



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA 410.001.02.2022

**Pani
Dorota Stegienka**

Burmistrz Dzielnicy Ochota
m.st. Warszawy
ul. Grójecka 17A
02-021 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I/22/001/LWA – Najem lokali użytkowych należących do m.st. Warszawy na zasadach preferencyjnych

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana

Urząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy¹, adres: 02-021 Warszawa, ul. Grójecka 17A.

Kierownik jednostki kontrolowanej

Dorota Stegienka, Burmistrz Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy² - od dnia 4 października 2021 r.

Wcześniej Burmistrzami Dzielnicy byli:

- Sławomir Umiński - od 16 kwietnia do 4 października 2021 r.;
- Katarzyna Łęgowicz - od 22 listopada 2018 r. do 16 kwietnia 2021 r.
(akta kontroli tom I str. 5-20)

Zakres przedmiotowy kontroli

1. Organizacja gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy znajdującymi się w dyspozycji Dzielnicy.
2. Przeprowadzanie postępowań w sprawie najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych³.
3. Nadzór nad realizacją umów dotyczących najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych.

Okres objęty kontrolą

Lata 2020 - 2022 (do dnia zakończenia czynności kontrolnych), z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.

Podstawa prawna podjęcia kontroli

Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁴.

Jednostka przeprowadzająca kontrolę

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie.

Kontrolerzy

1. Tomasz Świstak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/154/2022 z dnia 19 października 2022 r.
2. Eliza Kurzela, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/169/2022 z dnia 7 listopada 2022 r.

(akta kontroli tom I str. 1-4)

¹ Dalej: Urząd lub Urząd Dzielnicy.

² Dalej: Burmistrz lub Burmistrz Dzielnicy.

³ Pod pojęciem stosowania preferencyjnych zasad postępowania należy rozumieć wybór najemców lokali użytkowych poza trybem przetargowym i konkursowym, jak również wybór najemców w wyniku przetargów profilowanych lub konkursów profilowanych.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, ze zm., dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

Burmistrz i Zarząd Dzielnicy, w latach 2020-2022 (I półrocze) na ogół w sposób prawidłowy wywiązywali się z przypisanych im w *zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych*⁶, obowiązków, tj. m.in. podawania do publicznej wiadomości wykazu lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy, znajdujących się w dyspozycji Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy⁷, przeznaczonych do najmu; ogłaszania i organizowania konkursów profilowanych; wyrażania zgody na najem lokali użytkowych poza konkursem. W Urzędzie Dzielnicy prawidłowo zorganizowano i realizowano w tym okresie zadania dotyczące przeprowadzania postępowań na zasadach preferencyjnych na najem lokali użytkowych, a także - sporządzania wymaganych sprawozdań i wykazów z gospodarki lokalami użytkowymi. Umowy najmu lokali użytkowych znajdujących się w dyspozycji Dzielnicy zawierał Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota⁸, a administrowanie tymi lokalami Dzielnicę zleciła spółce Gminna Gospodarka Komunalna Ochota Sp. z o.o.⁹.

Stwierdzone w wyniku kontroli nieprawidłowości przy realizacji ww. zadań dotyczyły:

- opóźnień w podejmowaniu działań na rzecz ponownego przeznaczenia do najmu lokali użytkowych przejętych od poprzednich najemców oraz organizacji postępowań konkursowych na najem tych lokali w stosunku do terminów wyznaczonych przez Prezydenta m.st. Warszawy, co stwierdzono w przypadku czterech spraw, na sześć objętych badaniami kontrolnymi;
- nieprzekazania Radzie Dzielnicy informacji dotyczących lokali wynajętych w latach 2020-2021 poza konkursem i poza przetargiem, pomimo stosownych obowiązków wynikających z § 39 ww. zarządzenia Nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie najmu lokali użytkowych.

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Dalej także: zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 lub zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 w sprawie najmu lokali użytkowych.

⁷ Dalej także: Dzielnicą lub Dzielnicą Ochota.

⁸ Dalej ZGN lub ZGN Ochota.

⁹ Po zmianie nazwy, GGKO – Zarządzanie nieruchomością Sp. z o.o., dalej także: GGKO Sp. z o.o. lub GGKO.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Organizacja gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy znajdującymi się w dyspozycji Dzielnicy

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z § 6 uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XLVII/1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy¹⁰, Dzielnicy Ochota przekazane zostały zadania i kompetencje dotyczące gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy położonego na obszarze Dzielnicy, w tym kompetencje i zadania dotyczące m.in.: zawierania umów na najem tych lokali; pobierania czynszów i innych opłat od najemców; podejmowania czynności dotyczących dochodzenia i egzekwowania należności z tego tytułu; sprawowania nadzoru nad jednostkami organizacyjnymi m.st. Warszawy nieposiadającym osobowości prawnej, położonymi na terenie Dzielnicy i niezaliczonymi do jednostek o znaczeniu ponaddzielnicowym, których działalność statutowa dotyczy zarządu zasobem lokalowym oraz powierzania tym jednostkom zarządzania zasobem lokalowym położonym na terenie Dzielnicy.

W Regulaminie organizacyjnym Urzędu Dzielnicy¹¹, zadania dotyczące gospodarowania gminnym zasobem lokalowym przypisane zostały do właściwości Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ochota¹². Wskazano, że do zakresu działania tego Wydziału należy również, realizowanie polityki m.st. Warszawy w zakresie gospodarki lokalowej, powierzanie ZGN Ochota zarządzania gminnym zasobem lokalowym oraz współpraca i nadzór nad ZGN w zakresie gospodarowania tymi zasobami. Za realizację zadań Wydziału dotyczących gospodarowania lokalami użytkowymi odpowiedzialny był, wchodzący w jego skład, Referat Lokali Użytkowych, Dodatków i Wspólnot Mieszkaniowych¹³. Do zadań tego Referatu należało m.in.: przeznaczanie lokali użytkowych do najmu; przygotowanie przetargów i konkursów na najem lokali użytkowych; przygotowanie dokumentacji i prowadzenie negocjacji stawek czynszu oraz zmian warunków umów najmu na lokale użytkowe; praca w komisjach negocjacyjnych, konkursowych i przetargowych; przygotowywanie projektów uchwał Zarządu Dzielnicy w zakresie zawierania, zmian oraz wypowiedzania umów najmu; prowadzenie ewidencji lokali użytkowych i ich najemców oraz przygotowywanie sprawozdań i analiz z zakresu gospodarowania lokalami użytkowymi; współpraca z administratorem zasobu komunalnego oraz ZGN w zakresie zaległości czynszowych; analizowanie sprawozdania z rocznej działalności ZGN oraz przygotowywanie projektu uchwały w tym zakresie.

(akta kontroli tom I str. 127-131)

Burmistrz Dzielnicy wprowadził uregulowania wewnętrzne, określające szczegółowe zasady przeprowadzania w Urzędzie Dzielnicy postępowań w sprawie wyboru najemców lokali użytkowych, tj. regulamin dotyczący przeprowadzania przetargów

¹⁰ Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 6725, dalej także „uchwała kompetencyjna Rady m.st. Warszawy”.

