



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 30 grudnia 2010 r.

**Pan  
Zbigniew Piwoński  
Administrator Gospodarstwa Nadzoru  
i Administrowania Zasobem w  
Popęszycach**

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 Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze skontrolowała Gospodarstwo Nadzoru i Administrowania Zasobem w Popęszycach, zwane dalej „Gospodarstwem”, w ramach tematu „Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych i innych podmiotach dysponujących budynkami mieszkalnymi”. Kontrolą objęto działania Gospodarstwa od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 2 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Administratorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia kontrolowaną działalność, z uwagi na:**

- zły stan techniczny 80% budynków mieszkalnych, przy jednoczesnym całkowitym braku realizacji prac konserwacyjno-remontowych;
- nieprowadzenie ksiąg obiektu budowlanego, wymaganych przepisami prawa budowlanego;
- niedokonywanie corocznych kontroli okresowych stanu technicznego budynków;

---

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

- niedokonywanie, co najmniej raz na 5 lat, kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku mieszkalnego;
- opieszałość działań windykacyjnych.

1. Na dzień 30 czerwca 2010 r. w zasobie Gospodarstwa znajdowało się 8 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 5 budynkach. Cztery spośród pięciu budynków były w złym stanie technicznym (m.in. zniszczone elewacje, dachy i kominy), a Gospodarstwo w okresie objętym kontrolą nie wykonywało w nich remontów.

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, wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane<sup>2</sup>, jak również nie przeprowadzono corocznych kontroli w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 1 prawa budowlanego. Ponadto dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w zasobie Gospodarstwa, wbrew przepisom art. 64 ust. 1 ustawy prawo budowlane nie prowadzono ksiąg obiektu budowlanego.

Dopiero w toku kontroli NIK Pan Administrator zawarł umowę, której przedmiotem jest założenie ksiąg obiektu budowlanego oraz wykonanie przeglądów wymaganych przepisami prawa budowlanego w budynkach mieszkalnych położonych w Chotkowie numer 16 i 17, które Gospodarstwo przejęło z dniem 1 kwietnia 2010 r. od GNiAZ w Lubsku. Umową tą nie objęto budynków mieszkalnych położonych w miejscowości Letnica nr 4 i 4a oraz Stare Drzewce 58, ponieważ jak wyjaśnił Pan Administrator budynki położone w Letnicy nie są w całości własnością Agencji, a budynek w miejscowości Stare Drzewce zostanie wkrótce sprzedany i dlatego wykonanie przeglądów jest bezzasadne. Należy jednak zwrócić uwagę na to, że fakt, iż tylko część budynku jest własnością Agencji nie zwalnia Gospodarstwa ze współodpowiedzialności za brak realizacji obowiązków określonych w prawie budowlanym. Gospodarstwo nie inicjowało żadnych działań wspólnot mieszkaniowych zmierzających do wypełnienia tych obowiązków.

Gospodarstwo nie przestrzegało również przepisów art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej<sup>3</sup> w zakresie wyposażenia budynków w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice. Dopiero w toku kontroli NIK zakupiono gaśnice proszkowe do wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gospodarstwa.

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.

2. Na dzień 30 czerwca 2010 r. zaległości 46 najemców z tytułu czynszu mieszkaniowego wynosiły łącznie ogółem 216.083,26 zł. W toku kontroli analizą objęto działania windykacyjne podejmowane w stosunku do 11 dłużników, których zaległości wynosiły ogółem 134.290,47 zł.

NIK negatywnie ocenia opieszałość podejmowanych przez Gospodarstwo działań windykacyjnych. I tak:

- w przypadku 3 dłużników<sup>4</sup>, posiadających na dzień 30 czerwca 2010 r. zaległości w łącznej kwocie 24.592,73 zł, wprowadzono w dniu 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2009 r. wezwania do zapłaty, jednak dłużnicy nie dokonali żadnych wpłat na poczet zaległości, a mimo to sprawy te nie zostały przekazane radcy prawnemu celem podjęcia dalszych działań windykacyjnych;

- w przypadku 2 dłużników<sup>5</sup>, posiadających na dzień 30 czerwca 2010 r. zaległości w łącznej kwocie 24.767,48 zł, Sąd wydał w 2005 r. w jednym przypadku nakaz zapłaty, a w drugim wyrok zaoczny zasądający zapłatę zaległości. Gospodarstwo wystawiło na dzień 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2009 r. wezwania do zapłaty, jednak nie podjęto innych działań windykacyjnych. Z informacji uzyskanej z Kancelarii Radcy Prawnego B.Comp.LEX prowadzącej obsługę prawną Gospodarstwa wynikało, że w obu sprawach wystąpiono w dniu 23 maja 2006 r. z wnioskiem o wydanie tytułów wykonawczych obejmujących klauzulę wykonalności. Sąd jednak tytułów nie przesłał. Z uwagi na dużą liczbę spraw brak było możliwości bieżącego kontrolowania wszystkich spraw. Obecnie zostaną ponownie złożone wnioski o przesłanie wyroków z klauzulami, co umożliwi skierowanie ww. spraw na drogę egzekucji komorniczej;

- w przypadku jednego dłużnika<sup>6</sup>, posiadającego na dzień 30 czerwca 2010 r. zaległość w kwocie 29.676,55 zł, od stycznia 2005 r., tj. od umorzenia poprzedniego postępowania egzekucyjnego nie podjęto innych działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości. Z informacji uzyskanej z Kancelarii Radcy Prawnego wynikało, że w 2006 roku wystąpiono do Centralnego Biura Adresowego z wnioskiem o udostępnienie danych adresowych, jednak pomimo monitów nie otrzymano odpowiedzi, a duża liczba spraw uniemożliwia bieżące kontrolowanie wszystkich postępowań.

3. W okresie objętym kontrolą Gospodarstwo zbyło w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw

---

<sup>4</sup> S.P., M.S. i J.D. (201-1-40825, 201-1-45508, 201-1-45502)

<sup>5</sup> J.D. i F.J. (201-1-45495, 201-1-45497)

<sup>6</sup> K.H. (201-1-45504)

państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa<sup>7</sup>, dwa lokale<sup>8</sup>, ponosząc w 2008 r. stratę z tego tytułu w kwocie 9.624,50 zł; a w 2009 roku osiągając zysk w wysokości 15.213,50 zł.

4. W zakresie prawidłowości naliczania czynszu najmu stwierdzono fakty pobierania od najemców lokali w Letnicy i Wiechlicach<sup>9</sup> 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 2 najemców została zaniżona łącznie o kwotę 332,86 zł, a od 1 najemcy została zawyżona o 70,69 zł.

Ponadto stwierdzono, że najemca budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami gospodarczymi, położonego w Starych Drzewcach, przez 3 miesiące<sup>10</sup> zajmował budynek nie uiszczając należnego czynszu. Dopiero w toku kontroli NIK uregulowano należność z tytułu bezumownego zajmowania nieruchomości, która wraz z odsetkami za zwłokę wyniosła 802,18 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 oraz prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego.
2. Podejmowanie działań windykacyjnych bez zbędnej zwłoki.
3. 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 Pana Administratora w terminie 14 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.

---

<sup>7</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.

<sup>8</sup> Lokale położone w Piaśnicy i Wojnowie.

<sup>9</sup> Czynsz pobierany do maja 2008 r.

<sup>10</sup> Budynek zakupiony 23 lipca 2009 r., umowa najmu zawarta 31 października 2009 r.

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.

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa