



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 1 grudnia 2010 r.

**Pani
Sylvia Werstler
Administrator Gospodarstwa Nadzoru
i Administrowania Zasobem w Lubsku**

LZG-4101-13-01/2010, 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 Zielonej Górze skontrolowała Gospodarstwo Nadzoru i Administrowania Zasobem w Lubsku zwane dalej „Gospodarstwem”, w ramach tematu „Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi”. Kontrolą objęto działania Gospodarstwa w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 5 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Administrator niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia kontrolowaną działalność z uwagi na:

- zły stan techniczny budynków mieszkalnych, przy jednoczesnym całkowitym braku realizacji prac konserwacyjno-remontowych;
- niedokonywanie rocznych przeglądów okresowych przewodów kominowych, których stan techniczny uniemożliwia bezpieczną ich eksploatację;
- niedokonywanie, co najmniej raz na 5 lat, kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku mieszkalnego;

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

- niepodjęcie windykacji w odniesieniu do 7 dłużników oraz opieszałość działań windykacyjnych.

1. Na dzień 30 czerwca 2010 r. w zasobie Gospodarstwa znajdowało się 10 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 5 budynkach. Wszystkie budynki były w złym stanie technicznym (m.in. zniszczone elewacje, dachy i kominy, zerwane schody, otoczenie budynków w nieładzie), a Gospodarstwo w okresie objętym kontrolą nie wykonywało w nich remontów. Podejmowało tylko działania zmierzające do przekazania ww. mieszkań gminom.

W latach 2008-2010 (I półrocze) żaden z budynków nie został poddany kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania, które winny być przeprowadzane co najmniej raz na 5 lat, jak również corocznej kontroli przewodów kominowych, wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c oraz art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane². Niespełnienie ww. obowiązków podlega karze grzywny, na podstawie art. 93 pkt 8 prawa budowlanego.

Gospodarstwo przeprowadzało wprawdzie coroczne kontrole³ w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit a i b prawa budowlanego, jednak nie przyniosły one efektów w postaci poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych. Niewykonano bowiem zaleceń dotyczących m.in. wymiany stolarki, naprawy schodów drewnianych na piętro, wymiany pokrycia z płyt azbestowych, uzupełnienia ubytków dachówki.

W wyniku kontroli NIK przeprowadzono kontrole przewodów kominowych, które wykazały, że nie nadają się one do dalszej bezpiecznej eksploatacji w żadnym z budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gospodarstwa. Wykonano również kontrole okresowe „pięcioletnie”, jednak nie objęto nimi badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, wymaganego przepisem art. 62 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego. Odpowiedzialny pracownik wyjaśnił, że zostaną one zlecone w listopadzie 2010 r.

Gospodarstwo nie przestrzegało również przepisów art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej⁴ w zakresie wyposażenia budynków w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice.

² Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

³ W 2009 r. przeprowadzono kontrole wszystkich budynków, natomiast w 2008 nie przeprowadzono w dwóch, gdyż jeden był w dzierżawie, a z drugiego planowano przesiedlić mieszkańców.

⁴ Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.

2. Na dzień 30 czerwca 2010 r. zaległości 32 najemców z tytułu czynszu mieszkaniowego wynosiły łącznie ogółem 134.899,19 zł.

NIK negatywnie ocenia nie podjęcie działań windykacyjnych w stosunku do siedmiu dłużników⁵, których zaległości wynosiły łącznie 12.566,03 zł. Dopiero w toku kontroli wysłano do ww. dłużników wezwania do zapłaty.

Krytycznie ocenia się również opieszałość podejmowanych działań windykacyjnych, której przejawem było wystawienie, dla trzech dłużników⁶, wezwań do zapłaty po upływie od 25 do 522 dni od terminu płatności. Wysyłanie wezwań do zapłaty po upływie tak długiego terminu było niezgodne z obowiązującą w Gospodarstwie Instrukcją windykacji należności, która stanowiła, że czynności upominawcze należy podjąć niezwłocznie po upływie 14 dni od terminu płatności określonego w umowie. Osobą odpowiedzialną za ww. nieprawidłowości była pracownica zatrudniona na stanowisku specjalisty ds. nadzoru właścicielskiego i windykacji.

NIK negatywnie ocenia również stwierdzone przypadki zwłoki, jakie występowały między wydaniem nakazu przez Sąd, a złożeniem wniosku egzekucyjnego. W przypadku dziesięciu dłużników⁷, dla których Sąd wydał nakaz zapłaty w 2005 i 2006 roku, wnioski egzekucyjne złożono w 2008 i 2009 r. Z informacji uzyskanej z Kancelarii prowadzącej obsługę prawną Gospodarstwa wynikało, że taka sytuacja jest następstwem nadmiernego obciążenia zadaniami radcy prawnego. Wymiar czasu pracy radcy prawnego, określony w umowie zawartej z kancelarią wynosił 8 godzin tygodniowo. Z tego też powodu nie podjęto żadnych działań w celu wyegzekwowania zaległości od spadkobierców dłużnika⁸, którzy zalegali z płatnością kwoty 8.356,44 zł. Zaznaczyć jednak należy, że w okresie objętym kontrolą w wyniku podejmowanych działań windykacyjnych wyegzekwowano zaległości czynszowe na łączną kwotę 73.457,67 zł.

3. W okresie objętym kontrolą Gospodarstwo zbyło w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób

⁵ W przypadku dalszych 2 dłużników nie dochodzono zaległości, gdyż były one przejęte z innego Gospodarstwa, a brak dokumentów źródłowych uniemożliwiał ich dochodzenie.

⁶ Dłużnicy K.S. i E.S. (201-1-45477), dłużnik E.S. (201-1-33922), dłużnik D.J. (201-1-46011).

⁷ B.P. (201-1-16404), A.K. (201-1-18244), S.K. (201-1-19116), A.K. (201-1-45121), J.K. (201-1-12979), P.C. (201-1-44379), J.W. (201-1-45119), A.T. (201-1-45111), M.K. (201-1-44378), J.M. (201-1-22903).

⁸ J.M. (201-1-22903).

prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa⁹, 2 lokale, uzyskując w 2008 r. zysk z tego tytułu w kwocie 2.438,50 zł; a w 2009 roku poniosło stratę w wysokości 11.750 zł.

Przy sprzedaży mieszkania położonego w Trzebiechowie w 2009 roku nieprawidłowo naliczono ulgę przysługującą nabywcy. Przyznano mu ulgę w wysokości 90%, podczas gdy na podstawie przepisów wyżej powołanej ustawy przysługiwała mu zniżka w wysokości 95%. W wyniku powyższego nabywca zapłacił kwotę o 2.045 zł wyższą od należnej.

4. Stwierdzono również fakt pobierania od najemców lokali w Luboszytach i Wełmicach czynszu najmu w wysokości niezgodnej z uchwałami Rad Gmin w sprawie czynszu regulowanego i umowami najmu, w których wskazywano, że najemcy są obowiązani uiszczać czynsz najmu regulowany. W wyniku powyższego w okresie objętym kontrolą kwota czynszów pobranych od 3 najemców została zawyżona łącznie o kwotę 234,94 zł, a od 2 najemców została zaniżona łącznie o 436,05 zł.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, oraz uwzględniając działania podjęte w toku kontroli, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Przeprowadzanie obowiązkowych kontroli budynków mieszkalnych wymaganych przepisami prawa budowlanego, wykonywanie zaleceń wydanych w wyniku tych kontroli oraz wyposażenie budynków mieszkalnych w urządzenia wymagane przepisami ustawy o ochronie przeciwpożarowej.
2. Wzmocnienie nadzoru nad windykacją należności, w tym niezwłoczne podejmowanie działań windykacyjnych.
3. Zwrot nienależnie pobranej od nabywcy mieszkania kwoty 2.045 zł wraz z należnymi odsetkami za zwłokę oraz prawidłowe naliczanie zniżek przysługujących najemcom przy zakupie lokali w trybie ustawy o zbywaniu mieszkań.
4. Naliczanie najemcom czynszów w wysokości określonej w zawartych z nimi umowach.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Administrator w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania

⁹ Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.

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 Pani prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Zielonej Górze 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa