



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Warszawie

LWA 410.001.05.2022

Agata Kapłon  
Dyrektor  
Zakładu Gospodarowania  
Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota  
m.st. Warszawy  
ul. Białobrzaska 11  
02-379 Warszawa

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy <sup>1</sup> , adres: 02-379 Warszawa ul. Białobrzaska 11.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Agata Kapłon, Dyrektor ZGN Ochota <sup>2</sup> - od dnia 1 września 2016 r. (akta kontroli tom I str. 5)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Organizacja gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy znajdującymi się w dyspozycji dzielnicy.</li><li>2. Przeprowadzanie postępowań w sprawie najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych<sup>3</sup>.</li><li>3. Nadzór nad realizacją umów dotyczących najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Kontrolą objęto 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 Kontroli <sup>4</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie.
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tomasz Świstak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/153/2022 z dnia 19 października 2022 r.</li><li>2. Eliza Kurzela, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/168/2022 z dnia 7 listopada 2022 r.</li></ol> (akta kontroli tom I str. 1-4)

<sup>1</sup> Dalej: ZGN, ZGN Ochota lub Zakład.

<sup>2</sup> Dalej: Dyrektor ZGN lub Dyrektor Zakładu.

<sup>3</sup> Pod pojęciem stosowania preferencyjnych zasad postępowania należy rozumieć wybór najemców lokali użytkowych bez przeprowadzania przetargów i konkursów, jak również wybór najemców w trybie przetargów profilowanych lub konkursów profilowanych.

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

## II. Ocena ogólna<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

ZGN na ogół w sposób prawidłowy wywiązywał się w latach 2020-2022 z powierzonych tej jednostce zadań, dotyczących wynajmu na zasadach preferencyjnych lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy, znajdujących się w dyspozycji Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy<sup>6</sup>. Regulacje wewnętrzne Zakładu określały podział tych zadań pomiędzy poszczególne komórki organizacyjne. Zawierając umowy najmu lokali użytkowych z podmiotami wybranymi na najemców na zasadach preferencyjnych, Zakład uwzględniał postanowienia zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych<sup>7</sup>. Prawidłowo prowadził przedsądowe działania windykacyjne w stosunku do najemców lokali użytkowych zalegających z opłatami. Realizacja zadań objęta była przez ZGN analizami ryzyka oraz innymi formami kontroli i nadzoru. Nieprawidłowości stwierdzone w realizacji przez ZGN zadań polegały na:

- zamieszczeniu w sprawozdaniach z działalności za 2020 r i za 2021 r. danych, dotyczących liczby zorganizowanych konkursów profilowanych na najem lokali użytkowych oraz liczby lokali wynajętych w wyniku tych konkursów, niezgodnych ze stanem faktycznym;
- zamieszczaniu w umowach najmu sprzecznych postanowień dotyczących sankcji w stosunku do najemców podnajmujących wynajęte lokale bez zgody wynajmującego, co stwierdzono w przypadku 14 umów na 15 objętych kontrolą;
- niesprawowaniu dostatecznego nadzoru nad terminowością podejmowanych działań w ramach tzw. windykacji sądowej, w stosunku do jednego z byłych najemców, który nie zwrócił na rzecz ZGN wynajętego lokalu użytkowego po rozwiązaniu z nim umowy najmu oraz zalegał z opłatami z tytułu korzystania z tego lokalu.

## 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 postanowieniami § 3 Statutu ZGN<sup>8</sup> (po zmianach wprowadzonych uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XV/470/2007 z 13 września 2007 r.), do zadań tej jednostki należało m.in. gospodarowanie w granicach zwykłego zarządu lokalowym zasobem oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy w sposób i na zasadach określonych przepisami prawa, ustaleniami organów m.st. Warszawy, a w odniesieniu do spraw należących do zakresu działania Dzielnicy Ochota - ustaleniami organów Dzielnicy Ochota. W § 4 Statutu Zakładu wskazano, że określone w § 3 zadania obejmują m.in.: eksploataowanie lokali; organizowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji; obsługę użytkowników lokali

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

<sup>6</sup> Dalej także: Dzielnica lub Dzielnica Ochota.

<sup>7</sup> Dalej: zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 lub zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie najmu lokali użytkowych.

<sup>8</sup> Stanowiącym załącznik do uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XXXVIII/882/2004 z dnia 30 września 2004 r. (ze zm.) w sprawie utworzenia jednostki budżetowej m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy”.

obejmującą zapewnienia energii elektrycznej, ciepłej i wody; zawieranie, dokonywanie zmian i rozwiązywanie umów najmu; pobieranie czynszów i opłat z tytułu najmu i eksploatacji lokali oraz innych opłat, w tym odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i innych składników powierzonego mienia m.st. Warszawy oraz prowadzenie windykacji w tym zakresie; ewidencjonowanie nieruchomości (w tym lokali); dokonywanie analiz w zakresie gospodarowania lokalami i nieruchomościami w obszarze działania Zakładu, w tym analizy kosztów utrzymania zasobu oraz wnioskowanie zmian polityki czynszowej i stawek czynszów.  
(akta kontroli tom I str. 41-43)

Dyrektor ZGN wyjaśniła, że do zadań Zakładu należy przygotowanie i podpisanie umów najmu/dzierżawy lokali użytkowych na podstawie otrzymanych z Urzędu Dzielnicy Ochota dokumentów z przeprowadzonych i zatwierdzonych postępowań w sprawie najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych, weryfikowanie prawidłowości rozliczeń finansowych z najemcami lokali użytkowych, w tym prowadzenie działań windykacyjnych w stosunku do najemców. ZGN wykonuje te zadania na podstawie § 3 i § 4 Statutu ZGN. Przygotowywanie i przeprowadzenie postępowań w sprawie wyboru najemców lokali użytkowych pozostaje w kompetencji Urzędu Dzielnicy. Zakład nie uczestniczy w realizacji tych zadań poza udziałem Dyrektora ZGN w pracach komisji konkursowej na wynajem lokali użytkowych (w związku z pełnieniem funkcji Przewodniczącej tej komisji).

(akta kontroli tom I str. 175-178, 186-187)

ZGN nie zajmował się, w okresie objętym kontrolą, realizacją zadań o charakterze administracyjnym w stosunku do lokali użytkowych, które zgodnie z ww. Statutem realizowane miały być przez tę jednostkę, ponieważ zadania dotyczące organizowania, napraw, konserwacji, remontów i modernizacji, jak i bezpośredniej obsługi użytkowników lokali, m.in. w zakresie dostępu do mediów, zostały przez Dzielnicę Ochota zlecone do realizacji innemu podmiotowi, tj. Gminnej Gospodarce Komunalnej Ochota Sp. z o.o.<sup>9</sup>. Zgodnie z umową zlecenia z 27 marca 1992 r. zawartą z GGKO Sp. z o.o. (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 zleceniodawcy merytorycznych opinii w sprawach skarg i wniosków użytkownych w zakresie objętym umową. W ww. umowie określono wysokość wynagrodzenia należnego GGKO Spółce z o.o. za realizację zadań zleconych temu podmiotowi.

(akta kontroli tom I str. 59-76, 80)

Uchwałą Nr 81/07 z 15 maja 2007 r., Zarząd Dzielnicy Ochota powierzył ZGN Ochota sprawowanie bieżącego nadzoru nad realizacją ww. umowy zlecenia zawartej z GGKO. W uchwale nie określono, w jaki sposób zadanie to ma być realizowane.

Pismem z dnia 20 marca 2013 r. Zastępca Burmistrza Dzielnicy Ochota polecił ZGN dokonywanie merytorycznego potwierdzania faktur przekazywanych przez GGKO Sp. z o.o. z tytułu wynagrodzenia za realizację zadań ujętych w umowie zlecenia.

(akta kontroli tom I str. 58, 77)

Dyrektor ZGN wyjaśniła, że weryfikacja prawidłowości realizacji przez GGKO poszczególnych zadań i czynności odbywała się na bieżąco poprzez analizę

---

<sup>9</sup> Po zmianie nazwy, GGKO – Zarządzanie nieruchomościami Sp. z o.o., dalej także: GGKO Sp. z o.o. lub GGKO.

wytworzonych przez ten podmiot i przesyłanych do ZGN dokumentów, w tym m.in.: protokołów przejęcia – przekazania lokali, protokołów z kontroli lokali, protokołów awarii, zakresów prac remontowo konserwacyjnych, kosztorysów budowlanych, deklaracji związanych z gospodarką odpadami komunalnymi, prowadzonej korespondencji z najemcami. ZGN, w ramach uprawnień wynikających z ww. uchwały Zarządu Dzielnicy Ochota, sprawował bieżący nadzór nad realizacją umowy. W trakcie prowadzonego nadzoru Zakład nie stwierdził nieprawidłowości skutkujących korektą wynagrodzenia wypłaconego na rzecz Spółki.

(akta kontroli tom I str. 360-361)

W Regulaminie Organizacyjnym ZGN<sup>10</sup> określono komórki organizacyjne odpowiedzialne za realizację zadań tej jednostki związanych z najmem lokali użytkowych. Zadania Działu Gospodarowania Zasobem Nieruchomości w tym zakresie obejmowały m.in.: prowadzenie ewidencji powierzonego zasobu (w tym lokali użytkowych), pustostanów, zawartych umów najmu, aneksów, porozumień; sporządzanie umów najmu, porozumień, wypowiedzeń i przedkładanie ich do podpisu dyrektora; dokonywanie rozliczeń i pobieranie opłat z tytułu najmu i eksploatacji lokali, dokonywanie analiz w zakresie gospodarowania zasobem, w tym analizy kosztów utrzymania zasobu, wnioskowania zmian stawek czynszowych lokali użytkowych; sporządzenie sprawozdawczości z zakresu powierzonych zadań; nadzór i kontrola nad realizacją umów zawartych z zewnętrznymi firmami realizującymi zadania z zakresu zadań Działu.

Do zadań Działu Windykacji należało natomiast m.in.: monitorowanie płatności dłużników i prowadzenie ich ewidencji; prowadzenie przedsądowej windykacji należności, w tym postępowania ugodowego; przygotowanie wypowiedzeń umów z tytułu zadłużenia; prowadzenie działań windykacyjnych na etapie procesowym oraz wobec spraw zakończonych prawomocnym wyrokiem, opatrzonych klauzulą wykonalności; prowadzenie postępowań egzekucyjnych w stosunku do dłużników, którzy rozwiązali umowy i opróżnili lokale, mających zobowiązania wobec m.st. Warszawy<sup>11</sup>.

(akta kontroli tom I str. 46-58)

**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 postępowania<sup>12</sup> wynosiła odpowiednio: 75; 109 oraz 56.

Przychody uzyskane przez ZGN z tytułu najmu lokali użytkowych w 2020 r. wyniosły 13 015 tys. zł, w 2021 – 12 296 tys. zł, a w I półroczu 2022 r. – 7132 tys. zł, w tym – z tytułu najmu lokali na zasadach preferencyjnych (odpowiednio): 4567 tys. zł; 8081 tys. zł; 5367 tys. zł. Dla porównania: w 2019 r. wysokość przychodów

<sup>10</sup> Tekst jednolity Regulaminu, stanowiący załącznik do zarządzenia Dyrektora ZGN Nr 16/2020 z 29 września 2020 r., w sprawie wprowadzenia zmian do Regulaminu Organizacyjnego ZGN wprowadzonego zarządzeniem Nr 10/2019 z 8 lipca 2019 r.

<sup>11</sup> W skład struktury organizacyjnej ZGN wchodziły również inne komórki organizacyjne, tj.: Dział Organizacji i Kadr; Dział Finansowo-Księgowy oraz Zespół Nadzoru Technicznego.

<sup>12</sup> Dotyczy to umów najmu lokali użytkowych zawartych z podmiotami wybranymi na najemców w wyniku przeprowadzonych konkursów profilowanych bądź z pominięciem trybu konkursowego lub przetargowego.

uzyskanych z tytułu najmu lokali użytkowych wyniosła ogółem 13 319 tys. zł, w tym w odniesieniu do lokali wynajętych na zasadach preferencyjnych - 1601 tys. zł.

(akta kontroli tom I str. 136-140, 531-533)

1.3. W zarządzeniu Nr 137/2020 z 5 lutego 2020 r. w sprawie systemu informatycznego, w którym prowadzona będzie elektroniczna ewidencja zasobów lokalowych m.st. Warszawy, Prezydent m.st. Warszawy określił zasady wprowadzenia do stosowania systemu informatycznego SEiZBiL (System Ewidencji i Zarządzania Budynkami i Lokalami). Zgodnie z zarządzeniem, do obowiązków burmistrzów dzielnic oraz dyrektorów zakładów gospodarowania nieruchomościami należało m.in. powołanie koordynatorów systemu SEiZBiL, do których zadań należeć miało m.in. wnioskowanie, za pośrednictwem dyrektora biura właściwego do spraw polityki lokalowej, do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy (której to jednostce powierzono zadanie prowadzenia w tym systemie elektronicznej ewidencji zasobów lokalowych m.st. Warszawy), o ustalenie możliwości i sposobu migracji danych z innych systemów informatycznych.

(akta kontroli tom I str. 126, 536-538)

W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 10 stycznia 2023 r. stwierdzono, że wg stanu na dzień oględzin baza danych prowadzona przez ZGN w systemie SEiZBiL nie zawierała pełnych danych dotyczących lokali użytkowych znajdujących się w dyspozycji Dzielnicy Ochota. Z tego powodu dane z tego systemu nie były wykorzystywane m.in. do sporządzania sprawozdań z działalności ZGN Ochota. Do tego celu Zakład korzystał z danych zgromadzonych we własnym systemie informatycznym „Granit”.

(akta kontroli tom I str. 98-125, 203, 214)

Do ZGN wpływały pisma i maile z Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy<sup>13</sup>, w których informowano o brakujących danych w systemie SEiZBiL oraz o terminie, do którego takie dane powinny być wprowadzone do tego systemu. Dyrektor ZGN, w piśmie z dnia 28 grudnia 2021 r., zwróciła się do p.o. Dyrektora Biura Polityki Lokalowej o prolongatę wyznaczonych terminów w tym zakresie, wskazując, że zlecenie dodatkowych zadań w zakresie „obsługi” systemu SEiZBiL wpływa na nieprawidłowe lub niepełne wywiązywanie się pracowników z ich podstawowych obowiązków. Uzasadniając ww. prośbę Dyrektor wskazała, że Zakład, jako jedyna tego rodzaju jednostka w Warszawie, nie posiada w strukturze organizacyjnej pracowników, którym można by zlecić tego rodzaju zadanie. W celu podłożenia stawianym przez Biuro Polityki Lokalowej zadaniom, niezbędne jest zwiększenie stanu etatowego ZGN Ochota, o co Dyrektor wystąpi odrębnym pismem.

(akta kontroli tom III str. 419-426, 445)

Pismem z dnia 3 sierpnia 2022 r., Dyrektor Zakładu zwróciła się do Sekretarza m.st. Warszawy z wnioskiem w sprawie przyznania tej jednostce dodatkowych 12 etatów, wskazując, że brak dodatkowych, wnioskowanych etatów stwarza bardzo duże zagrożenie dla jakości i terminowości wykonywanych zadań i działań przez ZGN. Jak wynika z, zaproponowanego w tym piśmie, podziału wnioskowanych etatów na poszczególne komórki organizacyjne, jeden z wnioskowanych etatów przeznaczony miał być na zatrudnienie w Dziale Gospodarowania Zasobem Nieruchomości pracownika odpowiedzialnego za wprowadzanie danych do systemu SEiZBiL. Efektem powyższego wniosku było przyznanie ZGN dodatkowych sześciu etatów na zatrudnienie pracowników.

(akta kontroli tom III str. 55-63)

---

<sup>13</sup> Dalej: Biuro Polityki Lokalowej.

Dyrektor ZGN wyjaśniła m.in., że ZGN, jako jedyny zakład gospodarki nieruchomościami w Warszawie, ma odmienną strukturę organizacyjną. Większość zadań administracyjnych zleconych jest GGKO Sp. z o.o., jednak wprowadzanie danych do systemu SEiZBiL wykracza poza to zlecenie, dlatego też to pracownicy ZGN Ochota w pierwszej kolejności starają się wprowadzić i uzupełnić niezbędne dane, których oczekuje Biuro Polityki Lokalowej. Przy aktualnym zasobie kadrowym, większe zaangażowanie pracowników w uzupełnianie systemu SEiZBiL mogłoby spowodować nieprawidłowe i nieterminowe wykonywanie bieżących obowiązków. Powyższy problem niejednokrotnie był zgłaszany w Biurze Polityki Lokalowej. Dyrektor wskazała ponadto, że w reakcji na wniosek ZGN w sprawie przyznania tej jednostce dodatkowych 12 etatów, przyznano sześć dodatkowych etatów jednak bez przyznania dodatkowych środków na sfinansowanie kosztów zatrudnienia na tych etatach. Z uwagi na powyższe, przygotowujemy jest kolejny wniosek do Sekretarza m.st. Warszawy o przyznanie takich środków.

