



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, 4 stycznia 2011 r.

**Pan
Tomasz Możejko
Dyrektor Oddziału Terenowego
Agencji Nieruchomości Rolnych
w Gorzowie Wielkopolskim**

LZG-4101-13-02/2010, 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 Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Gorzowie Wielkopolskim, zwany dalej „Oddziałem”, w ramach tematu *Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi*. Kontrolą objęto działalność Oddziału od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 8 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Oddziału w kontrolowanym zakresie, pomimo stwierdzonych uchybień.

1. Zadania w zakresie gospodarki mieszkaniowej dyrektor Oddziału zlecił, w trybie umów o pracę, administratorom czterech Gospodarstw Nadzoru i Administracji Zasobem² funkcjonujących na terenie działania Oddziału. Nadzór nad realizacją przedmiotowych zadań sprawują kierownicy Sekcji Gospodarowania Zasobem i Nadzoru Właścicielskiego Oddziału i Filii.

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

² Jednostki gospodarcze Zasobu WRSP: GNiAZ w Lubsku i Popęszycach – nadzorowane przez Filię Oddziału w Zielonej Górze (objęte odrębnymi kontrolami NIK w niniejszym temacie); w Ośnie Lubuskim i Strzelcach Krajeńskich – nadzorowane przez Oddział.

Oddział posiadał instrumenty prowadzenia nadzoru – określone m.in. w wewnętrznych uregulowaniach dotyczących organizacji oraz trybu kontroli kompleksowych i doraźnych prowadzonych w jednostkach organizacyjnych Oddziału, które jednak nie w pełni wykorzystywał. Wytyczne do kontroli GNiAZ, określające jej zakres, nie wskazywały wprawdzie gospodarki mieszkaniowej jako jej przedmiotu, to jednak obejmowały m.in. zagospodarowanie mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). Od 31.05.2009 r. wytyczne uzupełniono (na polecenie Biura Prezesa ANR) o temat – gospodarka mieszkaniowa (bez wyszczególnienia zakresu).

Pomimo to spośród przeprowadzonych w latach 2008-2010 dwunastu kontroli kompleksowych GNiAZ, tylko w trzech przypadkach: GNiAZ w Strzelcach Krajeńskich (2009 r.), w Ośnie Lubuskim i Lubsku (2010 r.), skontrolowano gospodarkę mieszkaniową, ograniczając się jednakże do wykazania w protokołach kontroli wykazów lokali mieszkalnych znajdujących się zasobie i sposobu ich zagospodarowania. Nie było ustaleń odnośnie stanu technicznego i realizacji obowiązków wynikających z Prawa budowlanego oraz stanu windykacji czynszów mieszkalnych.

W związku z negatywnymi ustaleniami w tym zakresie kontroli NIK w GNiAZ w Lubsku³, zarządził Pan kontrole doraźne gospodarki mieszkaniowej w GNiAZ Ośno Lubuskie i Strzelce Krajeńskie, w których stwierdzono:

- stan należności z tytułu najmu mieszkań, pomimo odnotowanego w badanym okresie zmniejszenia o 208,9 tys. zł (o 26%), wynosił na 30.06.2010 r. – 592,6 tys. zł, z czego objęte pozwami i nakazami sądowymi było 566 tys. zł (95,5%), a w tym egzekucją komorniczą 189,2 tys. zł (33,4%). Należności spełniające kryteria do umorzenia stanowiły 143,5 tys. zł;
- stan techniczny 13 budynków mieszkalnych (poza jednym dwurodzinnym w złym stanie – niezamieszkały) określono jako średni, dobry lub zadawalający. Budynki administrowane przez GNiAZ posiadają książki obiektu budowlanego. W 2010 r. w tych budynkach przeprowadzono kontrole sprawności instalacji kominowej i elektrycznej.

2. W badanym okresie zasób mieszkaniowy zarządzany przez Oddział zmniejszył się z 53 do 31 mieszkań, co stanowi zaledwie 0,02% ogółu przyjętych do Zasobu, a ich wartość księgowa wynosi 383,8 tys. zł, tj. 0,07% wartości aktywów Oddziału.

³ Zły stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego, brak realizacji obowiązków wynikających z Prawa Budowlanego, niepodejmowanie oraz opieszałość działań windykacyjnych dot. czynszów mieszkaniowych.

Rozdysponowanie tych mieszkań przebiegało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wewnętrznymi regulacjami ANR.

W tym czasie GNiAZ sprzedały w trybie bezprzetargowym, na podstawie 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 Państwa⁴, 17 mieszkań o oszacowanej wartości ogółem 837,1 tys. zł, za łączną cenę 217,7 tys. zł, tj. obniżoną o 74% z tytułu ulg, o których mowa w 6 ust. 1 ww. ustawy.

