



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 11 lutego 2011 r.

**Pan  
Andrzej Rojek  
Administrator  
Gospodarstwa Rolnego Skarbu  
Państwa w Brzeźnie  
w Administrowaniu  
z siedzibą w Czarnkowie**

LWR-4101-20-07/2010  
P/10/181

## **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

**(ujednolicony tekst wystąpienia pokontrolnego uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Komisji Odwoławczej Najwyższej Izby Kontroli Delegatury we Wrocławiu z dnia 16 marca 2011 r.)**

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, skontrolowała Gospodarstwo Rolne Skarbu Państwa w Brzeźnie w Administrowaniu z siedzibą w Czarnkowie, zwane w dalszej treści „Gospodarstwem w Brzeźnie”, w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2010 r.

Gospodarstwo w Brzeźnie funkcje administracyjne odnośnie zasobu mieszkaniowego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP), będącego w dyspozycji OT ANR<sup>2</sup> w Poznaniu, objęło z dniem 1 lipca 2010 r.<sup>3</sup> w związku z likwidacją Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej ZWRSP w Pile (ZGM w Pile). Biorąc pod uwagę powyższe negatywna ocena NIK w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego odnosi się do działalności

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

<sup>2</sup> Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych

<sup>3</sup> Na podstawie zarządzenia Dyrektora OT ANR w Poznaniu nr 310/2010 z dnia 28 czerwca 2010 r.

zlikwidowanego ZGM w Pile.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokóle kontroli podpisanym w dniu 18 stycznia 2011 r. Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia realizację przez zlikwidowany ZGM w Pile zadań w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2010 r.**

**Przyjętą ocenę ogólną uzasadniają zaprezentowane poniżej ustalenia i oceny cząstkowe.**

#### ***1. Organizacja zarządzania zasobem mieszkaniowym.***

ZGM w Pile od 1999 r.<sup>4</sup> do czasu likwidacji realizował zadania związane z administrowaniem lokalami mieszkalnymi wchodzącymi do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na części obszaru objętego działaniem Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu (ANR OT w Poznaniu). W badanym okresie liczba i powierzchnia administrowanych przez ZGM w Pile mieszkań zmniejszała się z 697 lokali/38,0 tys. m<sup>2</sup> w 2008 r. do 670 lokali/36,9 tys. m<sup>2</sup> w 2009 r. i do 633 lokali/34,8 tys. m<sup>2</sup> według stanu na 30 czerwca 2010 r. Analiza zapisów regulaminów organizacyjnych ZGM w Pile oraz stanu zatrudnienia wykazała, że w kontrolowanym okresie realizacja zadań związanych z administrowaniem zasobem mieszkaniowym stanowiła działalność uboczną wobec podstawowej, polegającej na zagospodarowaniu wyodrębnionego mienia z Zasobu, innego niż mieszkaniowy. W strukturach organizacyjnych ZGM w Pile nie wydzielono odrębnej komórki dla realizacji zadań związanych z administrowaniem zasobem mieszkaniowym, a realizację tych zadań przypisano do Biura Administratora (do końca 2009 r.) a następnie do Komórki ds. Gospodarowania Zasobem. Na 30-31 osób zatrudnionych ogółem w ZGM w Pile, sprawami gospodarki mieszkaniowej zajmowało się 10-11 pracowników (32-35 % ogółu zatrudnionych) zatrudnionych w wymiarze 3,7-4 etatów w przeliczeniu na pełny etat (12-13 % ogólnej liczby etatów). W tej sytuacji wskaźnik liczby mieszkań przypadających na jednego pracownika kształtował się na poziomie 61-64, a w przeliczeniu na etat – 167-173. Należy przy tym zauważyć, że administrowany przez ZGM w Pile zasób mieszkaniowy miał niekorzystną strukturę terytorialną, bowiem mieszkania

te zlokalizowane były na terenie 8 powiatów, 38 gmin i 191 miejscowości z terenu województwa wielkopolskiego, przy czym w 71 miejscowościach znajdował się tylko jeden lokal mieszkalny.

## **2. Ewidencja administrowanego zasobu.**

ZGM w Pile prowadził ewidencję środków trwałych - budynków mieszkalnych zlokalizowanych na obszarze działania Gospodarstwa oraz dokonywał ich inwentaryzacji, choć według „Zasad opracowywania planów finansowych jednostek gospodarczych Zasobu (JGZ), nadzoru nad ich realizacją oraz gospodarowania środkami pieniężnymi JGZ” wprowadzonych przez Prezesa ANR zarządzeniem nr 9/07 z 23 marca 2007 r. zadania te powinna realizować Filia w Pile Oddziału Terenowego ANR w Poznaniu. Kontrola wykazała nierzetelną realizację tych zadań, bowiem w ewidencji księgowej nie ujęto lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w miejscowości Ptusza i w konsekwencji nie naliczono czynszu najmu na łączną kwotę 4.523,40 zł za okres 2008-2010. Nieprawidłowość tę usunięto w czasie kontroli NIK, obciążając najemcę stosowną kwotą. W sierpniu 2010 r. nastąpiło przekazanie ewidencji środków trwałych ujmującej budynki mieszkalne do ANR OT w Poznaniu Filia w Pile.

## **3. Współdziałanie ze wspólnotami mieszkaniowymi.**

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia uczestnictwo przedstawicieli zlikwidowanego ZGM w Pile we wspólnotach mieszkaniowych. Analiza dokumentacji dotyczącej 7 wybranych wspólnot mieszkaniowych<sup>5</sup> spośród 209 w których zlokalizowane były mieszkania administrowane przez ZGM w Pile (6 spośród 68 wspólnot liczących powyżej 7 lokali i 1 ze 141 wspólnot skupiającej 7 i mniej mieszkań) wykazała, że: [1] w odniesieniu do jednej wspólnoty (Fałkowo 31) nie posiadano żadnej dokumentacji potwierdzającej udział przedstawicieli ZGM w Pile i rozeznanie co do funkcjonowania wspólnoty, [2] w 2 przypadkach (Jankowo Dolne 63, Karczewo 4) ZGM w Pile nie posiadało w swojej dokumentacji uchwalonych przez wspólnotę: rocznego planu gospodarczego i opłaty na pokrycie kosztów zarządu oraz rocznego sprawozdania zarządcy z działalności, ponadto pomimo nie dokonania przez wspólnotę oceny rocznej pracy zarządu celem udzielenia absolutorium, nie podjęto działań poprzez złożenie stosownego wniosku dla realizacji tych zadań w ramach uprawnień właściciela lokalu wynikających z art. 30 ustawy z dnia 24

---

<sup>4</sup> ZGM w Pile utworzony na podstawie zarządzenia Dyrektora ANR OT w Poznaniu Nr 198 FP/99 z dnia 31 maja 1999 r.

czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>6</sup>, [3] w 2 przypadkach (nr 4 w Mieścisku, Żydowo 36) dopuszczono do nieprawidłowości polegających na: nie uchwaleniu przez wspólnotę w latach 2008-2010 rocznego planu gospodarczego, nie złożeniu przez zarządcę rocznego sprawozdania oraz nie dokonaniu przez wspólnotę oceny pracy zarządcy. Ponadto przedstawiciele ZGM w Pile nie angażowali się w działalność wspólnot m.in. poprzez uczestnictwo w dorocznych zebraniach ogółu właścicieli lokali mieszkalnych (poza 2 przypadkami) czy kandydowanie do zarządów. Nie korzystano również z możliwości wynikającej z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali, co do kontroli działalności zarządu w danej wspólnocie. W ocenie NIK dla uregulowania i ujednoczenia realizacji zadań związanych z uczestnictwem przedstawicieli ANR we wspólnotach mieszkaniowych niezbędne jest opracowanie i wdrożenie zasad takiego uczestnictwa.

#### **4. Przychody i koszty związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym**

W badanym okresie koszty poniesione przez ZGM w Pile na utrzymanie administrowanego zasobu mieszkaniowego w łącznej kwocie 2.592,3 tys. zł przekroczyły o 1.106,8 tys. zł (o 74,5%) przychody należne z tytułu czynszu najmu. Zasadniczy wpływ na powstanie tej straty miało niewłaściwe ustalenie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, których wysokości nie zmieniano od kilku lat. Spowodowało to rozbieżność pomiędzy kosztem obsługi tych mieszkań a średnią stawką czynszu najmu w wysokości 0,6 zł/m<sup>2</sup> w 2008 r., 0,43 zł/m<sup>2</sup> w 2009 r. i 0,48 zł/m<sup>2</sup> w I półroczu 2010 r. Należy przy tym zwrócić uwagę, że rzeczywiste wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych były niższe od należnych ze względu na zaległości w zapłacie, które na koniec czerwca 2010 r. wynosiły łącznie 2.737,2 tys. zł, a więc przekraczały należne przychody w badanym 2,5-letnim okresie. Największy udział, bo 76,4% stanowiły zaległości w płatności czynszu najmu za okres od 12 do 24 miesięcy, przy czym wzrastał udział zaległości za okres przekraczający 24 miesiące z 9,2% do 9,9%. Kontrola wykazała niepełną egzekucję zaległych wpłat. W latach 2008-2010 (I półrocze) skierowano wezwania do zapłaty na łączną kwotę 1.371,2 tys. zł, na drogę postępowania sądowego zaległości o wartości 1.105 tys. zł oraz 808,7 tys. zł do egzekucji komorniczej, co doprowadziło do spłaty 779,7 tys. zł, tj. 28,5% ogólnej kwoty zaległości. Analiza dokumentacji odnoszącej się do 10 postępowań windykacyjnych wykazała, że pierwsze działania polegające na wysłaniu wezwania do zapłaty kierowano od 1 miesiąca (w 5

---

<sup>5</sup> WM Fałkowo 31, WM Jankowo Dolne 63, WM Karczewo 4, WM nr 4 w Mieścisku, WM Strzelce 4, WM Uchorowo 26, WM Żydowo 36

<sup>6</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.

przypadkach) do 7 miesięcy (1 przypadek) od powstania zadłużenia. W przypadku uporczywego, długiego okresu niepłacenia czynszu najmu i dużej kwoty zaległości w stopniu ograniczonym korzystano z możliwości wypowiedzenia umowy najmu z docelową konsekwencją w postaci sądowego nakazu eksmisji. Badając postępowania w wybranym okresie luty 2009- maj 2010 r. stwierdzono 21 przypadków wypowiedzenia umów z powodu zaległości w czynszu na łączną kwotę 634,6 tys. zł, z których tylko 7 skierowano na drogę postępowania sądowego o eksmisję. Zaniechanie takich działań wobec pozostałych 14 najemców nie znajdowało uzasadnienia bowiem sądy pozytywnie rozpatrywały wnioski o eksmisję (wobec 6 z 7 zgłoszonych), a utrzymywanie takiego stanu wiązało się z ponoszeniem kosztów na utrzymanie tych mieszkań, pomimo nie płacenia czynszu najmu. W odniesieniu do 21 badanych przypadków w ciągu 2,5-letniego kontrolowanego okresu koszty te wyniosły łącznie 67,1 tys. zł.

#### **5. Gospodarowanie nieruchomościami.**

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia wywiązywanie się ZGM w Pile z obowiązków w zakresie prawa budowlanego i ochrony środowiska.

Kontrola dokumentacji odnoszącej się do 32 budynków wielomieszkaniowych należących w całości do zasobów mieszkaniowych ANR (wszystkie pozostające w administrowaniu ZGM w Pile) wykazała brak realizacji obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>7</sup> określonych w:

- art. 62 ust. 1 pkt. 1 – z wymaganych w badanym 3-letnim okresie 96 przeglądów „rocznych” (co najmniej raz w roku), polegających na ocenie stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych, wykonano tylko 5,
- art. 62 ust. 1 pkt. 2 – w stosunku do wszystkich zbadanych nieruchomości nie poddano ich okresowej kontroli co najmniej raz na 5 lat (2005-2010) polegającej m.in. na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, sprawności instalacji elektrycznej i piorunochronnej,
- art. 64 – na 32 zbadane budynki wobec 19 nie prowadzono książki obiektu

---

<sup>7</sup> Dz.U. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

budowlanego, stanowiącej dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego, a w 13 książkach zapisy były niekompletne.

Stwierdzono również przypadek nie podjęcia działań przewidzianych w art. 70 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego, co do przekazania protokołu z kontroli do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB) w Chodzieży, po stwierdzeniu w 2008 r. w czasie „rocznego” przeglądu okresowego budynku wielorodzinnego w Nowym Brzeźnie, że jego stan techniczny zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców oraz stwarza ryzyko katastrofy budowlanej. Działania w tym zakresie podjęto w wyniku kontroli NIK w grudniu 2010 r. przekazując sprawę PINB w Chodzieży, co pozwoli na ocenę aktualnego stanu technicznego przedmiotowego budynku mieszkalnego po wykonaniu robót budowlanych w listopadzie 2010 r.

Ponadto ZGM w Pile nie realizował obowiązku w zakresie kontroli stanu elementów budowlanych zawierających azbest oraz przekazania właściwemu organowi nadzoru budowlanego jednego egzemplarza oceny możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest, ustalonego przepisem § 4 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest<sup>8</sup>. Dotyczyło to 20 budynków mieszkalnych należących w całości do Zasobu ANR, posiadających pokrycie dachowe zawierające azbest (eternit). Należy przy tym zauważyć, że dokumentacja ZGM w Pile wykazywała 9 takich budynków, a dalsze 11 wykazano w trakcie oględzin i analizy książek obiektu budowlanego przeprowadzonych w czasie kontroli NIK w grudniu 2010 r.

Wskazane przez Administratora zlikwidowanego ZGM w Pile powody wystąpienia powyższych nieprawidłowości wynikające głównie z nieuwzględniania przez ANR OT w Poznaniu w planach finansowych środków na wydatki związane z zatrudnieniem wystarczającej liczby osób z wymaganymi nie mogły stanowić podstawy do odstąpienia od realizacji ustalonych przepisami prawa obowiązków.

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

---

<sup>8</sup> Dz.U. z 2004 r. Nr 71, poz. 649 ze zm.

1. **Podjęcie, w porozumieniu z OT ANR w Poznaniu, działań mających na celu poprawę struktury terytorialnej administrowanego zasobu mieszkaniowego, w tym poprzez sprzedaż i przekazanie lokali mieszkalnych na rzecz gmin.**
2. **Ustalenie zasad uczestnictwa przedstawicieli Gospodarstwa w Brzeźnie we wspólnotach mieszkaniowych działających w administrowanym zasobie mieszkaniowym.**
3. **Podjęcie, w porozumieniu z OT ANR w Poznaniu i Filią w Pile, działań mających na celu urealnienie stosowanych stawek czynszów w stosunku do kosztów ponoszonych na ich administrowanie.**
4. **Wzmożenie działań windykacyjnych wobec najemców zalegających z zapłatą czynszu najmu, także z wykorzystaniem możliwości wypowiedzenia umowy najmu i skierowania wniosku do sądu o wydanie orzeczenia o eksmisji, szczególnie w stosunku do najemców unikających zapłaty czynszu.**
5. **Wprowadzenie rozwiązań organizacyjnych zapewniających realizację obowiązków wynikających z prawa budowlanego i przepisów o ochronie środowiska ciążących na Gospodarstwie w Brzeźnie jako administratorze budynków mieszkalnych, w tym co do dokonywania okresowych przeglądów stanu technicznego, prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, podejmowania działań w przypadku stwierdzenia stanu technicznego budynków mieszkalnych zagrażającego życiu i zdrowiu jego mieszkańców i kontroli stanu elementów budowlanych zawierających azbest.**
6. **Kontynuowanie działań podjętych w wyniku kontroli NIK wobec budynku mieszkalnego w Nowym Brzeźnie w związku z ustaleniem w czasie „rocznego” przeglądu okresowego, że jego stan techniczny zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców oraz stwarza ryzyko katastrofy budowlanej, szczególnie poprzez współdziałanie z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Chodzieży.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana, 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 daty 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 o sposobie ich rozpatrzenia.