¹¹ Nadanym przez Prezydenta m.st. Warszawy zarządzeniem Nr 1/2019 z dnia 2 stycznia 2019 r., ze zm.

¹² Dalej: Wydział Zasobów Lokalowych lub WZL.

¹³ Dalej: Referat Lokali Użytkowych.

i konkursów na najem lokali użytkowych¹⁴ oraz regulamin dotyczący wyboru najemców lokali użytkowych poza konkursem i przetargiem¹⁵. W regulaminach tych określono m.in. zasady postępowania komisji przeprowadzających negocjacje z podmiotami występującymi o najem lokali użytkowych z pominięciem trybu przetargowego i konkursowego bądź komisji powołanych do wyboru ofert składanych w ramach postępowań konkursowych lub przetargowych; zasady dokumentowania wyników tych prac komisji; wymogi stawiane składanym ofertom na najem lokali użytkowych; wzory dokumentów, które powinny być przedkładane przez podmioty zainteresowane najmem lokali użytkowych, w tym m.in. wzory ofert.

W kolejnych regulaminach dotyczących wyboru najemców lokali użytkowych poza konkursem i przetargiem, nie określono zasad postępowania przy składaniu i rozpatrywaniu wniosków podmiotów zainteresowanych kontynuacją najmu lokali użytkowych, w tym zasad ustalania wysokości czynszu.

(akta kontroli tom I str. 291-372)

Burmistrz Dzielnicy wyjaśniła, że przy negocjacjach kolejnej umowy tego samego lokalu przyjęto zasadę, że stawka czynszu nie może być niższa niż stawka dotychczasowa.

(akta kontroli tom I str. 228-230)

Zgodnie z ww. regulaminami za organizację postępowań w sprawie wyboru najemców lokali użytkowych odpowiedzialny był Wydział Zasobów Lokalowych, natomiast umowy na wynajem tych lokali z pomiotami wybranymi na najemców zawierać miał ZGN Ochota. Organy Dzielnicy nie powierzyły jednak ZGN w sposób formalny realizacji zadań dotyczących zawierania umów na najem lokali użytkowych.

Burmistrz Dzielnicy Ochota wyjaśniła m.in., że organy Dzielnicy nie podejmowały w tej kwestii rozstrzygnięć. Zadania dotyczące m.in. zawierania umów najmu lokali użytkowych, ZGN Ochota wykonywał na podstawie postanowień §§ 3 i 4 Statutu tej jednostki, nadanego uchwałą Rady m. st. Warszawy Nr XXXVIII/882/2004 z dnia 30 września 2004 r. oraz stosownego pełnomocnictwa udzielonego dyrektorowi tej jednostki przez Prezydenta m.st. Warszawy. Wskazała ponadto, że uchwały Zarządu Dzielnicy wyrażające zgodę na zawarcie umowy najmu ze wskazanym najemcą, powierzają zawarcie tych umów Dyrektorowi ZGN.

(akta kontroli tom I str. 212, 216, 218, 220-223, 231, 291-372; tom II str. 132-133, 138)

Zadania dotyczące administrowania lokalami użytkowymi znajdującymi się w dyspozycji Dzielnicy Ochota zostały przez Dzielnicę zlecone do realizacji innemu podmiotowi, tj. GGKO Sp. z o.o. Zgodnie z umową - zlecenia z 27 marca 1992 r. zawartą z GGKO, po zmianach wprowadzonych aneksem Nr 8 z dnia 27 marca 2013 r., do zadań tego podmiotu należało m.in. protokolarne przejmowanie i przekazywanie lokali najemcom, dokonywanie bieżącej kontroli zgodności wykorzystania lokali z zawartą umową; nadzorowanie i kontrolowanie realizacji usług wywozu nieczystości stałych i dostawy mediów; uczestniczenie w przeglądach gwarancyjnych robót inwestycyjnych i modernizacyjnych wykonywanych przez zleceniodawcę; nadzorowanie i odbieranie protokolarne prac remontowych wykonywanych na podstawie porozumień remontowych, przygotowywanie dla

¹⁴ W okresie objętym kontrolą obowiązywały następujące regulaminy w tym zakresie: Regulamin przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych, z 6 sierpnia 2020 r. oraz kolejne Regulaminy przeprowadzania konkursów ofert na najem lokali użytkowych/garaży/miejsc postojowych, z 1 czerwca 2018 r., 5 czerwca i 26 listopada 2020 r., 23 marca 2021 r.

¹⁵ W okresie objętym kontrolą obowiązywały kolejno następujące regulaminy w tym zakresie: Regulamin na najem lokali użytkowych/garaży z wykazu poza konkursem, z 20 czerwca 2018 r.; Regulamin postępowania z ofertami na najem lokali użytkowych/garaży/miejsc postojowych z wykazu poza konkursem, z dnia 12 lipca 2021 r.

zleceńodawcy merytorycznych opinii w sprawach skarg i wniosków w zakresie objętym umową. W ww. umowie określono wysokość wynagrodzenia należnego GGKO Spółce z o.o. za realizację zadań zleconych temu podmiotowi.

Sprawowanie bieżącego nadzoru nad realizacją ww. umowy - zlecenia zawartej z GGKO, uchwałą Nr 81/07 z 15 maja 2007 r., Zarząd Dzielnicy Ochota powierzył ZGN Ochota.

(akta kontroli tom II str. 389-390)

1.2. Liczba lokali użytkowych znajdujących się w dyspozycji Dzielnicy Ochota (wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy) kształtowała się następująco (wg stanu na koniec): 2019 r. – 526; 2020 r. – 515, 2021 r. i I półrocze 2022 r. – 511, w tym liczba lokali wynajętych wynosiła odpowiednio: 495 (co stanowiło 94,1% ogółu lokali użytkowych); 450 (87,4%); 460 (90,0%).

Liczba zawartych umów na najem lokali użytkowych w poszczególnych latach z okresu objętego kontrolą kształtowała się następująco: 2020 r. – 94; 2021 – 140; I półrocze 2022 r. – 59, w tym liczba umów zawartych z zastosowaniem preferencyjnych zasad postępowania¹⁶ wynosiła odpowiednio: 75; 109 oraz 56.

(akta kontroli tom I str. 239-241; tom II str. 335-338)

1.3. Zgodnie dyspozycjami Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy, w badanym okresie Urząd Dzielnicy przekazywał do ww. Biura następujące rodzaje sprawozdań (wykazów/zestawień) z najmu lokali użytkowych: wykaz pustostanów wg stanu na koniec miesiąca; wykaz istniejących podnajmów wg stanu na koniec roku; wykaz lokali użytkowych wynajmowanych spółdzielniom socjalnym i innym organizacjom „non-profit” według stanu na koniec roku; wykaz lokali użytkowych najętych w danym kwartale z pominięciem procedury przetargowej i konkursowej na rzecz organizacji „non-profit”; wykaz konkursów profilowanych przeprowadzonych w danym roku¹⁷; zestawienia dotyczące liczby lokali użytkowych najętych w danym roku w drodze konkursu i przetargu. Przedmiotowe sprawozdania sporządzane były przy wykorzystaniu wzorów zestawień/wykazów opracowanych przez Biuro Polityki Lokalowej. Nie stwierdzono występowania opóźnień w przekazywaniu przez Urząd Dzielnicy tych sprawozdań lub wykazów do Biura Polityki Lokalowej. We wszystkich wybranych do kontroli przypadkach¹⁸, zostały one przekazane w terminach wskazanych przez ww. Biuro.

(akta kontroli tom I str. 373-374, 377-413)

Urząd Dzielnicy nie prowadził baz danych w systemach informatycznych na potrzeby sporządzania ww. sprawozdań i wykazów dla Biura Polityki Lokalowej.

Naczelnik Wydziału Zasobów Lokalowych wyjaśniła, że w Wydziale tym gromadzone były dane potrzebne m.in. do sporządzania ww. wykazów i sprawozdań. Dane te były opracowywane cyklicznie w formie arkuszy kalkulacyjnych i konsultowane z ZGN Ochota. Wydział nie miał dostępu do danych w tym zakresie, ujmowanych przez ZGN w systemie informatycznym „Granit”.

(akta kontroli tom I str. 373-374)

¹⁶ Dotyczy to umów najmu lokali użytkowych zawartych z podmiotami wybranymi na najemców w wyniku przeprowadzonych konkursów profilowanych bądź z pominięciem trybu konkursowego lub przetargowego.

¹⁷ W 2022 r. wprowadzono obowiązek sporządzenia przedmiotowego wykazu za okres półroczny.

¹⁸ Badaniami kontrolnymi objęto terminowość przekazania do Biura Polityki Lokalowej poszczególnych rodzajów sprawozdań i wykazów sporządzonych przez Urząd Dzielnicy w odniesieniu do lat 2020-2021, sporządzonych wg stanu na koniec danego roku lub za cały rok (w przypadku sprawozdań i wykazów rocznych) oraz za IV kw. lub za grudzień danego roku (w odniesieniu do sprawozdań lub wykazów sporządzanych w okresach kwartalnych bądź miesięcznych).

1.4. Zgodnie z § 39 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 w sprawie najmu lokali użytkowych, Burmistrz Dzielnicy zobowiązany był do składania Radzie Dzielnicy, w terminie do końca lutego każdego roku, informacji dotyczącej lokali wynajętych w roku poprzednim poza konkursem i poza przetargiem.

Burmistrz Dzielnicy Ochota nie złożył Radzie Dzielnicy takich informacji za 2020 r. i 2021 r.

(akta kontroli tom I str. 212-213, 224)

Burmistrz Dzielnicy wyjaśniła, że w ww. okresie zespół pracowników zajmujących się sprawami lokali użytkowych, borykał się z bardzo dużym wpływem wniosków najemców lokali użytkowych o przyznanie obniżki czynszu, w związku z utrudnieniami w prowadzonej działalności i związanym z nimi spadkiem dochodów. Rozstrzygnięcie tych spraw wymagało znacznego nakładu pracy i odbywało się pod presją czasową. Równolegle prowadzone były inne sprawy związane z wynajmem lokali użytkowych. Przy wielu zadaniach, niezamierzenie pominięta została konieczność opracowania ww. sprawozdania dla Rady Dzielnicy.

(akta kontroli tom II str. 132, 136)

1.5. Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020, Zarząd Dzielnicy zobligowany był m.in. do:

- określenia rodzajów usług rzemieślniczych, których świadczenie na terenie Dzielnicy jest pożądane oraz minimalnego czynszu z tytułu najmu lokalu na rzecz podmiotów świadczących te usługi (§ 20 ust. 1 zarządzenia);
- ustalenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lokali na rzecz podmiotów, o których mowa m.in. w § 5 ust. 1 pkt 5-10, 12, 20 ww. zarządzenia (§ 36 pkt 2 zarządzenia).

(akta kontroli tom II str. 356-357, 363)

W okresie objętym kontrolą NIK, obowiązywały kolejno następujące uchwały Zarządu Dzielnicy dotyczące tych zagadnień:

- Nr 4440/2018 z dnia 5 września 2018 r. w sprawie określenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych, garażowych lokali użytkowych oraz możliwości obniżenia stawki czynszu z tytułu udostępniania toalet do użytku publicznego oraz określenia rodzaju usług, których działalność na terenie Dzielnicy Ochota jest pożądana¹⁹;
- Nr 2509/2021 z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie jw.²⁰;
- Nr 3188/2021 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie jw.²¹.

W ww. uchwałach podzielono Dzielnicę na rejony (ze wskazaniem ulic przypisanych do poszczególnych rejonów) oraz ustalono dla poszczególnych rejonów odrębne minimalne stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych na rzecz podmiotów, których uchwały te dotyczyły. Wskazano również przypadki²², odnoszące się do wszystkich rejonów, w których granicę minimalnych stawek czynszu wyznaczać miała suma miesięcznych kosztów utrzymania lokalu.

(akta kontroli tom II str. 45-70)

¹⁹ Dalej: uchwała Nr 4440/2018 z dnia 5 września 2018 r.

²⁰ Dalej: uchwała Nr 2509/2021 z dnia 24 lutego 2021 r.

²¹ Dalej: uchwała Nr 3188/2021 z dnia 20 października 2021 r.

²² Dotyczące lokali wynajmowanych na wskazane w uchwałach cele. Dotyczyło to np. lokali wynajmowanych na rzecz osób prawnych m.st. Warszawy na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej, turystycznej, jeżeli cele te są ich celami statutowymi albo określonymi w umowie spółki (akcie założycielskim), a ich dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową albo określoną w umowie spółki (akcie założycielskim).

Burmistrz Dzielnicy wyjaśniła, że przyczyną podjęcia uchwały Nr 2509/2021 z dnia 24 lutego 2021 r., dopiero rok po wejściu w życie zarządzenia 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, był fakt, że ww. zarządzenie w stosunku do poprzednio obowiązujących w tym zakresie przepisów, nie wniosło nowych zapisów odnośnie obowiązków Zarządów Dzielnic w zakresie określania minimalnych stawek czynszu, jak też odnośnie procedur konkursowych czy wynajmów pozakonkursowych.

(akta kontroli tom II str. 132, 136-137)

1.6. Zgodnie z postanowieniami § 36 pkt 1 zarządzenia Nr 136/2020, Burmistrz Dzielnicy zobowiązany był do przeprowadzania nie rzadziej niż raz na 3 lata analizy rynkowych czynszów najmu lokali w celach porównawczych.

Realizując ww. obowiązek Wydział Zasobów Lokalowych sporządził dla Burmistrza w 2020 r. opracowanie pn.: „Analiza rynkowych stawek czynszu najmu lokali użytkowych usytuowanych na terenie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy”. Zostało ono podpisane przez Naczelnika ww. Wydziału oraz Zastępcę Burmistrza Dzielnicy. Określono w nim m.in. wysokość średnich rynkowych stawek czynszu lokali użytkowych zlokalizowanych w poszczególnych rejonach Dzielnicy Ochota, ze wskazaniem głównych okoliczności, jakie mają wpływ na różnice w ich wysokości (do których zaliczono lokalizację, usytuowanie, wielkość i standard lokalu). Analiza opracowana została na podstawie informacji pochodzących z bazy ogłoszeń zamieszczonych przez właścicieli i zarządców lokali użytkowych na portalach internetowych: olx.pl, gratka.pl oraz oferta.pl²³.

Burmistrz Dzielnicy wyjaśniła, że została ona wykorzystana przy opracowaniu Planu gospodarowania lokalami użytkowymi położonymi na terenie Dzielnicy Ochota w latach 2020-2022²⁴.

(akta kontroli tom I str. 225, 161-165)

Ww. Plan zatwierdzony został uchwałą zarządu Dzielnicy Ochota Nr 1877/2020 z dnia 21 października 2020 r. Zawierał m.in. charakterystykę zasobu lokali użytkowych w Dzielnicy Ochota, strategię gospodarowania tymi lokalami, w tym m.in. zasady przeznaczania tych lokali do najmu oraz ogólne zasady ustalania stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych w ramach organizowanych konkursów i przetargów, a także w odniesieniu do lokali przeznaczanych do najmu poza przetargami i konkursami. W punkcie dotyczącym stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych wskazano m.in., że stawki czynszu za lokale przeznaczone do najmu poza konkursem ofert ustalane są w drodze negocjacji stron, przy czym wyjściowe stawki czynszu określone zostają na podstawie uchwały Zarządu Dzielnicy Nr 4440/2018 z dnia 5 września 2018 r. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych na rzecz organizacji non-profit ustalane są w trakcie przeprowadzanych negocjacji warunków najmu, a podstawę określenia wysokości stawki czynszu wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających m.st. Warszawę z tytułu utrzymania lokalu i wpłat na fundusz remontowy. Wyjściowe stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych na rzecz podmiotów świadczących usługi rzemieślnicze nie mogą być niższe niż określone w ww. uchwale Zarządu Dzielnicy Nr 4440/2018. Wskazano, iż w przypadku wyrażenia przez najemcę woli kontynuacji najmu lokalu, wynegocjowana stawka czynszu jest na ogół wyższa od dotychczasowej średnio o 3-5%. Biorąc jednak pod uwagę pogarszającą się sytuację gospodarczą w Polsce, aby utrzymać dotychczasowych najemców, Dzielnica zmuszona może być

²³ Wg zapisów w niej zamieszczonych.

²⁴Dalej: Plan gospodarowania lokalami użytkowymi.

do zawierania kolejnych umów po stawkach czynszu niższych niż obowiązujące w 2019 r.

(akta kontroli tom I str. 166-208)

1.7. Organizację zarządzania ryzykiem w Urzędzie Dzielnicy uregulowano w § 6 Regulaminu organizacyjnego. Wskazano w nim m.in., że w Urzędzie działa koordynator ds. ryzyka wyznaczony przez Burmistrza zgodnie z zasadami określonymi w zarządzeniu Prezydenta. Do zakresu działania ww. koordynatora należy wspomaganie Burmistrza, jako właściciela ryzyka, w zarządzaniu ryzykiem w Urzędzie Dzielnicy poprzez wykonywanie zadań, o których mowa w zarządzeniach Prezydenta. Do zakresu działania każdego wydziału dla Dzielnicy należała m.in.: współpraca z koordynatorem ds. ryzyka w realizacji ww. zadań; określanie celów i zadań do realizacji na dany rok, stanowiących w dalszej perspektywie odniesienie do oceny ryzyka i wyboru optymalnej reakcji na ryzyko; udział w opracowywaniu kryteriów oceny i mierników/wskaźników realizacji przyjętych celów i zadań; bieżące monitorowanie oraz okresowe raportowanie poziomu zaawansowania realizacji celów i wykonywanych zadań; monitorowanie skuteczności i adekwatności podejmowanych czynności zaradczych, a także dokumentowanie procesu oceny ryzyka.

(akta kontroli tom I str. 61)

W Rejestrach ryzyka na lata 2020-2022, sporządzonych w Urzędzie dla zadań realizowanych przez Wydział Zasobów Lokalowych, uwzględniano jedno zadanie (cel) związane z gospodarką lokalami użytkowymi, pn. *Realizacja dochodów Miasta poprzez wynajem lokali użytkowych w budynkach komunalnych*. Przypisano do niego mierniki dotyczące liczby lokali użytkowych będących w zasobie Dzielnicy oraz liczby zawartych umów na najem lokali użytkowych będących w zasobie Dzielnicy. Dla każdego z tych mierników określono jego planowany poziom. W opisie ryzyka w tym zakresie wskazywano każdorazowo, że mała atrakcyjność lokalu użytkowego może spowodować brak oferentów. Poziom ryzyka określano jako niski, a jako rodzaj reakcji wskazano jego akceptację. Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy Nr 828/2015 z dnia 10 czerwca 2015 r. w sprawie systemu zarządzania ryzykiem w m.st. Warszawie oznacza to, że nie podejmuje się działań zaradczych, ale rozumie ewentualne skutki i świadomie godzi się na nie (np. z uwagi na fakt, że możliwość przeciwdziałania jest ograniczona lub koszt przeciwdziałania przewyższa potencjalne korzyści).

(akta kontroli tom I str. 414-441; tom II str. 381)

1.8. W latach 2020-2022 realizowane przez Urząd Dzielnicy zadania związane z gospodarowaniem lokalami użytkowymi nie były objęte kontrolą i audytem. Urząd Dzielnicy nie przeprowadzał również w tym okresie kontroli w ZGN Ochota oraz GGKO Sp. z o.o. dotyczących prawidłowości realizacji zadań w tym zakresie.

(akta kontroli tom I str. 214, 227-228)

Burmistrz Dzielnicy wyjaśniła m.in., że w strukturze organizacyjnej Urzędu Dzielnicy nie ma komórki, do której zadań należałoby przeprowadzanie kontroli w tym zakresie. Komórki kontrolne i audytowe usytuowane są na poziomie Urzędu m.st. Warszawy. Biuro Kontroli oraz Biuro Audytu Wewnętrznego, wchodzące w skład struktury organizacyjnej tego Urzędu, prowadzą kontrole zarówno w Urzędach Dzielnic, jak też w innych jednostkach organizacyjnych m.st. Warszawy (np. w ZGN-ach). Wydział Zasobów Lokalowych oraz ZGN Ochota, każda jednostka w swoim zakresie, przedkłada sprawozdania do Biura Polityki Lokalowej, które analizuje przekazywane dane. Z uwagi na fakt, że gospodarowanie zasobem lokalowym jest wspólnym procesem dla Urzędu Dzielnicy i ZGN Ochota, nadzór nad prowadzonymi sprawami odbywa się na bieżąco w bezpośredniej korespondencji. Przedkładane

przez ZGN sprawy, które wymagają rozstrzygnięcia przez Zarząd Dzielnicy, weryfikowane są przez Wydział Zasobów Lokalowych m.in. pod kątem prawidłowości zawartych umów, wyliczeń obniżeń czynszu, zgłaszanych przez najemców wniosków.
(akta kontroli tom I str. 226-228; tom II str. 139-140)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Burmistrz Dzielnicy nie przekazał Radzie Dzielnicy informacji dotyczących lokali wynajętych w latach 2020-2021 poza konkursem i poza przetargiem, pomimo stosownych obowiązków wynikających z § 39 zarządzenia Nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie najmu lokali użytkowych.

(akta kontroli tom I str. 212-213, 224; tom II str. 132,136)

OCENA CZĄSTKOWA

W Urzędzie Dzielnicy prawidłowo zorganizowano realizację zadań tej jednostki dotyczących gospodarowania lokalami użytkowymi. Wprowadzono uregulowania wewnętrzne określające sposób przeprowadzania postępowań na wybór najemców tych lokali oraz wyznaczono komórkę organizacyjną odpowiedzialną za ich realizację. Terminowo sporządzano i przekazywano do Biura Polityki lokalowej okresowe sprawozdania i wykazy z gospodarki lokalami użytkowymi. Pozostałe zadania w tym zakresie dotyczące zawierania umów najmu z podmiotami wybranymi w ramach ww. postępowań oraz sprawowania nadzoru nad ich realizacją zlecono lub powierzono do realizacji innym podmiotom, tj. GGKO Sp. z o.o. oraz ZGN Ochota. Zarząd Dzielnicy, wywiązywał się w okresie objętym kontrolą z przypisanych mu obowiązków o charakterze organizacyjnym, dotyczących m.in.: określenia rodzajów usług rzemieślniczych, których świadczenie na terenie Dzielnicy jest pożądane, minimalnego czynszu z tytułu najmu lokalu na rzecz podmiotów świadczących te usługi oraz ustalenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lokali na rzecz podmiotów, o których mowa m.in. w § 5 ust. 1 pkt 5-10, 12, 20 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020. Burmistrz Dzielnicy wywiązał się z obowiązku przeprowadzenia analizy rynkowych czynszów najmu lokali w celach porównawczych. Natomiast nie wykonał obowiązku przekazywania co roku Radzie Dzielnicy informacji dotyczącej lokali wynajętych w roku poprzednim poza konkursem i poza przetargiem.

OBSZAR

2. Przygotowanie i przeprowadzanie postępowań w sprawie najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych

Opis stanu
faktycznego

2.1. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Urzędu Dzielnicy, zadania dotyczące przeznaczania lokali użytkowych do najmu oraz przygotowania organizacji postępowań w sprawie wyboru najemców lokali użytkowych należały do zadań Referatu Lokali Użytkowych, wchodzącego w skład Wydziału Zasobów Lokalowych.

(akta kontroli tom I str. 130-131)

W Urzędzie Dzielnicy nie wprowadzono szczegółowych uregulowań wewnętrznych określających zasady postępowania w zakresie przygotowania i zgłoszenia lokali użytkowych do najmu.

Burmistrz Dzielnicy wyjaśniła, że zasady realizacji wynajmu lokali użytkowych szczegółowo określają przepisy zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 w sprawie najmu lokali użytkowych.

(akta kontroli tom I str. 212, 233)

Zgodnie z § 2 ust. 4 ww. zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 Zarząd Dzielnicy zobowiązany był do sporządzania i podawania do publicznej wiadomości

wykazu lokali położonych na terenie dzielnicy przeznaczonych do najmu, na zasadach określonych w art. 35 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²⁵. W § 2 ust. 5 ww. zarządzenia, podano, że informację o przeznaczeniu opróżnionego lokalu do najmu należy podać do publicznej wiadomości nie później niż w ciągu 30 dni od dnia jego opróżnienia²⁶.

(akta kontroli tom II str. 341)

W wyniku badania postępowania Urzędu Dzielnicy na rzecz wynajęcia sześciu lokali użytkowych zwolnionych przez dotychczasowych najemców w latach 2020-2022 (I półrocze), przeznaczonych do najmu w trybie konkursów profilowanych stwierdzono, że informacje o przeznaczeniu tych lokali do najmu zostały podane do publicznej wiadomości. Okres od daty przejęcia lokali do daty podjęcia przez Zarząd Dzielnicy uchwały w sprawie zatwierdzenia podania do publicznej wiadomości informacji (wykazu) w sprawie ich przeznaczenia do najmu wynosił:

- w przypadku dwóch lokali, które przejęte zostały od byłych najemców w październiku 2020 r., tj. lok. 2/0/2016/Uż przy ul. Grójeckiej 20B – 132 dni; lok. 4/0/2018/Uż przy ul. Grójeckiej 28/30 – 147 dni;
- w przypadku dwóch lokali, które przejęte zostały od byłych najemców w styczniu i lutym 2021 r., tj. lok. 7/0/1045/Uż przy ul. Grójeckiej 79 – 138 dni; lok. 12/0/1045/Uż przy ul. Grójeckiej 79 - 184 dni;
- w przypadku dwóch lokali, które przejęte zostały od byłych najemców w marcu i kwietniu 2022 r., tj. lok. 1/0/1010/Uż przy al. Jerozolimskich 117 – 9 dni; lok. 5/0/2016/Uż przy ul. Grójeckiej 20B - 20 dni.

Wg oświadczenia Naczelnika Wydziału Zasobów Lokalowych, przygotowywane przez Wydział projekty uchwał w tej sprawie przekazywane były do Wydziału Organizacyjnego dwa lub trzy dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia Zarządu Dzielnicy.

(akta kontroli tom II str. 71-83)

Burmistrz Dzielnicy wyjaśniła, że lokale przeznaczone do wynajmu uchwałami Zarządu Dzielnicy Nr 2256/2021 z 3 marca 2021 r.²⁷ oraz Nr 2965/2021 z 14 lipca 2021 r.²⁸ przejęte zostały w okresie pandemii. W okresie tym wprowadzono szereg ograniczeń m.in. odnośnie możliwości bezpośredniego kontaktowania i gromadzenia się osób. Ograniczeniu uległy również wizyty klientów w Urzędzie. Zachorowania dotknęły również pracowników Wydziału Zasobów Lokalowych. Absencja chorobowa (zwłaszcza w okresie październik-listopad 2020 r.), a także praca w systemie zdalnym utrudniały prowadzenie spraw, zwłaszcza tych, które wymagały uczestnictwa zainteresowanych osób (klientów). Do takich spraw należał m. in. wynajem lokali w drodze konkursu. Ograniczeniu w tym okresie uległa liczba przeprowadzonych konkursów, a tym samym - uprzednie przeznaczanie lokali do wynajmu i podawanie informacji o lokalach do wynajmu do publicznej wiadomości.

(akta kontroli tom II str. 131-132, 135-136)

²⁵ Dz. U. z 2020 r., poz. 1990.

²⁶ Zgodnie z § 2 ust. 6 zarządzenia, ww. uregulowania nie miały zastosowania w przypadku: konieczności wykonania prac w lokalu przez wynajmującego; konieczności wykonania prac w częściach wspólnych przez wspólnotę mieszkaniową, uniemożliwiających wynajęcie lokalu; konieczności uzyskania opinii konserwatorskiej lub decyzji innego organu; przeznaczenia lokalu do wynajęcia na rzecz konkretnego podmiotu lub instytucji z pominięciem procedury konkursowej/przetargowej.

²⁷ Tj. lok. 2/0/2016/Uż w budynku przy ul. Grójeckiej 20B oraz lok. 4/0/2018/Uż w budynku przy ul. Grójeckiej 28/30.

²⁸ Tj. lok. dwa lokale w budynku przy ul. Grójeckiej 79 (nr 7/0/1045/Uż oraz nr 12/0/1045/Uż).

Zgodnie z § 2 ust. 5 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020, konkurs na najem lokalu należało ogłosić nie później niż w ciągu 14 dni od dnia zdjęcia wykazu lokali przeznaczonych do najmu.

(akta kontroli tom II str. 341)

W wyniku kontroli dokumentacji postępowania w sprawie ww. sześciu lokali użytkowych, stwierdzono, że konkursy na najem ogłaszane były w tych sprawach przez Burmistrza Dzielnicy jeszcze przed zdjęciem ww. wykazów. Przykładowo:

- konkurs pisemny profilowany na najem dwóch z ww. lokali użytkowych nr 7/0/1045/Uż i nr 12/0/1045/Uż ogłoszony został w dniu 22 lipca 2021 r., podczas gdy wykaz opublikowany był na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy²⁹ w okresie od 20 lipca do 10 sierpnia 2021 r.;
- konkurs pisemny profilowany na najem kolejnych dwóch z ww. lokali użytkowych nr 1/0/1010/Uż i nr 5/0/2016/Uż ogłoszony został 4 maja 2022 r., podczas gdy wykaz opublikowany był na ETO w okresie od 22 kwietnia do 13 maja 2022 r.

(akta kontroli tom II str. 71-83)

Burmistrz Dzielnicy wyjaśniła, że uchwały, przepisy regulujące najem lokali użytkowych nie wprowadzają zastrzeżenia odnośnie możliwości ogłaszania konkursów przy jednoczesnym biegu terminu wywieszenia wykazów lokali przeznaczonych do wynajmu. Wyznaczone w ww. konkursach okresy (liczba dni), w których zainteresowani mogli składać oferty, były wystarczająco długie (w każdym przypadku powyżej 21 dni), by każda z zainteresowanych osób mogła uczestniczyć w konkursie. Terminy ogłoszeń nie zaburzyły konkursów.

(akta kontroli tom II str. 328-329, 331-333)

2.2. W wyniku przeprowadzonych w Urzędzie Dzielnicy postępowań z pominięciem trybu przetargowego i konkursowego w latach 2020-2022 (I półrocze) zawartych zostało ogółem 231 umów najmu lokali użytkowych (75 w 2020 r., 104 w 2021 r. oraz 52 w I poł. 2022 r.). Najwięcej umów zawartych w tym trybie dotyczyło najmu lokali na rzecz tego samego najemcy – 206 (66 w 2020 r., 95 w 2021 r. oraz 45 w I poł. 2022 r.). Pozostałe przypadki zastosowania takiego trybu postępowania dotyczyły: oddania w najem lokali niewynajętych, pomimo przeprowadzonych wcześniej dwóch konkursów - 20 (odpowiednio: dziewięć, siedem, cztery); najmu lokali na rzecz organizacji pozarządowych - pięć (dwie w 2021 r. i trzy w I półroczu 2022 r.).

(akta kontroli tom II str. 335-338)

W wyniku analizy dokumentacji dotyczącej sześciu losowo wybranych z prowadzonych przez Urząd spraw, dotyczących najmu lokali użytkowych z pominięciem trybu konkursowego, stwierdzono m.in. że we wszystkich tych sprawach odstąpiono od trybu konkursowego na podstawie przesłanek wynikających z § 5 ust. 1 zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy. Dotyczyło to:

- dwóch lokali (nr 4/0/1034/Uż przy ul. Grójeckiej 67 oraz nr 8/1/3055/Uż przy ul. Grójeckiej 118) wynajętych w tym trybie na podstawie § 5 ust. 1 pkt 1, tj. z powodu ich niewynajęcia pomimo przeprowadzonych dwóch konkursów;
- dwóch lokali (nr 2/0/3107/Uż przy ul. Powstańców Wielkopolskich 17 oraz nr 1/0/3045/Uż przy ul. Geodetów 10) wynajętych na podstawie § 5 ust. 1 pkt 6, na rzecz organizacji pozarządowych z przeznaczeniem na prowadzenie działalności pożytku publicznego;

²⁹ Dalej: ETO.

- dwóch lokali (nr 3/1/4064/Uż przy ul. Grójeckiej 74 oraz nr 4/0/4021/Uż przy ul. Białobrzeskiej 37) wynajętych na podstawie § 5 ust. 1 pkt 14, tj. w ramach kolejnej umowy najmu zawartej na czas oznaczony z tym samym podmiotem.

Sposób postępowania Urzędu Dzielnicy w ww. sprawach był zgodny z zasadami postępowania określonymi przez Prezydenta m.st. Warszawy w zarządzeniu Nr 136/2020 oraz w regulacjach wewnętrznych obowiązujących w Urzędzie.

W przypadku dwóch z ww. spraw, w których podmiotami występującymi o najem lokali użytkowych były organizacje pozarządowe, wnioski o najem lokali zostały złożone przez te podmioty przy wykorzystaniu wzoru wniosku określonego w załączniku nr 8 do ww. zarządzenia Nr 136/2020 i spełniały wymogi określone w tym załączniku (tj. m.in. zostały do nich załączone wymagane dokumenty). W kolejnych dwóch sprawach dotyczących lokali przeznaczonych do najmu w trybie negocjacji z powodu ich niewynajęcia, pomimo przeprowadzonych dwóch konkursów, wnioski o najem lokali użytkowych sporządzone zostały przez zainteresowane podmioty przy wykorzystaniu wzoru wniosku stanowiącego załącznik do Regulaminu postępowania z ofertami na najem lokali użytkowych/garaży/miejsc postojowych z wykazu poza konkursem, z dnia 12 lipca 2021 r. W pozostałych dwóch sprawach dotyczących wynajmu lokali użytkowych na rzecz dotychczasowych najemców, zainteresowane podmioty nie korzystały z ww. wzorów wniosków. Złożyły natomiast do Urzędu Dzielnicy pisma o wyrażeniu chęci kontynuacji najmu.

