddziału dotyczące sprzedaży zasobu mieszkaniowego m.in. w związku z rozłożeniem płatności na raty zmniejszyły się z kwoty 2.747,2 tys. zł na koniec 2008 r., do 2.674,4 tys. zł na koniec 2009 r. i 2.398,9 tys. zł na 30 czerwca 2010 r.

Sprzedaż 22 lokali mieszkalnych dokonana w trybie przetargowym (licytacja, konkurs ofert) nastąpiła za łączną kwotę 595,6 tys. zł, niższą o 192,4 tys. zł od wartości wyceny (788,0 tys. zł), co wynikało ze sprzedaży w 17 przypadkach mieszkań po cenie niższej od wartości wyceny; we wszystkich przypadkach należność została uregulowana gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego.

3. Liczba mieszkań kwalifikujących się do sprzedania jako samodzielne mieszkania obniżyła się w Oddziale z 2.930 na początku 2008 r. do 2.486 na 30 czerwca 2010 r. i stanowiła 72% ogólnej liczby mieszkań pozostających w Zasobie Oddziału. Jednocześnie mieszkania pozostające w Zasobie wyłączone ze sprzedaży jako samodzielne lokale w ilości 966 (w tym 715 położonych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków) stanowiły 28% zasobu na 30 czerwca 2010 r. Uwagę kontroli zwróciła liczba pustostanów utrzymujących się w Zasobie Oddziału według stanu na koniec 2008 r., 2009 r. i na 30 czerwca 2010 r. odpowiednio na poziomie 367, 360 i 372, których udział w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych zwiększył się odpowiednio z 9,8% do 10,2% i 10,8%. Koszty ich utrzymania poniesione przez Oddział wyniosły odpowiednio 599,3 tys. zł w 2008 r., 1.822,4 tys. zł w 2009 r. i 344,8 tys. zł w I półroczu 2010 r., z czego koszty remontów i konserwacji stanowiły odpowiednio: 518,7 tys. zł w 2008 r., 1.722,7 tys. zł w 2009 r. i 297,5 tys. zł w I półroczu 2010 r. Znaczną część tych pustostanów stanowiły lokale o złym stanie technicznym, niespełniające wymagań sanitarnych bądź nieznajdujące chętnych do ich zasiedlenia.

W sytuacji występowania znacznych potrzeb w zakresie przekwaterowania najemców zajmujących lokale w obiektach wyłączonych ze sprzedaży, którym zgodnie z art. 46 *ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* przysługiwało pierwszeństwo w najmie innego mieszkania wchodzącego w skład Zasobu - NIK negatywnie ocenia dopuszczenie do niezagospodarowania do dnia dokonanych oględzin (19 listopada 2010 r.),

---

<sup>7</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603 ze zm.

pustostanu w miejscowości Jaszkowa Górna 59a/5 wyremontowanego w grudniu 2008 r. za kwotę 57,5 tys. zł.

W ramach gospodarowania Zasobem mieszkalnym dokonano w 2009 r. zakupu lokalu mieszkalnego we Wrocławiu przy ul. Junackiej 46 za kwotę 380 tys. zł. Według złożonych przez Pana Dyrektora wyjaśnień konieczność dokonania tego zakupu uwarunkowana była brakiem zgody właściciela mieszkania na przeprowadzenie remontu 3 pomieszczeń biurowych ANR z przeznaczeniem na adaptację na lokale mieszkalne dla przekwaterowania 3 lokatorów z zagrożonego obiektu mieszkalnego we Wrocławiu przy ul. Marszowickiej. Natomiast zakup tego lokalu, po przeprowadzonym remoncie umożliwi uzyskanie 2 lokali mieszkalnych, w tym dla najemcy zajmującego mieszkanie w pałacu w Świniarach, który nie wyrażał zgody na dotychczas proponowane lokalizacje. W ocenie NIK decydując się na zakup powyższego lokalu nie wykorzystał Pan w pełni przewidzianej prawem drogi postępowania w zakresie uzyskania zgody właściciela mieszkania na planowany remont pomieszczeń w tej nieruchomości. Stosownie do art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny<sup>8</sup>, do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Ponadto zgodnie z art. 24 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>9</sup> w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Tym samym w ocenie NIK, przedwczesne i niecelowe było dokonanie wydatku w kwocie 380 tys. zł, bez uprzedniego wykorzystania prawnie przysługujących środków dla zapewnienia możliwości przebudowy lokali biurowych.

4. W kontrolowanym okresie Oddział nie realizował w pełnym zakresie planowanych remontów lokali mieszkalnych pozostających w Zasobie. Wykonane w 2008 r. remonty lokali mieszkalnych o wartości 4.755,4 tys. zł stanowiły 86% wielkości planowanych, w 2009 r. zrealizowane remonty na kwotę 4.258,5 tys. zł stanowiły 65,3% planowanych nakładów, a w I półroczu 2010 r. wykonane remonty o wartości 946,2 tys. zł stanowiły 38,3% planowanych na to półrocze wydatków na remonty lokali mieszkalnych i zaledwie 14,8% przewidzianych na ten cel wydatków w całym 2010 r.

---

<sup>8</sup> Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

<sup>9</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.

Szczegółowe badanie 6 postępowań w zakresie wyboru wykonawców robót budowlanych o wartości 1.314,6 tys. zł (13,2% z ogólnej wartości 9.957,8 tys. zł zamówień publicznych udzielonych na remont lokali mieszkalnych w badanym okresie)<sup>10</sup>, wykazało nieprawidłowości w przypadku 2 zamówień o wartości 95,8 tys. zł, tj. 7,3% zbadanych zamówień w zakresie wyboru wykonawcy robót, których udzielono z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych*<sup>11</sup> (pzp). W powyższych przypadkach zlecono w dniach 3 i 5 listopada 2009 r. wykonanie robót budowlanych na jednym obiekcie budynku nr 4 przy ul. Lipowej w miejscowości Wysoka, w dwóch lokalach mieszkalnych: nr 7 i bez numeru - bez stosowania trybów ww. ustawy, w oparciu o art. 4 pkt 8 pzp. Zakres robót budowlanych w obu mieszkaniach był zbliżony i obejmował m.in. wykonanie posadzek, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę instalacji elektrycznej, roboty tynkowe i malarskie, wyposażenie kuchni i łazienki, a ich łączna wartość netto, przekraczała równowartość 14 tys. euro, tym samym wymagane było stosowanie przepisów ustawy pzp. Przyjęty sposób postępowania, tj. udzielenie zamówienia 2 wykonawcom, którzy nie zostali wybrani w trybie określonym w pzp, stanowiło naruszenie przepisów art. 7 ust. 3 i art. 32 ust. 2 i 4 pzp.

W badanym okresie zarówno Oddział jak też Administracja w Świdnicy nie podejmowały działań na rzecz dochodzenia należności w kwocie 107,1 tys. zł z tytułu udziału współwłaścicieli nieruchomości Jagodnik 17 w kosztach remontu części wspólnych tego budynku. Współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości podjęli w dniu 13 listopada 2007 r. uchwałę w sprawie wykonania remontu budynku z jednoznacznym wyrażeniem zgody na jego współfinansowanie proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości. Całkowity koszt remontu w kwocie 379,8 tys. zł pokrył Oddział (w tym: 70 tys. zł w 2007 r. i 309,8 tys. zł w 2008 r.) i do czasu kontroli nie dochodził tych należności od 3 współwłaścicieli, których obciążył kosztami w łącznej kwocie 107,1 tys. zł dopiero w trakcie kontroli NIK. Należy zauważyć, że ze względu na brak wcześniejszego dochodzenia ww. należności Oddział utracił możliwość naliczenia ewentualnych odsetek od nieterminowej płatności, oszacowanych w trakcie kontroli NIK na kwotę 32,4 tys. zł.

W Oddziale nie przestrzegano postanowień zarządzenia nr 3/09 Prezesa ANR z 12 stycznia 2009 r. – Polityki Rachunkowości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, w odniesieniu do ewidencjonowania na koncie 081-środki trwałe w budowie, nakładów na

---

<sup>10</sup> przetarg nieograniczony – Polwica i Tarpno oraz zamówienie z wolnej ręki – Baczyńskiego 1 i Lipowa 4

<sup>11</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz.1655 ze zm.

ulepszenie już istniejących środków trwałych (budynków mieszkalnych). Kontrola wykazała bowiem 2 przypadki zaewidencjonowania kosztów na koncie 402 – usługi obce, zamiast na koncie 081-środki trwałe w budowie, które dotyczyły kosztów odebranych w dniu 6 listopada 2009 r. robót budowlanych polegających na wydzieleniu w budynku mieszkalnym przy ul. Baczyńskiego 1 w Szczawnie Zdroju łazienek w lokalach mieszkalnych oraz przebudowie wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej (na kwotę 97,6 tys. zł), a także projektu przebudowy budynku mieszkalnego przy ul. Bocznej 4 w Ślęży (na kwotę 54,3 tys. zł).

5. Kontrola wykazała odstępstwa od wymogów *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego*<sup>12</sup> (kpa). Oddział nie prowadził odrębnej ewidencji skarg oraz nie stosował wymogów kpa przy załatwianiu 5 z 7 zbadanych skarg dotyczących gospodarki mieszkaniowej (z ogólnej liczby 18), które wpłynęły do Oddziału w badanym okresie. Rozpatrzenia skarg dokonano z przekroczeniem miesięcznego terminu określonego w art. 237 § 1 kpa, nie wywiązując się z obowiązku wynikającego z art. 36 § 1 kpa podania nowego terminu załatwienia sprawy – 5 przypadków i poinformowania skarżącego o przyczynach zwłoki – 4 przypadki. Należy również zauważyć, że w dwóch przypadkach odpowiedź skarżącym została udzielona przez Administrację zamiast przez Oddział pomimo, że sprawy zostały przekazane do rozpatrzenia pracownikowi Oddziału – B. T. i nie były w trybie art. 231 kpa przekazywane do Administracji, jako do organu właściwego do rozpatrzenia skargi.

6. W badanym okresie Oddział nie przeprowadzał w JGZ kontroli gospodarki mieszkaniowej w zakresie: ewidencji Zasobu mieszkaniowego, planowania potrzeb remontowych, zagospodarowania pustostanów, sprzedaży lokali mieszkalnych oraz kontroli rzetelności przekazywanych do Oddziału sprawozdań, raportów i informacji. Pomimo wydzielenia od dnia 30 czerwca 2009 r. Samodzielnego Stanowiska ds. Kontroli, zakres kontroli wewnętrznych przeprowadzonych w badanym okresie, a obejmujących Zasób mieszkaniowy, ograniczył się do kontroli prowadzenia przez 3 JGZ (Administrację we Wrocławiu, w Legnicy i w Rakowicach Wielkich) ksiąg obiektów budowlanych oraz kontroli prowadzonych w ramach realizacji zarządzenia Prezesa ANR nr 9/07 z 23 marca 2007 r. w sprawie opracowywania planów gospodarczo-finansowych JGZ, nadzoru nad ich realizacją oraz w sprawie gospodarowania środkami pieniężnymi JGZ. Pomimo

---

<sup>12</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.



stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i dokumentowania okresowych przeglądów tych obiektów już w 2008 r. Oddział nie wyegzekwował do dnia 30 czerwca 2010 r. od Administracji we Wrocławiu i w Legnicy założenia tych ksiąg i uzupełnienia wymaganych wpisów.

Nieskuteczna była kontrola wewnętrzna umów finansowanych przez Oddział, czego skutkiem było np. podpisanie przez Pana Dyrektora w dniu 7 grudnia 2009 r. umowy o wartości 46,9 tys. zł na remont pustostanu, w której błędnie wskazano nr lokalu i zamiast pustostanu podano nr lokalu sprzedanego przez Agencję w 1995 r. Kontrola wykazała również zawieranie bez zastrzeżeń umów na finansowanie remontów lokali mieszkalnych, w których jako lokalizację lokalu wskazano miejscowość bez określenia numeru budynku i lokalu np. remont pustostanu Krosnowice II piętro, lub jako lokalizację wskazano nr budynku bez określenia numeru lokalu np. remont pustostanu Jaskowa Górna 59a, remont pustostanu Baczyńskiego 1. W ocenie NIK, wystąpienie powyższych przypadków świadczy o braku sprawowania skutecznej kontroli wewnętrznej, mającej na celu zapobieganie podejmowania nielegalnych, niecelowych, czy niegospodarnych działań.

7. Ponadto NIK ocenia jako niewystarczający nadzór ANR OT we Wrocławiu nad jednostkami gospodarczymi Zasobu. Na brak sprawowania właściwego nadzoru wskazują stwierdzone - w trakcie prowadzonych równoległe kontroli NIK w Administracji w Legnicy i we Wrocławiu- nieprawidłowości polegające m.in. na niedokonywaniu corocznych kontroli okresowych stanu technicznego budynków mieszkalnych i co najmniej raz na 5 lat kontroli ich przydatności do użytkowania (obowiązki w tym zakresie ciążyły na kontrolowanych Administracjach Zasobu WRSP) oraz niedostatecznym i przewlekłym działaniu na rzecz egzekucji należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

Jednocześnie NIK zwraca uwagę, że w świetle uregulowań Statutu ANR<sup>13</sup> i pełnomocnictw udzielonych przez Prezesa ANR, odpowiedzialność za właściwe gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, rzetelne ewidencjonowanie zasobu mieszkaniowego i właściwe prowadzenie ewidencji księgowej w tym zakresie ciąży na ANR OT we Wrocławiu.

Przedstawiając Panu Dyrektorowi powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu, wnosi o:

---

<sup>13</sup> rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie nadania Statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz.U. Nr 140, poz. 1348 ze zm.)

1. *Zaprowadzenie szczegółowej ewidencji Zasobu mieszkaniowego w celu rzetelnego sporządzania sprawozdań, raportów i informacji przedkładanych do ANR w Warszawie.*
2. *Podjęcie skutecznych działań mających na celu zapewnienie objęcia inwentaryzacją wszystkich nieruchomości mieszkaniowych z zachowaniem ustawowej częstotliwości jej przeprowadzania.*
3. *Skorygowanie zapisów księgowych w zakresie ewidencjonowania nakładów poniesionych na ulepszenie obiektów mieszkalnych.*
4. *Podjęcie skutecznych działań mających na celu przyspieszenie zbycia Zasobu mieszkaniowego, w tym dokonanie analizy pustostanów pod kątem ich przydatności dla celów mieszkalnych, opłacalności remontów i doprowadzenie do ich zagospodarowania, zbycia bądź rozbiórki.*
5. *Wprowadzenie procedur zapewniających skuteczną kontrolę zawieranych umów w zakresie remontów zasobu mieszkaniowego w celu wykluczenia powstawania nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie niniejszej kontroli.*
6. *Doprowadzenie do zwrotu kwoty 107.1 tys. zł tytułem udziału współwłaścicieli nieruchomości Jagodnik 17 w remoncie części wspólnych budynku.*
7. *Zapewnienie prowadzenia ewidencji skarg w sposób ułatwiający kontrolę terminowości ich rozpatrywania zgodnie z art. 254 kpa oraz terminowe ich rozpatrywanie i informowanie skarżących o przyczynach zwłoki i wyznaczonym nowym terminie załatwienia sprawy*
8. *Objęcie planem kontroli gospodarki mieszkaniowej we wszystkich JGZ.*
9. *Zapewnienie właściwego nadzoru nad prawidłowym ewidencjonowaniem, utrzymywaniem i zbywaniem mieszkań przez JGZ.*

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków 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 Najwyższej Izby Kontroli Delegatury we Wrocławiu, 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 ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.