(akta kontroli tom I str. 344)

Pismem z dnia 13 stycznia 2023 r., Dyrektor Zakładu zwróciła się do Sekretarza m.st. Warszawy z wnioskiem dotyczącym m.in., zwiększenia budżetu tej jednostki o środki potrzebne na sfinansowanie kosztów wynagrodzeń dla sześciu dodatkowych etatów przyznanych tej jednostce w 2022 r.

(akta kontroli tom III str. 545-546)

**1.4.** W okresie objętym kontrolą, ZGN nie sporządzał i nie przekazywał do Biura Polityki Lokalowej sprawozdań i wykazów z gospodarki lokalami użytkowymi w Dzielnicy Ochota<sup>14</sup>, gdyż zadanie to wykonywane było przez Urząd Dzielnicy Ochota.

(akta kontroli tom I str. 176)

Informacje dotyczące najmu lokali użytkowych zawierały natomiast sprawozdania z działalności ZGN, sporządzane przez Zakład, w wykonaniu postanowień § 10 Statutu tej jednostki, z wykorzystaniem wzoru sprawozdania, określonego zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy Nr 30/2020z 13 stycznia 2020 r. W Sprawozdaniu z działalności ZGN za 2020 r. wskazano, że w roku tym zorganizowane zostały dwa konkursy profilowane na najem lokali użytkowych, w wyniku których wynajęto dwa lokale, podczas gdy faktycznie w tym roku nie były organizowane takie konkursy. W Sprawozdaniu za 2021 r. podano natomiast, że w tym roku nie organizowano konkursów profilowanych na najem lokali użytkowych, podczas gdy faktycznie w tym roku zorganizowane zostały trzy takie konkursy, w wyniku których wynajęto pięć lokali użytkowych.

(akta kontroli tom I str. 199-222, 531-533, 535)

Dyrektor ZGN wyjaśniła, że w sprawozdaniu za 2020 r. błędnie wskazano liczbę przeprowadzonych konkursów profilowanych. Odnosząc się do sprawozdania za 2021 r. wskazała, że ZGN ujął w nim dane o działaniach, które były w jego kompetencjach. Z uwagi na fakt, że organizowanie, przeprowadzanie konkursów na najem lokali użytkowych, w tym konkursów profilowanych leżało w kompetencji Urzędu Dzielnicy Ochota, dane dotyczące tych konkursów nie zostały wykazane w tym sprawozdaniu.

(akta kontroli tom I str. 343, 362)

---

<sup>14</sup> Dotyczące pustostanów, istniejących podnajmów, lokali wynajętych w drodze konkursu/przetargu, lokali wynajmowanych spółdzielniom socjalnym i innym podmiotom non profit, w tym z pominięciem procedury przetargowej i konkursowej, konkursów profilowanych.

**1.5.** Obowiązujące w czasie kontroli NIK uregulowania wewnętrzne, określające zasady sprawowania kontroli zarządczej w ZGN oraz organizację procesu zarządzania ryzykiem w tej jednostce, ustalone zostały odpowiednio w:

- zasadach funkcjonowania kontroli zarządczej wprowadzonych zarządzeniem Dyrektora nr 14/2021 Dyrektora z 29 września 2021 r.;
- Regulaminie zarządzania ryzykiem wprowadzonym zarządzeniem Dyrektora Nr 15/2021 z 29 września 2021 r.

Powyższe regulacje poprzedzone były odpowiednio zarządzeniem Dyrektora ZGN Nr 13/2012 z 31 grudnia 2012 r. w sprawie wprowadzenia standardów kontroli zarządczej oraz zarządzeniem Dyrektora ZGN Nr 14/2012 z 31 grudnia 2012 r. w sprawie wdrożenia systemu zarządzania ryzykiem.

(akta kontroli tom I str. 466-527; tom III str. 408-414, 573-585)

W Zasadach funkcjonowania kontroli zarządczej, wprowadzonych zarządzeniem Nr 14/2021, wskazano m.in., że kluczowym elementem systemu kontroli zarządczej jest wyznaczanie celów i zadań ZGN Ochota w oparciu o roczne plany, cele wyznaczone w budżecie Zakładu oraz zarządzanie związanym z tym ryzykiem.

(akta kontroli tom III str. 408-414)

W Rejestrach ryzyka sporządzonych w ZGN w latach 2020-2022 ujęto dwa ryzyka związane bezpośrednio z realizacją zadań tej jednostki w zakresie najmu lokali użytkowych. Dotyczyły one nieterminowego przygotowania umów najmu lokali użytkowych skutkującego opóźnieniem naliczania opłat najemcom oraz wzrostu zadłużenia najemców z tytułu opłat najmu skutkującego zagrożeniem wystąpienia naruszenia dyscypliny finansów publicznych. Oba te ryzyka przypisane zostały do zadania dotyczącego prawidłowego (zgodnego z przepisami) gospodarowania powierzonym zasobem komunalnym. Przypisane do tych ryzyk mierniki realizacji zadania dotyczyły odpowiednio: „liczby umów na najem lokali użytkowych podpisanych po upływie 14 dni” oraz „liczby najemców zalegających z opłatami”. Ryzyko rezydualne określono dla obu tych ryzyk na poziomie średnim. Jako rodzaj reakcji dla pierwszego z tych ryzyk wskazano jego ograniczanie, co miało być realizowane poprzez kontrolę terminowości podpisywanych umów z najemcami. Jako rodzaj reakcji dla drugiego z tych ryzyk przewidziano jego akceptację, co zgodnie z zasadami postępowania określonymi w § 17 Regulaminu zarządzania ryzykiem (wprowadzonym zarządzeniem Nr 15/2021), oznacza, 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).

Zgodnie z informacjami zamieszczonymi w Raportach ryzyka za 2020 r. i 2021 r., oba ww. ryzyka nie zmaterializowały się, ponieważ poziom (liczba) występowania sytuacji, do których odnosiły się przyjęte dla nich mierniki, był niższy niż limit określony w Rejestrach ryzyka.

(akta kontroli tom I str. 308-335)

**1.6.** Organizacja systemu kontroli wewnętrznej w ZGN określona została w Regulaminie kontroli wewnętrznej, wprowadzonym zarządzeniem Dyrektora Zakładu Nr 16/2021 z 29 września 2021 r. Wskazano w nim m.in., że system kontroli wewnętrznej w ZGN sprawowany jest poprzez kontrolę funkcjonalną, instytucjonalną oraz samokontrolę. W ramach kontroli funkcjonalnej wyodrębniono kontrole kompleksowe, problemowe, doraźne i sprawdzające. Określono, że kontrolę przeprowadza się w oparciu o roczny plan kontroli i/lub na zlecenie (wyrzutowo). W Regulaminie określono również zasady wszczynania i przeprowadzania kontroli, w tym uprawnienia osób przeprowadzających kontrole, zasady dokumentowania ich



wyników. W załącznikach do ww. Regulaminu ustalono wzory dokumentów, które wykorzystywane miały być podczas przeprowadzania kontroli, w tym m.in. wzór protokołu kontroli, wzór pisma zawierającego wnioski i zalecenia pokontrolne oraz wzór rejestru kontroli wewnętrznych.

(akta kontroli tom III str. 394-407)

Jak wynika z danych podanych w Rejestrze kontroli wewnętrznej za 2022 r., w okresie którego on dotyczy, przeprowadzone zostały w ZGN trzy kontrole wewnętrzne. Żadna z nich nie dotyczyła zagadnień objętych niniejszą kontrolą NIK, tj. dotyczących realizacji przez Zakład zadań w zakresie najmu lokali użytkowych.

(akta kontroli tom III str. 547)

Dyrektor ZGN wyjaśniła, że przygotowanie i podpisywanie umów najmu lokali użytkowych objęte było bieżącą kontrolą, wykonywaną przez Radcę Prawnego, Kierownika Działu Gospodarowania Zasobem Nieruchomości oraz Zastępcę Dyrektora Zakładu nadzorującego ten Dział. Ponadto w okresach półrocznych przeprowadzana była kontrola funkcyjna dotycząca terminowości podpisywania umów najmu lokali użytkowych. Kontrola terminowości wpłat należności z tytułu czynszu za najem lokali użytkowych przeprowadzana była przez Dział Windykacji dwa razy w miesiącu, w oparciu o raporty z systemu informatycznego GRANIT.

(akta kontroli tom I str. 229)

1.7. Realizacja przez ZGN zadań w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi była w latach 2020-2022 przedmiotem dwóch kontroli przeprowadzonych przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy<sup>15</sup>.

(akta kontroli tom I str. 225-229)

Przedmiotem pierwszej kontroli przeprowadzonej w okresie od 11 lutego do 3 marca 2020 r., była ocena poprawności zweryfikowania nierozliczonych sald dotyczących należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych/użytkowych oraz zasad współpracy w tym zakresie pomiędzy GGKO Sp. z o.o. a Zakładem. W wystąpieniu pokontrolnym z 15 października 2020 r., zawierającym omówienie wyników ww. kontroli, Prezydent m.st. Warszawy, sformułował zalecenia dotyczące m.in.:

- zintensyfikowania działań, w porozumieniu z Dzielnicą Ochota, w celu zakończenia prac zespołu zadaniowego powołanego w celu zweryfikowania nierozliczonych sald należności pozostających w ewidencji GGKO Sp. z o.o., w związku z poleceniem przejęcia przez ZGN od ww. Spółki nieprzedawnionych sald znajdujących się w ewidencji księgowej GGKO, dotyczących lokali wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy;
- sukcesywnego ujmowania w księgach rachunkowych ZGN wszystkich poprawnie zweryfikowanych przez zespół zadaniowy, nieprzedawnionych należności oraz nadpłaty z tytułu najmu lokali komunalnych;
- wystąpienia do Burmistrza Dzielnic Ochota o niezwłoczne przekazanie do ZGN pozostałych akt postępowań egzekucyjnych wobec należności, co do których istnieje możliwość ich dochodzenia, a które nie zostały dotąd przekazane do tej jednostki.

W odpowiedzi z dnia 21 listopada 2020 r., na ww. wystąpienie pokontrolne, Dyrektor ZGN poinformowała Prezydenta m.st. Warszawy o działaniach podjętych na rzecz realizacji poszczególnych zaleceń, w tym m.in. o: prowadzonej w tej sprawie korespondencji z GGKO oraz Burmistrzem Dzielnic; o postępie prac na rzecz przejęcia od tej jednostki dokumentacji dotyczącej nieprzedawnionych należności; o zakończeniu w dniu 8 czerwca 2020 r. pracy przez zespół zadaniowy powołany do

---

<sup>15</sup> Dalej: Biuro Kontroli.

zweryfikowania nierozliczonych sald należności, pozostających w ewidencji GGKO oraz o powołaniu w dniu 20 lipca 2020 r. Komisji ds. przejęcia ww. sald.

(akta kontroli tom I str. 235-248, 295-296)

Dyrektor ZGN, w wyjaśnieniach, dotyczących aktualnego stanu realizacji zaleceń sformułowanych w ww. sprawie, poinformowała m.in., że w wyniku prac ww. Komisji, do dnia 2 listopada 2022 r. zostały protokolarnie przejęte salda lokali mieszkalnych i użytkowych, usytuowanych w budynkach przy ulicach o nazwach rozpoczynających się od lit. A do lit. P. Wskazała ponadto, że z uwagi na bardzo szeroki zakres zweryfikowanych dokumentów oraz złożoność zagadnień będących przedmiotem weryfikacji, a także czasochłonność tych prac, niezbędne było zwiększenie zatrudnienia w Dziale Windykacji i Dziale Księgowo-Finansowym, na który to cel przyznano Zakładowi trzy dodatkowe etaty.

(akta kontroli tom I str. 225-228)

Przedmiotem drugiej kontroli, przeprowadzonej przez Biuro Kontroli w okresie od 2 listopada do 17 grudnia 2021 r., było wydawanie przez ZGN w latach 2018-2021 zgód na przeprowadzenie przez najemców lokali użytkowych prac remontowych lub wykonanie innych robót trwale podnoszących wartość wynajętego lokalu, zawieranie porozumień w tej sprawie oraz rozliczanie prac wykonanych przez najemców. W wystąpieniu pokontrolnym z 4 listopada 2022 r., Prezydent m.st. Warszawy wskazał na stwierdzone nieprawidłowości w zakresie sposobu sprawowania nadzoru, które dotyczyły w szczególności: dopuszczenia do wykonania przez jednego z najemców, bez zgody i nadzoru ZGN, modernizacji instalacji mechanicznej w wynajętym lokalu i zawarcia z nim fikcyjnego porozumienia remontowego na prace już wykonane; odebrania i rozliczenia wykonanych przez innego najemcę robót dotyczących instalacji gazowej i przyłącza gazowego, bez wymaganego zezwolenia i zgłoszenia; rozliczania nakładów poczynionych przez najemców, pomimo braku rzetelnego ich zweryfikowania; rozliczania nakładów poniesionych na prace remontowe niezgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług oraz wewnętrznymi regulacjami m.st. Warszawy w tej sprawie. W związku z ww. ustaleniami kontroli Prezydent m.st. Warszawy sformułował w wystąpieniu pokontrolnym zalecenia dotyczące m.in.:

- 1) podjęcia działań mających na celu zapewnienie rzetelnego sprawowania nadzoru właścicielskiego nad realizacją ustaleń zawartych w porozumieniach remontowych;
- 2) rozliczania nakładów poczynionych przez najemców w trakcie prac remontowych zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług oraz wewnętrznymi regulacjami m.st. Warszawy w tej sprawie.

(akta kontroli tom I str. 228-229, 282-291)

W piśmie z 19 grudnia 2022 r. Dyrektor ZGN poinformowała Prezydenta m.st. Warszawy o działaniach podjętych na rzecz realizacji otrzymanych zaleceń. Wskazała m.in., że w celu realizacji zalecenia dotyczącego zapewnienia rzetelnego sprawowania nadzoru właścicielskiego nad realizacją ustaleń zawartych w porozumieniach remontowych, zarządzeniem nr 12/2022 z dnia 24 sierpnia 2022 r. wprowadziła *Procedurę postępowania podczas realizacji zawierania porozumień remontowych pomiędzy ZGN Ochota m.st. Warszawy a najemcami lokali użytkowych/garaży*, w której doprecyzowano m.in. szczegółowo obowiązki w tym zakresie pracowników ZGN oraz GGKO Spółki z o.o. (administratora), biorących udział w tym procesie.

(akta kontroli tom I str. 292-294, 297-307)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności ZGN w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W Sprawozdaniach z działalności ZGN za 2020 r. i 2021 r. zamieszczono niezgodne ze stanem faktycznym dane dotyczące liczby zorganizowanych w danym roku konkursów profilowanych na najem lokali użytkowych oraz liczby lokali użytkowych wynajętych w wyniku tych konkursów.

W odniesieniu do przywołanych wyżej (w pkt 1.4.) wyjaśnień Dyrektor Zakładu w tej sprawie, NIK zauważa, że w sytuacji, w której organizowanie konkursów profilowanych na najem lokali użytkowych nie leżało w kompetencjach ZGN, w sprawozdaniu z działalności należało wskazać, że ten punkt nie dotyczy działalności Zakładu. Wykazywanie przez ZGN jakichkolwiek danych w tym zakresie (nawet liczby „0”) zaburza przejrzystość danych sprawozdawczych w zakresie organizacji ww. konkursów.

(akta kontroli tom I str. 199-222; 343, 362, 531-533, 535)

OCENA CZĄSTKOWA

W ZGN określono organizację zadań tej jednostki w zakresie najmu lokali użytkowych znajdujących się w dyspozycji Dzielnicy Ochota obejmujących w szczególności podpisywanie umów najmu oraz prowadzenie windykacji należności z tego tytułu, poprzez ich przypisanie do poszczególnych komórek organizacyjnych Zakładu. Realizacja zadań w tym zakresie objęta była analizą ryzyka i innymi formami działań kontrolnych. Podejmowano działania na rzecz realizacji zaleceń sformułowanych przez Prezydenta m.st. Warszawy, w związku z wynikami dwóch kontroli przeprowadzonych w ZGN przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy. Stwierdzona, w ramach badania zagadnień w tym obszarze, nieprawidłowość dotyczyła podania w sprawozdaniu z działalności ZGN za 2020 r. nierzetelnych danych dotyczących organizacji konkursów profilowanych na najem lokali użytkowych.

OBSZAR

## **2. Przygotowywanie i przeprowadzanie postępowań w sprawie najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych**

Opis stanu  
faktycznego

W latach 2020-2022 całością zadań z zakresu przygotowywania i przeprowadzania postępowań w sprawie najmu lokali użytkowych znajdujących się w zasobie Dzielnicy Ochota zajmował się Urząd Dzielnicy Ochota. Do zadań ZGN należało zawieranie umów najmu z podmiotami wybranymi na najemców lokali użytkowych, w wyniku postępowań przeprowadzonych w Urzędzie Dzielnicy (w tym postępowań przeprowadzonych na zasadach preferencyjnych).

(akta kontroli tom I str. 167-168, 175-179, 333, 341-342)

W latach 2020-2022 (I półrocze), ZGN zawarł ogółem 240 umów najmu lokali użytkowych z podmiotami wybranymi na najemców w wyniku postępowań przeprowadzonych na zasadach preferencyjnych, w tym dziewięć umów na najem lokali użytkowych z podmiotami wybranymi w wyniku konkursów profilowanych (pięć w 2021 r. oraz cztery w I półroczu 2022 r.) oraz 231 umów z podmiotami wybranymi na najemców z pominięciem trybu przetargowego i konkursowego (75 w 2020 r.; 104 w 2021 r. i 52 w I półroczu 2022 r.). Największa liczba umów zawartych z podmiotami wybranymi na najemców z pominięciem trybu konkursowego i przetargowego dotyczyła najmu lokali na rzecz tego samego najemcy - 206 (w tym 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 I str. 136-140)

Wymogi stawiane zawieranim umowom na najem lokali użytkowych określone zostały w § 25 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 w sprawie zasad najmu lokali użytkowych. Wskazano w nich m.in., że umowy najmu zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat. Warunki umów najmu określa się w sposób zabezpieczający interes m.st. Warszawy pod względem: przychodów, należytej staranności o substancję lokalu, w szczególności sposobu korzystania z lokalu, trybu i warunków rozwiązania umowy, zasad rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasad waloryzacji czynszu. Każda zmiana umowy wymaga aneksu. W załączniku nr 6 do ww. zarządzenia zamieszczono przykładowy wzór umowy najmu.

(akta kontroli tom II str. 428-429, 435-443)

W wyniku badania 15 umów najmu lokali użytkowych, zawartych przez ZGN w latach 2020-2022 w wyniku postępowań z zastosowaniem preferencyjnych zasad<sup>16</sup>, stwierdzono m.in., że umowy we wszystkich przypadkach:

- 1) zostały zawarte w imieniu m.st. Warszawy przez osobę do tego upoważnioną (tj. dyrektora Zakładu), posiadającą w tym zakresie pełnomocnictwo Prezydenta m.st. Warszawy<sup>17</sup>;
- 2) zawarto na czas określony nie dłuższy niż 10 lat i nie krótszy niż 3 lata<sup>18</sup>; zawierały postanowienia mające na celu zabezpieczenie interesów m.st. Warszawy, określające tryb postępowania m.in. w przypadku: nieterminowej płatności czynszu lub opłat dodatkowych, oddania przez najemcę lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody ZGN, wykorzystania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem;
- 3) ustalały zasady okresowej waloryzacji stawek czynszu zgodne z określonymi w § 26 ww. zarządzenia;
- 4) zawierały obowiązek przedstawienia przez najemcę, w terminie wskazanym w umowie, oświadczenia (w formie aktu notarialnego) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu cywilnego), stosownie do wymogów określonych w § 29 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020.

W 14 umowach najmu (z 15 zbadanych) zamieszczono zapisy zobowiązujące najemców do wniesienia kaucji na poczet zabezpieczenia ewentualnych roszczeń m.st. Warszawy z tytułu realizacji tych umów, stosownie do wymogów określonych w § 27 ust. 1 zarządzenia Prezydenta Nr 136/2020. W jednym przypadku, dotyczącym umowy zawartej z organizacją pożytku publicznego (Stowarzyszenie), za zgodą Zarządu Dzielnicy, na podstawie § 27 ust. 8 ww. zarządzenia, odstąpiono od tego wymogu. W 13 przypadkach, kaucja do której wniesienia zobowiązani byli najemcy, ustalona została w umowach najmu w pełnej wysokości określonej w § 27 ust. 2 ww. zarządzenia, tj. stanowiła równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto i trzymiesięcznych opłat brutto za dostawę do lokalu mediów (w szczególności energii, wody i ścieków, odpadów). W jednym przypadku, dotyczącym umowy zawartej z organizacją pożytku publicznego (Fundacja), za zgodą Zarządu Dzielnicy na podstawie § 27 ust. 8 ww. zarządzenia, obniżono jej wysokość o 50%.

<sup>16</sup> Kontrolą objęto wszystkie dziewięć umów zawartych w latach 2020-2022 (I półrocze) z podmiotami wybranymi na najemców w wyniku konkursów profilowanych oraz sześć wybranych losowo umów zawartych z podmiotami wybranymi na najemców w tym okresie z pominięciem trybu konkursowego i przetargowego.

<sup>17</sup> Pełnomocnictwo nr GP-OR.0052.1451.2020 z dnia 5 maja 2020 r.

<sup>18</sup> Spośród 15 umów objętych kontrolą, pięć zawarto na okres trzech lat, a 10 na pięć lat.

We wszystkich skontrolowanych sprawach, najemcy terminowo wywiązali się z obowiązków określonych w umowach najmu, dotyczących przedstawienia oświadczenia (w formie aktu notarialnego) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz wniesienia wymaganej kaucji.

(akta kontroli tom I str. 14, 153-165; tom II str. 69-70; tom III str. 73-157)

W 14 na 15 objętych kontrolą umów najmu, zamieszczono sprzeczne regulacje określające sankcje, które zostaną zastosowane w przypadku naruszenia przez najemcę postanowień § 4 ust 1 pkt 6 umowy, w których zobowiązywał się on do nieoddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.

W § 11 ust. 2 pkt 1 ww. umów wskazano, że w przypadku gdy najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia wynajmującego, o którym mowa w § 4 ust 1 pkt 6 umowy, wynajmujący może rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia. Jednocześnie, w § 11 ust. 4 ww. umów, wskazywano, że w przypadku, gdy najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody wynajmującego, wynajmujący rozwiązuje umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

(akta kontroli tom I str. 153-165; tom III str. 75, 108-109)

Dyrektor ZGN wyjaśniła, że Zakład błędnie zaimplementował zapisy w tej sprawie z wzoru umowy stanowiącego załącznik do zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020.

(akta kontroli tom II str. 69-70; 73-74)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności ZGN w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W 14 umowach najmu (z 15 zbadanych) zawartych przez Zakład z podmiotami wybranymi na najemców lokali użytkowych z zastosowaniem preferencyjnych zasad postępowania, zamieszczono dwa sprzeczne ze sobą postanowienia określające sankcje, które zostaną zastosowane przez ZGN w przypadku oddania przez najemcę wynajętego lokalu użytkowego w podnajem lub używanie bez uprzedniej zgody wynajmującego.

(akta kontroli tom I str. 153-165; tom II str. 69-70; 73-74; tom III str. 75, 108-109)

OCENA CZĄSTKOWA

ZGN zawierał umowy na najem lokali użytkowych z podmiotami wybranymi na najemców na zasadach preferencyjnych z uwzględnieniem zasad postępowania określonych w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 w sprawie najmu lokali użytkowych. Jednak w 14 umowach najmu, na 15 objętych kontrolą, zawarł sprzeczne zapisy określające sankcje, jakie zostaną zastosowane przez Zakład, w przypadku stwierdzenia oddania wynajętych lokali w podnajem bez zgody wynajmującego.

OBSZAR

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

Opis stanu  
faktycznego

**3.1.** Zgodnie z § 26 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020, waloryzacja stawek czynszu za najem lokali użytkowych dokonywana miała być corocznie w przypadku wzrostu cen o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Zwaloryzowany czynsz obowiązywać miał każdorazowo od kwietnia danego roku, przy czym pierwszą waloryzacją obejmowany miał być czynsz z tytułu najmu trwającego nie krócej niż 12 miesięcy (z wyjątkiem 2020 r., dla którego okres ten wyznaczono na 11 miesięcy). Zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy Nr 112/2021 z 3 lutego 2021 r. w sprawie

zmiany zarządzenia Nr 136/2020 dodano ust. 5 do ww. § 26, zgodnie z którym w 2021 r. odstąpiono od waloryzacji czynszu.

(akta kontroli tom II str. 429, 444-445)

Spośród 15 umów najmu objętych kontrolą, w przypadku jednej z nich, zawartej w dniu 26 kwietnia 2021 r. (ze Stowarzyszeniem), dokonano waloryzacji stawki czynszu. Wysokość czynszu zwiększono od 1 kwietnia 2022 r. o 5,1%, tj. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług w 2021 r., ogłoszony przez Prezesa GUS w komunikacie z dnia 14 stycznia 2022 r. W przypadku pozostałych 14 ww. umów najmu, zawartych po kwietniu 2021 r. (tj. w okresie od 19 maja 2021 r. do 15 czerwca 2022 r.), waloryzacji czynszu nie dokonywano.

(akta kontroli tom III str. 74, 107, 105)

Dyrektora ZGN wyjaśniła, że w przypadku umowy z dnia 26 kwietnia 2021 r. dokonano waloryzacji stawki czynszu, ponieważ od kwietnia 2021 r. zostało naliczone najemcy pełnych 12 okresów rozliczeniowych, w związku z powyższym umowa najmu kwalifikowała się do objęcia ją waloryzacją stawki czynszu od 1 kwietnia 2022 r.

(akta kontroli tom I str. 188-189)

W odniesieniu do powyższych wyjaśnień NIK zwraca uwagę, że w § 26 ust. 3 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 nie ma mowy o okresach rozliczeniowych, które powinny być brane pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o waloryzacji czynszu. Wskazano natomiast, że waloryzacją obejmuje się czynsz z tytułu najmu trwającego nie krócej niż 12 miesięcy. W przypadku ww. umowy najmu z dniem 1 kwietnia 2022 r. zwaloryzowano czynsz umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy, bowiem umowa została zawarta 26 kwietnia 2021 r.

(akta kontroli tom II str. 429)

W latach 2020 – 2022 (I półrocze) najemcy lokali użytkowych wynajętych na zasadach preferencyjnych nie występowali do ZGN o zgodę na podnajem tych lokali.

W pięciu przypadkach (z 15 zbadanych umów) zawarte zostały przez ZGN w tym okresie z najemcami ww. lokali porozumienia w sprawie przeprowadzenia przez nich prac remontowych w wynajętych lokalach (tzw. porozumienia remontowe).

(akta kontroli tom I str. 223-224)

W wyniku badania dokumentacji dotyczącej realizacji czterech porozumień remontowych, stwierdzono, że w przypadku jednego z nich (zawartego w dniu 17 listopada 2021 r. ze Stowarzyszeniem) przewidziano możliwość rozliczenia w czynszu wydatków poniesionych przez najemcę na część prac remontowych objętych porozumieniem (dotyczyło to wydatków na wymianę podłóg z płytek ceramicznych w pomieszczeniach). W przypadku pozostałych trzech porozumień remontowych, najemcy zrzekli się wszelkich roszczeń z tego tytułu. W trzech przypadkach, najemcy zgłosili do GGKO Spółki z o.o. zakończenie realizacji prac remontowych objętych porozumieniem remontowym i zostały one przez ten podmiot odebrane, na podstawie protokołu odbioru robót. W jednym przypadku, najemca nie zgłosił rozpoczęcia robót objętych porozumieniem.

(akta kontroli tom III str. 75-76, 110, 144-145, 178-275)

Dyrektor ZGN wyjaśniła, że najemca zaniechał rozpoczęcia prac remontowych objętych porozumieniem remontowym z przyczyn losowych, spowodowanych przewlekłą chorobą. Złożył natomiast wniosek o rozwiązanie umowy najmu. Za zgodą Zarządu Dzielnicy, umowa najmu została rozwiązana za porozumieniem stron.

(akta kontroli tom I str. 183-188)

W przypadku porozumienia remontowego, w ramach którego przewidziano możliwość rozliczenia w czynszu poniesionych przez najemcę nakładów, na dzień zakończenia

kontroli NIK (18 stycznia 2023 r.) trwała weryfikacja i sprawdzanie przez służby techniczne ZGN kosztorysów powykonawczych przedstawionych przez najemcę.

(akta kontroli tom III str. 75-76, 93)

W latach 2020-2022 (I półrocze), w dwóch przypadkach, na wniosek najemców zostały rozwiązane umowy na najem lokali zawarte z zastosowaniem preferencyjnych zasad postępowania. W obu tych przypadkach rozwiązanie umów najmu nastąpiło za porozumieniem stron, za zgodą Zarządu Dzielnicy Ochota. W jednej z tych spraw, przyczyną wystąpienia najemcy o rozwiązanie umowy najmu było wygranie konkursu na najem innego lokalu użytkowego, a w drugiej - choroba najemcy.

(akta kontroli tom I str. 351-357)

W § 36 pkt 3 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020, zobowiązano zarządcę do prowadzenia kontroli zgodności aktualnie prowadzonej działalności w lokalach użytkowych z działalnością zadeklarowaną w umowach najmu oraz kontroli w zakresie zgodności podnajmowanej powierzchni z powierzchnią określoną w dokumencie wyrażającym zgodę na podnajem.

(akta kontroli tom II str. 433-434)

Umową zlecenia z dnia 27 marca 1992 r. zawartą przez Dzielnicę Ochota z GGKO Sp. z o.o. (w treści ustalonej aneksem nr 8 do tej umowy), w skład czynności do których realizacji zobowiązana była ta Spółka w odniesieniu do lokali użytkowych, należało dokonywanie bieżącej kontroli zgodności wykorzystania lokali z umową oraz informowanie zleceniodawcy na piśmie o zaistniałych nieprawidłowościach, w terminie dwóch dni od daty ich stwierdzenia. W umowie nie określono minimalnej częstotliwości, z jaką powinny być przeprowadzane takie kontrole. Nie nałożono na Spółkę obowiązku przekazywania zleceniodawcy informacji o wywiązywaniu się przez Spółkę z obowiązku przeprowadzania bieżących kontroli lokali użytkowych.

(akta kontroli tom I str. 59-76)

Z danych przekazanych przez GGKO Sp. z o.o. do ZGN na potrzeby kontroli NIK, wynika, że w poszczególnych latach okresu objętego kontrolą, jednostka ta obejmowała coroczną kontrolą wszystkie lokale użytkowe wynajęte z zastosowaniem preferencyjnych zasad postępowania. W wyniku tych kontroli nie stwierdzono występowania nieprawidłowości.

(akta kontroli tom I str. 180-181)

Prezes Zarządu GGKO Sp. z o.o. wyjaśniła, że w związku z brakiem szczegółowych zapisów w umowie z 27 marca 1992 r., zgodnie z ustaleniami z ZGN Ochota, Spółka raz w roku przeprowadzała kontrole lokali użytkowych, z których to kontroli, niezależnie od ich wyniku, sporządzany był protokół kontroli. Wzór protokołu kontroli został opracowany i przekazany do Spółki przez ZGN Ochota. Spółka, zgodnie z zapisami ww. umowy miała obowiązek informować zleceniodawcę tylko w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości. Spółka przeprowadza kontrole lokali użytkowych w ramach zwykłych czynności administracyjnych, tj. m.in. przy okazji kontroli stanów liczników oraz doręczania faktur z tytułu opłat za najem.

(akta kontroli tom I str. 80-83)

W wyniku oględzin 10 lokali użytkowych, wynajętych przez ZGN w latach 2020-2022 podmiotom wybranym na najemców na zasadach preferencyjnych<sup>19</sup>, przeprowadzonych przez kontrolera NIK w dniach 6 grudnia 2022 r. oraz 4 i 9 stycznia

---

<sup>19</sup> Oględzinami objęto lokale użytkowe wynajęte przez ZGN zlokalizowane przy: ul. Grójeckiej 20B (dwa lokale), ul. Grójeckiej 20/30 (jeden lokal), ul. Grójeckiej 79 (dwa lokale), ul. Grójeckiej 118 (jeden lokal), ul. Powstańców Wielkopolskich 17 (jeden lokal); ul. Reja 9 (jeden lokal), ul. Geodetów 10 (jeden lokal) oraz przy ul. Bitwy Warszawskiej 14 (jeden lokal).

2023 r., stwierdzono, że były one wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowach najmu.

(akta kontroli tom I str. 84-95)

**3.3.** Należności wymagalne ZGN z tytułu najmu lokali użytkowych wg stanu na 30 czerwca 2022 r. wynosiły 8379 tys. zł<sup>20</sup>, z czego 358 tys. zł (tj. 4,3%) stanowiły należności z tytułu wynajmu lokali na zasadach preferencyjnych. Dla porównania: wg stanu na koniec 2019 r. należności z tego tytułu wynosiły odpowiednio: 5985 tys. zł i 10 tys. zł.

(akta kontroli tom I str. 142-151)

Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym ZGN, do monitorowania terminowości dokonywania zapłaty czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych i prowadzenia działań windykacyjnych w stosunku do najemców zalegających z zapłatą z tego tytułu zobowiązany był Dział Windykacji ZGN. Do szczegółowych obowiązków tego Działu należało ponadto m.in.: prowadzenie ewidencji dłużników, prowadzenie przedsądowej windykacji należności, w tym postępowania ugodowego z dłużnikami, przekazywanie spraw do kancelarii prawnej o złożenie pozwu do sądu (w sprawie nakazu zapłaty, eksmisji, i innych spraw), sprawowanie nadzoru nad terminowością działania kancelarii prawnych w zakresie składania spraw do sądu oraz kierowaniem spraw do postępowania egzekucyjnego.

(akta kontroli tom I str. 52-53; tom II str. 368)

Do prowadzenia działań windykacyjnych, Dział Windykacji korzystał z dysku zewnętrznego (usługi Microsoft OneDrive) „w chmurze” i utworzonego na nim odpowiedniego raportu zawierającego wszystkie niezbędne informacje do monitorowania procesu windykacji sądowej. Rozliczenia użytkowników lokali dokonywane były w zintegrowanym systemie informatycznym „Grani”, w którym pracownik Działu Windykacji minimum dwa razy w miesiącu generował raport zaległości, na podstawie którego rozpoczyna się windykację należności.

(akta kontroli tom II str. 29-30, 72-73, 365-367)

Obowiązujące w ZGN w latach 2020-2022 zasady prowadzenia postępowań w sprawie windykacji należności z tytułu opłat za najem lokali użytkowych określały następujące regulacje:

- Regulamin windykacji należności m.st. Warszawy z tytułu opłat za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, lokale użytkowe lub ich części, tymczasowe pomieszczenia oraz urządzenia reklamowe usytuowane na budynkach wchodzących w skład zasobu nieruchomości m.st. Warszawy wprowadzony zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy Nr 2331/2012 z dnia 16 kwietnia 2012 r.<sup>21</sup>;
- Instrukcja postępowania windykacyjnego wobec zobowiązań z tytułu opłat za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, lokale użytkowe lub ich części, tymczasowe pomieszczenia oraz urządzenia reklamowe usytuowane w budynkach wchodzących w skład zasobu nieruchomości m.st. Warszawy wydana przez Burmistrza Dzielnicy w dniu 30 czerwca 2015 r.<sup>22</sup>, przekazana do stosowania przez ZGN pismem z 8 lipca 2015 r.;

<sup>20</sup> Obejmujące zaległe opłaty z tytułu czynszu, za korzystanie z mediów, za bezumowne korzystanie z lokalu, odsetki za zwłokę, koszty sądowe i komornicze, odszkodowania.

<sup>21</sup> W treści uwzględniającej zmiany wprowadzone następującymi zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy: Nr 3279/2012 z dnia 31 sierpnia 2012 r.; Nr 36/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r.; Nr 1240/2015 z dnia 1 września 2015 r.; Nr 604/2020 z dnia 14 maja 2020 r., dalej: Regulamin windykacji należności m.st. Warszawy.

<sup>22</sup> Dalej: Instrukcja Postępowania Windykacyjnego.



- zarządzenie Dyrektora ZGN Nr 3/2015 z dnia 13 lipca 2015 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy z tytułu opłat za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, lokale użytkowe lub ich części, tymczasowe pomieszczenia oraz urządzenia reklamowe usytuowane na budynkach wchodzących w skład zasobu m.st. Warszawy.

(akta kontroli tom I str. 233; tom II str. 1-24)

Spośród 15 najemców lokali użytkowych<sup>23</sup>, według stanu na dzień 30 września 2022 r., trzech zalegało z należnymi opłatami z tego tytułu na kwotę ogółem 1,8 tys. zł. Dotyczyły one jednego okresu rozliczeniowego (miesiąca). We wszystkich tych przypadkach działania windykacyjne ZGN ograniczyły się do kontaktów telefonicznych i mailowych z najemcami, co okazało się wystarczająco skuteczne, gdyż w wyniku tych działań uregulowali oni ww. zaległości, wraz z odsetkami za zwłokę.

(akta kontroli tom I str. 528-530)

W wyniku badania postępowania ZGN w stosunku do pięciu dłużników z najwyższymi kwotami zaległości, stwierdzono, że we wszystkich tych przypadkach Zakład podejmował działania na rzecz wyegzekwowania zaległych opłat. W przypadku jednej z tych spraw, dotyczącej uregulowania zaległości w opłatach za maj i czerwiec 2020 r. z tytułu najmu lokalu przy Al. Jerozolimskich 119, z najemcą podpisano umowę dotyczącą rozłożenia na raty spłaty zaległej kwoty. W pozostałych sprawach podejmowano przedsądowe działania windykacyjne obejmujące rozmowę telefoniczną z dłużnikiem, a następnie skierowanie wezwania do zapłaty zaległości. W przypadku trzech z ww. dłużników, którzy nie zareagowali na wezwania w sprawie uregulowania zaległości, Zakład pokrył ich zobowiązania ze środków wniesionej przez nich kaucji, o czym najemcy zostali poinformowani.

(akta kontroli tom II str. 355-362)

W stosunku do jednego z ww. pięciu dłużników (tj. byłego najemcy lokalu użytkowego zlokalizowanego przy ul. Częstochowskiej 17, który od stycznia 2020 r. zajmował ten lokal bezumownie)<sup>24</sup>, w związku z bezskutecznością podejmowanych przez Zakład działań w ramach windykacji przedsądowej, skierowane zostały do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy pozwy dotyczące wydania nakazu zwrócenia lokalu ZGN oraz zapłaty zaległych opłat z tytułu korzystania z tego lokalu. We wszystkich tych przypadkach Sąd wydał stosowne nakazy. Stwierdzono jednak, że na ogółem dziewięć wniosków o skierowanie pozwów w tych sprawach, przekazanych przez ZGN do Kancelarii prawnej, świadczącej na rzecz Zakładu usługi w zakresie bieżącej obsługi prawnej i zastępstwa procesowego przed sądami, w czterech przypadkach wniosła ona stosowne pozwy z opóźnieniem wynoszącym od 69 do 129 dni w stosunku do maksymalnego 49 dniowego terminu, wyznaczonego na to działanie w § 26 ust. 1-3 Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy oraz w § 11 ust. 1-3 Instrukcji Postępowania Windykacyjnego<sup>25</sup>.

(akta kontroli tom II str. 7, 77-102, 298-354, 360, 362, 454)

<sup>23</sup> Wynajętych na podstawie umów najmu, których zawarcie było przedmiotem badań kontrolnych w II obszarze niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

<sup>24</sup> Zaległości z tytułu opłat za korzystanie z tego lokalu dotyczyły okresu od września 2019 r.

<sup>25</sup> Wskazano w nich, że przed skierowaniem sprawy do sądu pełnomocnik procesowy, nie później niż w terminie 21 dni od otrzymania kompletnej dokumentacji, dokonuje oceny zasadności skierowania sprawy do sądu. Następnie w terminie 14 dni od daty dokonania tej oceny należy podjąć decyzję w sprawie skierowania sprawy do sądu, po czym w ciągu 14 dni od daty podjęcia tej decyzji pełnomocnik procesowy powinien wnieść sprawę do sądu.

Dyrektor ZGN wyjaśniła, że pozwyc do sądu wnoszone są zgodnie z obiegiem dokumentacji przyjętym w Kancelarii. W praktyce często zdarzają się sytuacje, które mogą realnie wpływać na ewentualne wydłużenie terminu wniesienia pozwu z przyczyn niezależnych od ZGN czy Kancelarii (np. z uwagi na konieczność uzupełnienia otrzymanej dokumentacji, czy potrzebę zweryfikowania informacji w zakresie danej sprawy). Nie może w ww. sprawach wskazać, konkretnych dokumentów, gdyż nie prowadzi się rejestru tego rodzaju spraw, nie można jednak wykluczyć możliwości, że w tych sprawach nie istniała potrzeba uzupełnienia dokumentacji, czy przeprowadzania dodatkowych czynności. Wskazała również, że niezależnie od powyższego, aktualnie terminy sporządzania pozwów przez Kancelarię zostały dostosowane do zaleceń ZGN i są zdecydowanie krótsze.

(akta kontroli tom II str. 41-42, 63-64)

Stwierdzono ponadto, że we wszystkich ww. dziewięciu sprawach (dotyczących byłego najemcy lokalu użytkowego zlokalizowanego przy ul. Częstochowskiej 17) ww. Kancelaria prawna, wystąpiła do Sądu o nadanie klauzul wykonawczych dla wydanych nakazów z opóźnieniem wynoszącym od 23 do 675 dni w stosunku do 14 dniowego terminu wyznaczonego w § 28 Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy oraz w § 12 ust. 1 Instrukcji Postępowania Windykacyjnego<sup>26</sup>. Wnioski w tych sprawach skierowane zostały do Sądu dopiero w okresie od 30 listopada do 5 grudnia 2022 r., tj. w trakcie kontroli NIK, podczas gdy poszczególne nakazy uprawomocniły się w okresie od 14 stycznia 2021 r. do 28 października 2022 r. (przy czym do 19 lutego 2022 r. uprawomocniło się siedem nakazów z dziewięciu wydanych przez Sąd w tych sprawach).

(akta kontroli tom II str. 7, 77-102, 298-354, 360, 362, 454)

Dyrektor ZGN wyjaśniła m.in., że stwierdzenie prawomocności to proces, który w praktyce pozostaje znacznie rozciągnięty w czasie. Po otrzymaniu wyroku lub nakazu zapłaty pracownik Kancelarii po upływie określonego czasu kontaktuje się z Biurem Obsługi Klienta danego Sądu celem uzyskania informacji, czy nakaz zapłaty lub wyrok jest prawomocny. Stwierdzenia prawomocności dokonuje Sąd, który po upływie określonego czasu weryfikuje skuteczność doręczenia nakazu zapłaty, czy wyroku z dniem, który wynika z dokumentacji, a który bardzo często nie jest tożsamy z dniem, w którym Sąd tej czynności dokonuje. Taka informacja musi następnie zostać wprowadzona do systemu Sądu, tak żeby była widoczna dla pracowników Biura Obsługi Interesantów. Zatem dopiero wówczas, po wykonaniu telefonu do tego Biura, pracownik Kancelarii może otrzymać informację, że dany nakaz zapłaty, czy wyrok uzyskał walor prawomocności. Skierowanie wniosku do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności bez uzyskania ww. informacji, wiązać się może z jego oddaleniem, zaś ponowny wniosek w tej sprawie podlega już opłacie sądowej. Kancelaria składa wnioski o nadanie klauzuli wykonalności zgodnie z przyjętą w Kancelarii praktyką, która została wypracowana w oparciu o doświadczenie procesowe zdobyte m.in. na gruncie spraw sądowych. Dyrektor wskazała ponadto, że w ww. sytuacji nie jest możliwe zachowanie przez pełnomocnika procesowego 14 dniowego terminu (od daty uprawomocnienia się orzeczenia) na wystąpienie do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności.

(akta kontroli tom II str. 64-65, 71-72)

W latach 2020-2022 (do 30 września) ZGN nie dokonywał umorzeń należności z tytułu czynszu za najem lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych, ani odpisów aktualizacyjnych z tytułu przedawnienia roszczeń w tym zakresie. Zakład zawarł

---

<sup>26</sup> Wskazano w nich, że w przypadku uprawomocnienia się orzeczenia, pełnomocnik procesowy, w terminie 14 dni występuje do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu.

w ww. okresie z trzema najemcami lokali użytkowych pięć umów, dotyczących rozłożenia na raty zaległości (w łącznej kwocie 46,1 tys. zł) z tytułu czynszu za najem w tym okresie lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych. W przypadku czterech z tych umów (dotyczących rozłożenia na raty kwoty ogółem 38,8 tys. zł) raty zaległości były regulowane terminowo. W przypadku umowy z 26 maja 2021 r., dotyczącej rozłożenia na raty spłaty kwoty 7,3 tys. zł, najemca nie wywiązał się z jej postanowień i nie rozpoczął spłaty zaległości. Całkowita spłata zadłużenia z tego tytułu dokonana została przez najemcę w dniu 27 września 2022 r.

(akta kontroli tom II str. 363-364)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności Zakładu w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

ZGN nie sprawował dostatecznego nadzoru nad wywiązywaniem się przez Kancelarię prawną, świadczącą na rzecz Zakładu usługi w zakresie bieżącej obsługi prawnej i zastępstwa procesowego przed sądami, z obowiązków umownych dotyczących terminowego podejmowania działań w ramach sądowych postępowań windykacyjnych, prowadzonych w stosunku do byłego najemcy lokalu użytkowego przy ul. Częstochowskiej 17. Z ustaleń kontroli wynika bowiem, że Kancelaria ta z opóźnieniem, w stosunku do terminów określonych w §§ 26 i 28 Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy oraz w §§ 11 i 12 Instrukcji Postępowania Windykacyjnego, kierowała do Sądu:

- pozwy w sprawie wydania nakazu zwrócenia lokalu na rzecz ZGN oraz zapłaty zaległych opłat z tytułu korzystania z tego lokalu (opóźnienia dotyczyły czterech na dziewięć pozwoń złożonych przez Kancelarię do końca 2022 r.);
- wnioski w sprawie nadania klauzuli wykonalności dla wydanych przez Sąd nakazów (opóźnienia dotyczyły wszystkich dziewięciu nakazów wydanych w tej sprawie do końca 2022 r.).

(akta kontroli tom II str. 7, 96-102, 298-362, 454)

Przedstawione w wyjaśnieniach Dyrektora ZGN (przywołanych w pkt 3.3. wystąpienia) okoliczności niedotrzymywania przez Kancelarię ww. terminów, zdaniem NIK, nie tłumaczą opóźnień w podejmowaniu działań wynoszących kilka miesięcy, czy w skrajnym przypadku blisko dwa lata. Ponadto okoliczności te nie zostały w żaden sposób udokumentowane.

(akta kontroli tom II str. 64-65, 71-72, 353-354, 368-373)

OCENA CZĄSTKOWA

ZGN w sposób prawidłowy wywiązywał się z obowiązków dotyczących prowadzenia działań windykacyjnych przedsądowych w stosunku do najemców lokali użytkowych zalegających z opłatami z tego tytułu. Z ustaleń kontroli wynika jednak, że Zakład nie sprawował dostatecznego nadzoru nad terminowością realizacji zadań na etapie tzw. windykacji sądowej, które na podstawie umowy powierzone zostały Kancelarii prawnej.

## 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) prezentowanie danych w sprawozdaniach z działalności ZGN, dotyczących najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych, zgodnie ze stanem faktycznym;

- 2) zmianę postanowień zawartych umów na najem lokali użytkowych w celu wyeliminowania sprzeczności, co do stosowanych sankcji w przypadku oddania przez najemcę wynajętego lokalu w podnajem bez zgody wynajmującego;
- 3) zwiększenie nadzoru nad realizacją przez Kancelarię prawną obowiązków umownych dotyczących terminowego podejmowania działań w sądowych postępowaniach windykacyjnych.

## 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  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i 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 27 lutego 2023 r.

Tomasz Świstak  
główny specjalista kontroli  
państwowej

Najwyższa Izba kontroli  
Delegatura w Warszawie  
Dyrektor  
Michał Musioł

-----  
*podpis*

-----  
*podpis*