Negocjacje w imieniu Urzędu Dzielnicy w ww. sześciu postępowaniach prowadziło każdorazowo dwoje pracowników Wydziału Zasobów Lokalowych, w tym co najmniej jedna osoba, do której zadań, zgodnie zakresem obowiązków, należało prowadzenie takich negocjacji. W przypadku dwóch lokali użytkowych, z uwagi na brak ofert we dwóch wcześniej ogłoszonych konkursach, wysokość wynegocjowanych stawek czynszu ustalona została, w jednym przypadku w wysokości równej, a w drugim – w wysokości wyższej niż minimalna stawka czynszu określona w uchwałach Zarządu Dzielnicy Nr 2509/2021 z 24 lutego 2021 r. oraz Nr 3188/2021 z 20 października 2021 r. W przypadku kolejnych dwóch lokali wynajętych na rzecz organizacji pozarządowych (tj. Stowarzyszenia i Fundacji) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności pożytku publicznego, wysokość wynegocjowanych stawek czynszu ustalona została z uwzględnieniem dodatkowych postanowień ww. uchwały Zarządu Dzielnicy Nr 2509/2021 z 24 lutego 2021 r., stanowiących, że dla lokali wynajmowanych m.in. na ten cel, granicę minimalnej stawki czynszu za 1 m² powierzchni wyznacza suma miesięcznych kosztów utrzymania lokalu. W przypadku pozostałych dwóch lokali wynajętych w trybie negocjacji na rzecz dotychczasowych najemców, wysokość wynegocjowanych stawek czynszu ustalona została na poziomie wyższym niż określony we wcześniej obowiązujących umowach najmu (w jednym przypadku o 1 zł netto za m², a w drugim o 1,28 zł netto za m²).

We wszystkich ww. sprawach z przeprowadzonych negocjacji sporządzone zostały protokoły, a Zarząd Dzielnicy wyraził zgodę na zawarcie umów na warunkach uzgodnionych w wyniku negocjacji. W uchwałach dotyczących wyrażenia zgody na wynajem lokali użytkowych na rzecz organizacji pozarządowych, w oparciu o postanowienia § 27 ust. 8 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020, Zarząd Dzielnicy zwolnił jeden z tych podmiotów z obowiązku wniesienia kaucji zabezpieczającej, a w przypadku drugiego podmiotu obniżył wysokość tej kaucji o 50%. We wszystkich ww. sześciu przypadkach umowy najmu lokali użytkowych zawarte zostały przez ZGN Ochota na warunkach ustalonych w wyniku negocjacji i zaakceptowanych przez Zarząd Dzielnicy

(akta kontroli tom II str. 141-327)

2.3. W latach 2020-2022 (I półrocze) w Urzędzie Dzielnicy zorganizowano ogółem pięć konkursów profilowanych na najem lokali użytkowych m.st. Warszawy, znajdujących się w dyspozycji Dzielnicy Ochota, z których cztery zakończyły się zawarciem umów najmu. Trzy z nich zorganizowano w 2021 r., a dwa w I półroczu 2022 r. W wyniku ww. konkursów podpisano umowy na wynajem ogółem dziewięciu lokali. W 2020 r. nie zorganizowano ani jednego konkursu profilowanego.

(akta kontroli tom I str. 239-241)

Burmistrz Dzielnicy wyjaśniła, że w 2020 r. z uwagi na panującą pandemię Covid-19 wprowadzono szereg ograniczeń w przestrzeni publicznej. W marcu 2020 r. wprowadzone zostały ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej. W Urzędzie m.st. Warszawy, w tym w Urzędzie Dzielnicy, ograniczony, a w pewnym okresie wykluczony został bezpośredni kontakt z klientem zewnętrznym. Ograniczeniom uległy również kontakty międzywydziałowe w ramach samego Urzędu. Ograniczenia te wpłynęły na możliwość procedowania spraw, które wymagały lub gdzie wskazany był, osobisty udział zainteresowanych stron. Tego typu działaniami była organizacja konkursów na wynajem lokali użytkowych.

(akta kontroli tom II str. 84, 86-87)

Zorganizowane w tym okresie konkursy profilowane dotyczyły najmu lokali z przeznaczeniem na świadczenie w nich:

- usług wymienionych w kolejnych uchwałach Zarządu Dzielnicy w sprawie określenia minimalnych stawek czynszu oraz określenia rodzaju usług, których działalność na terenie Dzielnicy Ochota jest pożądana³⁰,
- innej działalności określonego rodzaju (tj. m.in. małej gastronomii bez sprzedaży alkoholu, handlu detalicznego bez sprzedaży alkoholu, usług fryzjerskich i kosmetycznych).

W ww. okresie w Urzędzie Dzielnicy nie organizowano konkursów profilowanych na najem lokali dla przedsiębiorców rozpoczynających działalność gospodarczą, jak również z przeznaczeniem na prowadzenie żłobka, klubu dziecięcego lub lokalu dla dziennych opiekunów.

(akta kontroli tom I str. 240-241)

Burmistrz Dzielnicy wyjaśniła m.in., że w ww. okresie Dzielnicą Ochota nie dysponowała lokalem użytkowym, który spełniał wymogi dla lokali, w których mógłby funkcjonować żłobek czy klub dziecięcy. Wskazała również, że w tym czasie do Urzędu Dzielnicy nie wpływały zapytania od osób zamierzających podjąć działalność gospodarczą o możliwość wynajęcia lokalu. W związku z trudnościami w prowadzeniu w tych latach różnego rodzaju działalności z powodu pandemii oraz wobec możliwości niewyłonienia wobec tych trudności najemcy, nie prowadzono konkursów, które ograniczyłyby możliwość wynajęcia lokalu poprzez wskazanie podmiotów, na rzecz jedynie których najem mógłby nastąpić.

(akta kontroli tom II str. 84, 86-87)

W wyniku badania dokumentacji czterech konkursów profilowanych pisemnych z lat 2021-2022³¹, które zakończyły się zawarciem umów najmu dla dziewięciu wybranych lokali użytkowych³² stwierdzono, że we wszystkich tych przypadkach konkursy przeprowadzone zostały zgodnie z zasadami postępowania określonymi

³⁰ Uchwały Nr: 4440/2018 z 5 września 2018 r.; 2509/2021 z 24 lutego 2021 r.; 3188/2021 z 20 października 2021 r.

³¹ Kontrolą objęto dokumentację konkursów pisemnych nr 1/2021, 7/2021, 9/2021 oraz 5/2022.

³² Lokale użytkowe nr: 2/0/2016/Uż, 4/0/2018/Uż, 4/0/4064/Uż, 12/0/1045/Uż, 4/0/2018/Uż, 1/01/1010/Uż, 4/0/2016/Uż, 5/0/2016/Uż, 12/0/1045/Uż.

w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 oraz w Regulaminie przeprowadzania konkursów ofert na najem lokali użytkowych/garaży/miejsc postojowych, będących w zasobach Dzielnicy Ochota. Zgodnie z ww. regulacjami w ogłoszeniach o organizacji ww. konkursów ofert (opublikowanych m.in. na stronie internetowej Urzędu Dzielnicy i ETO, przez okres co najmniej 21 dni) Burmistrz zamieścił wymagane dane dotyczące m.in.: lokalu użytkowego przeznaczonego do najmu w tym trybie (obejmujące m.in. jego adres i usytuowanie, powierzchnię, stan formalno-prawny i techniczny, określenie celów, na jakie lokal może być wynajęty, wysokość stawki wywoławczej czynszu); wymagań stawianych ofertom oraz zasad i terminów ich składania; wysokości wadium oraz zasad jego wnoszenia i zwrotu; miejsca i czasu, w którym można się zapoznać ze stanem technicznym lokalu. Ponadto we wszystkich tych przypadkach:

- zakres i tryb pracy komisji konkursowej był zgodny z zasadami postępowania określonymi w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020;
- wszyscy oferenci biorący udział w konkursie na najem ww. dziewięciu lokali, których oferty uznano za ważne, wnieśli w terminie wymagane wadium;
- oferty wybrane spełniały wymogi konkursu i były najkorzystniejsze pod względem oferowanej stawki czynszu, która przewyższała ustalone w konkursach stawki minimalne;
- przebieg i wyniki konkursów udokumentowano w protokołach, podpisanych przez członków komisji konkursowej;
- wyniki konkursów, przed podpisaniem umów najmu, zostały podane do publicznej wiadomości przez Burmistrza Dzielnicy Ochota;
- postanowienia umów najmu zawartych przez ZGN z wybranymi podmiotami, były zgodne z ofertami (m.in. w zakresie sposobu wykorzystania lokalu użytkowego oraz wysokości stawki czynszu).

W przypadku jednego z ww. konkursów, do Burmistrza Dzielnicy wpłynęła skarga na czynności komisji konkursowej. Dotyczyła ona odrzucenia przez komisję oferty złożonej na najem jednego z lokali, z uwagi na niezgodność (w ocenie komisji) zaproponowanego w tej ofercie sposobu wykorzystania lokalu (usługi fryzjerskie i perukarskie), z rodzajami usług, na które zgodnie z warunkami konkursu miał on być wynajęty (usługi o charakterze rękodzielniczym wykorzystującym umiejętności i techniki rzemieślnicze lub na małą gastronomię z wyłączeniem sprzedaży alkoholu). Skarga została przez Burmistrza Dzielnicy uznana za bezzasadną, o czym skarżący został poinformowany w piśmie z 13 maja 2021 r., ze wskazaniem przyczyn takiego rozstrzygnięcia.

(akta kontroli tom II str. 34-44, 91-130)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności Urzędu Dzielnicy w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W przypadku czterech, z sześciu wybranych do badania postępowań na najem lokali użytkowych³³, okres jaki upłynął od daty przejęcia lokalu od poprzedniego najemcy do daty podjęcia przez Zarząd Dzielnicy uchwały w sprawie podania do publicznej wiadomości informacji o ich ponownym przeznaczeniu do najmu wynosił od 132 do 184 dni, tj. przekraczał limit czasu (30 dni) wyznaczony w § 2 ust. 5 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 na to działanie. Główną przyczyną niedotrzymania ww. terminu była zwłoka Wydziału Zasobów Lokalowych

³³ Tj. lok. 2/0/2016/Uż w budynku przy ul. Grójeckiej 20B; lok. 4/0/2018/Uż w budynku ul. Grójeckiej 28/30; lok. 7/0/1045/Uż i 12/0/1045/Uż w budynku przy ul. Grójeckiej 79.

w skierowaniu do Zarządu Dzielnicy wniosków w sprawie podania do publicznej wiadomości ww. informacji.

(akta kontroli tom II str. 71-83)

W odniesieniu do ww. sytuacji NIK zauważa, że utrudnienia w realizacji ww. zadań w latach 2020-2022, spowodowane epidemią koronawirusa COVID - 19, o których mowa w wyjaśnieniach Burmistrz Dzielnicy, nie mogą stanowić usprawiedliwienia dla przypadków, w których zwłoka wynosiła kilkaset dni. NIK jednocześnie wskazuje, że zwłoka w podejmowaniu działań na rzecz ponownego przeznaczenia do najmu lokali użytkowych, opóźnia moment rozpoczęcia uzyskiwania przez m.st. Warszawa pożytków finansowych z tytułu najmu ww. lokali.

(akta kontroli tom II str. 131-132,135-136)

OCENA CZĄSTKOWA

Urząd Dzielnicy, w części przypadków, z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 podejmował działania na rzecz przeznaczenia do najmu lokali użytkowych. Nie stwierdzono natomiast nieprawidłowości na etapie przeprowadzania w Urzędzie Dzielnicy postępowań w sprawie najmu na zasadach preferencyjnych. W wybranych do kontroli sprawach, postępowania te zostały wszczęte i przeprowadzone bez zbędnej zwłoki oraz zgodnie z zasadami określonymi w ww. zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy i uregulowaniach wewnętrznych Dzielnicy Ochota.

3. Nadzór nad realizacją umów dotyczących najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą Urząd Dzielnicy nie zajmował się zawieraniem umów najmu lokali użytkowych z podmiotami wybranymi na najemców z zastosowaniem preferencyjnych zasad postępowania, jak i sprawowaniem nadzoru na prawidłowością realizacji tych umów. Jak wskazano wyżej (tj. w pkt 1.1. niniejszego wystąpienia), zadania w tym zakresie powierzone zostały do realizacji ZGN Ochota oraz GGKO Sp. z o.o.

(akta kontroli tom I str. 212, 216, 218, 220-223, 230-231; tom II str. 389)

IV. Wnioski

Wnioski

W związku ze stwierdzeniem nieprawidłowości Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o:

- 1) podejmowanie i prowadzenie działań na rzecz ponownego zagospodarowania zwolnionych lokali użytkowych w sposób umożliwiający dochowanie terminów wskazanych w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 w sprawie najmu lokali użytkowych;
- 2) składanie przez Burmistrza Radzie Dzielnicy Ochota informacji zbiorczej dotyczącej lokali wynajętych w roku poprzednim poza konkursem i poza przetargiem, zgodnie z § 39 zarządzenia Nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zasad najmu lokali użytkowych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia

pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, dnia 6 marca 2023 r.

Kontroler
Tomasz Świstak
główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie
p.o. Dyrektor
Michał Musioł

.....
podpis

.....
podpis