Nie zawsze przestrzegano wymogów powyższej ustawy. W 3 przypadkach cenę mieszkania zwiększono o koszty przygotowania ich do sprzedaży (łącznie o 1.737 zł), chociaż ww. przepis stanowi, że sprzedaży mieszkania dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Skutkowało to zawyżeniem ceny mieszkań łącznie o 695,80 zł.

W trybie przetargu nieograniczonego ustnego (licytacji) Oddział sprzedał, przestrzegając postanowień rozdziału 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁵ oraz wytycznych Prezesa ANR, cztery mieszkania, o wycenionej przez rzeczoznawców łącznej wartości 127,8 tys. zł. Uzyskane ceny wynoszące ogółem 121,0 tys. zł, stanowiły 94,7% ustalonej wartości mieszkań, a po ich obniżkach w wyniku nieskutecznych licytacji – 105,6%.

Ponadto Oddział przekazał, przestrzegając wymogów art. 43 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu, siedmiu gminom nieruchomości zabudowane o łącznej wartości 8.004,8 tys. zł, w tym 33 mieszkania o wartości ogółem 738,9 tys. zł, udzielając jednocześnie czterem gminom bezzwrotnej pomocy⁶ w łącznej kwocie 1.180 tys. zł, z przeznaczeniem na remonty przekazanych nieruchomości.

3. Przychody z tytułu najmu mieszkań stanowiły w badanych latach odpowiednio: 0,13%, 0,06% i 0,05% przychodów ogółem z działalności statutowej Oddziału, natomiast koszty gospodarki mieszkaniowej: 0,45%, 0,17% i 0,18% kosztów ogółem poniesionych przez Oddział na działalność statutową.

Z łącznych kosztów gospodarki mieszkaniowej wynoszących 396,7 tys. zł, najwięcej, tj. 156,5 tys. zł (39,4%) wydatkowano na remonty i konserwacje. Blisko 80% (121.533 zł)

⁴ Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm. – zwana „ustawą o zbywaniu mieszkań”.

⁵ Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm. – zwana „ustawą o gospodarowaniu”.

⁶ Na podstawie § 7 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 26.01.2007 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej ANR oraz gospodarki finansowej Zasobu WRSP (Dz.U. z 2007 r. Nr 24, poz. 159).

tej kwoty wydatkowano w styczniu 2008 r. na remonty 3 mieszkań zlokalizowanych w jednym obiekcie budowlanym zasobu mieszkaniowego gminy Szprotawa, które zasiedlono rodzinami byłych pracowników pgr⁷. Remont ten realizowano, na pisemne polecenie ówczesnego zastępcy dyrektora Fili Oddziału, jako 3 odrębne zadania, które po dokonaniu rozeznania cenowego, wykonała ta sama firma.

Zlecenie jednemu wykonawcy robót budowlanych na tym samym obiekcie budowlanym, na podstawie 3 zamówień, jest naruszeniem art. 32 ust. 2 Prawa Zamówień Publicznych, który stanowi, że zamawiający nie może w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy dzielić zamówienia na części lub zaniżać jego wartości.

4. Stosownie do przepisów art. 17 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości⁸ Oddział prowadzi na kontach pomocniczych ewidencję środków trwałych, w tym budynki mieszkalne, w ujęciu rzeczowym i wartościowym.

Przeprowadzona przez kontrolującego konfrontacja tych zapisów z informacją z GNiAZ w Ośnie Lubuskim i Strzelcach Krajeńskich odnośnie aktualnego sposobu użytkowania środków trwałych ujętych w ewidencji wykazała, że spośród zaewidencjonowanych 32 budynków mieszkalnych: 5 jest użytkowanych zgodnie z przeznaczeniem, natomiast pozostałe 27 są użytkowane w inny sposób, tj. jako biura, pomieszczenia socjalne, bytowe i są lub były objęte dzierżawą.

W związku z powyższym zlecił Pan jednostkom organizacyjnym Oddziału dokonanie szczegółowej analizy ewidencji środków trwałych pod względem prawidłowej klasyfikacji w ewidencji księgowej oraz dokonanie oceny dotychczasowego ich przeznaczenia, i przedstawienia propozycji ewentualnych zmian w dotychczasowych klasyfikacjach do dnia 20.12.2010 r.

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

- 1.** Zintensyfikowanie działań nadzorczych i kontrolnych w zakresie gospodarki mieszkaniowej prowadzonej w całym Oddziale.
- 2.** Zwrot nienależnie pobranych od nabywców mieszkań kwoty 695,80 zł wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.

⁷ Wcześniej rodziny te wysiedlono na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Żaganiu – b. zły stan techniczny budynków. Zostały one sprzedane w 2007 r.

⁸ j.t. Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze, 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 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 w sprawie ich rozpatrzenia.

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa