



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA.410.008.04.2023

Pan
Tomasz Kucharski
Burmistrz Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy
Urząd Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy
ul. Grochowska 274
03-841 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/084 - Gospodarowanie pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu
m.st. Warszawy

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Dzielnicy Praga-Południe m. st. Warszawy ¹ , ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tomasz Kucharski, Burmistrz Dzielnicy Praga-Południe m. st. Warszawy od 4 grudnia 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Prawidłowość gospodarowania pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2020 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych z uwzględnieniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, jeżeli jest to niezbędne do realizacji celu kontroli.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontrolerzy	1. Monika Mazurek-Szczepaniak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/84/2023 z 11 kwietnia 2023 r. 2. Mirosław Jankowski, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/83/2023 z 11 kwietnia 2023 r.

(akta kontroli tom I str. 1-2)

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą, w Urzędzie Dzielnicy zazwyczaj prawidłowo realizowano zadania z zakresu gospodarowania pustostanami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.

Gospodarowanie pustostanami na terenie Dzielnicy polegało m.in. na zasiedlaniu pustych lokali mieszkalnych (poprzez ich najem), dbaniu o stan techniczny oraz przeprowadzanie remontów, a w ostateczności sprzedaż lub wyburzenie nieruchomości. W Urzędzie Dzielnicy realizowano zadania związane z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali, wydawaniem skierowań do zawarcia umów najmu, sprzedażą pustostanów oraz nadzorem nad działalnością Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy⁴, któremu powierzono m.in. utrzymanie i eksploatację pustostanów, przeprowadzanie ich remontów i zawieranie umów najmu lokali.

Ponadto Zarząd Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy⁵ odpowiadał za przyjęcie dokumentów planistycznych, określonych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program Mieszkaniowy m.st. Warszawy⁶.

Ogólna liczba pustych lokali mieszkalnych na terenie Dzielnicy Praga-Południe⁷ zwiększyła się z 985 na koniec 2019 r. do 1302 (na koniec 2022 r.). W wyniku realizacji zadań z zakresu gospodarowania pustymi lokalami mieszkalnymi zwiększyła się liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia z 373 na koniec 2019 r. do 570 na

¹ Dalej: Urząd lub Urząd Dzielnicy.

² Dz. U. z 2022 r. poz. 623. Dalej: ustawa o NIK.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Dalej: ZGN.

⁵ Dalej: Zarząd Dzielnicy.

⁶ Przyjęty uchwałą nr XLVIII/1459/2021 Rady m.st. Warszawy z 15 kwietnia 2021 r.- Dz. U. Woj. Mazow. z 2021 r. poz. 3750, ze zm. Dalej: Program na lata 2021-2025.

⁷ Dalej: Dzielnica.

koniec 2022 r., oraz liczba pustostanów zasiedlonych w wyniku zawartych umów najmu ze 145 w 2020 r. do 186 w 2022 r. Równocześnie odnotowano niewielki spadek liczby gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową z 275 na koniec 2020 do 271 na koniec 2022 r. Zwiększyła się również liczba przeprowadzonych remontów pustych lokali ze 134 w 2020 r. do 172 w 2021 r. i 170 w 2022 r. Ponadto w latach 2020-2022 wyremontowano sześć budynków. W ww. okresie w ramach wydatków bieżących i majątkowych na remont, modernizację i utrzymanie pustych lokali i budynków wydano łącznie 27 432,2 tys. zł. Wydatki na utrzymanie i remonty pustostanów oraz modernizację budynków z pustostanami planowane były w Dzielnicy zgodnie z zasadami określonymi w regulacjach wewnętrznych m.st. Warszawy, a wysokość planowanych środków odpowiadała zapotrzebowaniu zgłoszonemu przez ZGN. Dzielnicę w okresie objętym kontrolą, pozyskała na gospodarowanie pustostanami dodatkowe środki z Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego⁸ w kwocie 19 855,3 tys. zł. Przy sporządzaniu dwóch (z ośmiu złożonych) wniosków o udzielenie wsparcia finansowego z ww. Funduszu nie dołożono należytej staranności (brak kwalifikowanego podpisu elektronicznego), co skutkowało negatywnym ich rozpatrzeniem.

Czas zasiedlenia wybranych do badania dziesięciu pustostanów, liczony od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego pustostanu do zawarcia umowy najmu lokalu, wynosił od 487 dni do 3394 dni, przy czym okoliczności mające wpływ na długość tych terminów nie były zależne od Urzędu Dzielnicy (m.in. oczekiwanie na wykonanie wyroku eksmisyjnego, nieprzyjęcie oferty przez przyszłego najemcę, wstrzymanie czynności z uwagi na pandemię).

Sprzedaż dwóch nieruchomości zabudowanych oraz udziału w lokalu mieszkalnym odbyła się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹ oraz regulacjami m.st. Warszawy¹⁰.

Zarząd Dzielnicy nie wywiązał się z obowiązku przyjęcia w formie uchwał planu zagospodarowania pustostanów wyłączonych z eksploatacji i małych budynków oraz planu zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni minimalnej 80 m², do czego był zobowiązany Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025. Ponadto, Zarząd - wbrew własnym regulacjom¹¹ - wydał ZGN zgodę na zwiększenie dopuszczalnych kosztów remontu dwóch lokali w protokole zamiast w formie uchwały.

W okresie objętym kontrolą, Zarząd Dzielnicy prawidłowo sprawował bieżący nadzór nad działalnością ZGN w zakresie gospodarowania pustostanami.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego kontrolowanej działalności

1. Prawidłowość gospodarowania pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy

OBSZAR

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie ze Statutem Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy do zakresu działania Dzielnicy należały sprawy lokalne o zasięgu dzielnicowym, m.in. dotyczące gminnych zasobów lokalowych, nieruchomości Miasta, nabywania i zbywania

⁸ Dalej: BGK.

⁹ Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm. Dalej: ugn.

¹⁰ Zarządzeniem nr 1712/2008 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie powierzenia dzielnicom m.st. Warszawy zadań z zakresu zbywania nieruchomości m.st. Warszawy w drodze przetargu oraz uchwały XXVIII/534/2004 Rady Miasta z 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawienia i najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

¹¹ Stosownie do § 1 pkt 2 uchwały Nr 1045/2019 Zarządu Dzielnicy z dnia 24 lipca 2019 r. w sprawie określenia dopuszczalnej wartości remontów pustostanów, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy położonych na terenie Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

nieruchomości Miasta w zakresie i trybie określonym zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy oraz sprawy jednostek organizacyjnych Miasta, których działalność statutowa dotyczy zarządu zasobem lokalowym¹². Zadania w tym zakresie wykonywano głównie w Wydziale Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Praga-Południe¹³ oraz w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru Właścicielskiego dla Dzielnicy Praga-Południe¹⁴ natomiast Wydział Budżetowo Księgowy dla Dzielnicy Praga-Południe¹⁵ uczestniczył w planowaniu, wydatkowaniu i prowadzeniu gospodarki finansowej¹⁶. Pracę Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru Właścicielskiego oraz Wydziału Zasobów Lokalowych nadzorował Zastępca Burmistrza Pan Adam Cieciora. Natomiast nadzór nad gospodarką lokalami w zakresie zadań wykonywanych przez ZGN sprawował Zastępca Burmistrza Pan Karol Kowalczyk.

Przyjęty w Urzędzie sposób organizacji oraz wprowadzone regulacje wewnętrzne umożliwiały wykonywanie zadań w kontrolowanym obszarze.

(akta kontroli tom I str. 4-25)

1.2. Głównymi dokumentami strategicznymi, kreującymi w okresie objętym kontrolą politykę mieszkaniową m.st. Warszawy były: Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022¹⁷ i Program na lata 2021-2025. W dokumentach tych określono cele i założenia polityki mieszkaniowej wspólne dla całego Miasta. Za opracowanie i monitoring realizacji ww. programów odpowiadało Biuro Polityki Lokalowej m.st. Warszawy¹⁸. W Programie na lata 2021-2025 Zarząd Dzielnicy został zobowiązany m.in. do przyjęcia trzech dzielnicowych dokumentów planistycznych: planu sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach, planu zagospodarowania pustostanów i małych budynków¹⁹ oraz planu zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni minimalnej 80 m². Urząd Dzielnicy dysponował trzema wolnymi lokalami o powierzchni powyżej 80 m², w tym jednym od 13 czerwca 2022 r., w budynku przewidzianym do rewitalizacji. Dwa pozostałe lokale zostały zwolnione odpowiednio 3 lutego i 14 kwietnia 2023 r. (przewidziane dla rodzin wielodzietnych). W związku z propozycją planu zagospodarowania pustostanów

¹² § 6 Statutu Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy, stanowiący załącznik nr 6 do uchwały nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r.

¹³ W tym m.in. pomoc w rozwiązywaniu problemów lokalowych mieszkańców poprzez wskazanie do wynajęcia lokali, zamiany i wykwaterowania oraz optymalne wykorzystanie zasobów mieszkaniowych oraz gospodarowanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy położonym na terenie Dzielnicy. Do zadań Referatu spraw lokalowych wchodzącego w skład Wydziału Zasobów Lokalowych należało w szczególności przeprowadzanie analizy wniosków przedkładanych do rozpatrzenia oraz realizowanie zatwierdzonych wniosków mieszkańców w zakresie pomocy mieszkaniowej oraz przygotowywanie skierowań do zawarcia umów najmu ZGN, rozpatrywanie i załatwianie spraw o najem lokali mieszkalnych, wydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu.

¹⁴ W tym m.in.: prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami m. st. Warszawy, położonymi na obszarze Dzielnicy w zakresie przekazanym do kompetencji dzielnic m.st. Warszawy, a w szczególności czynności związanych z przygotowaniem dokumentacji do zbycia lokali mieszkalnych i użytkowych, sprzedaż lokali mieszkalnych w tym powyżej 80 m² w trybie przetargowym, lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z których wykwaterowani zostali wszyscy lokatorzy, nabywanie i zbywanie lokali mieszkalnych położonych na obszarze dzielnicy, które wchodzi lub będą wchodzić w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy, prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości m.st. Warszawy oraz nieruchomości podlegających komunalizacji, pozostających w posiadaniu lub władaniu m.st. Warszawy lub przeznaczonych na realizację celów statutowych Dzielnicy, jak również opracowywanie planów wykorzystania zasobu, w tym wprowadzenie na stan inwentarowy i księgowy nieruchomości, prowadzenie postępowań dotyczących regulacji stanów prawnych nieruchomości podlegających komunalizacji, pozostających we władaniu m.st. Warszawy lub przeznaczonych na realizację celów statutowych Dzielnicy, weryfikacja stanów prawnych nieruchomości i możliwości ich pośredniej lub bezpośredniej regulacji na rzecz m.st. Warszawy, weryfikacja możliwości i podejmowanie czynności w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

¹⁵ W tym m.in.: prowadzenie rachunkowości i obsługi finansowo księgowej Dzielnicy, opracowywanie projektów załącznika dzielnicowego do uchwały budżetowej m.st. Warszawy, prowadzenie gospodarki środkami finansowymi, sporządzanie sprawozdawczości budżetowej, finansowej.

¹⁶ Zarządzenie nr 4451/2010 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 kwietnia 2010 r. w sprawie nadania wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Urzędu Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy uwzględniającego zmiany wprowadzone zarządzeniem nr 1108/2015 Prezydenta m.st. Warszawy z 31 lipca 2015 r., nr 1278/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z 1 sierpnia 2017 r., nr 661/2018 Prezydenta m.st. Warszawy z 23 kwietnia 2018 r., nr 262/2019 Prezydenta m.st. Warszawy z 19 lutego 2019 r., nr 166/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z 10 lutego 2020 r., nr 1369/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z 23 sierpnia 2022 r.

¹⁷ Uchwała nr LX/1535/2017 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 grudnia 2017 r. Dz. U. Woj. Mazow. z 2017 r. poz. 12422 ze zm.

¹⁸ Dalej: BPL.

¹⁹ Pismem z 9 lutego 2023 r. nr WP/2023/00002084/K/006775 ZGN przesłał opinię do propozycji BPL do planu zagospodarowania pustostanów i małych budynków.

i małych budynków przekazaną przez BPL, 9 lutego 2023 r. ZGN przekazał opinię i rekomendację do ww. planu do BPL oraz do wiadomości Burmistrza Urzędu Dzielnicy. Do czasu zakończenia czynności kontrolnych, tj. po upływie połowy czasu obowiązywania Programu na lata 2021-2025, z trzech ww. dokumentów planistycznych w Urzędzie Dzielnicy przyjęto jedynie plan sprzedaży lokali mieszkalnych. Dokument ten opracowano na okres od 30 listopada 2022 r. do 31 grudnia 2023 r. i ujęto w nim pięć lokali usytuowanych w budynkach wielolokalowych położonych w Dzielnicy Praga-Południe²⁰.

(akta kontroli tom I str. 27-352 tom II str.7-8, 116-119)

Dzielnica nie opracowała dokumentów określających szczegółowe zasady realizacji Programu na lata 2021-2025 na swoim terenie.

Burmistrz wyjaśnił m.in., że program jest dokumentem, który wskazuje strategiczne i operacyjne cele działania. Ma charakter ogólny, kierunkowy. Jest skierowany do wszystkich dzielnic m.st. Warszawy, które cechuje różnorodność zasobów. Realizację programu monitoruje BPL, któremu przekazywano roczne sprawozdania z realizacji programu.

(akta kontroli tom I str. 251, 299, 301, 370 tom II str. 7, 72-73)

1.3. W Urzędzie Dzielnicy pojęcie pustostanu rozumiane było jako lokal, który nie jest zamieszkały, ani w żaden inny sposób wykorzystywany (wolny od osób i rzeczy). Natomiast na potrzeby sprawozdań sporządzanych na prośbę BPL przyjmowano, że lokal pusty to lokal, na który nie została podpisana umowa najmu lub wydane skierowanie.

(akta kontroli tom I str. 153, 159, 170, 251)

Na terenie Dzielnicy pustostany występowały w budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym oraz w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu generalnego. Liczba pustostanów wynosiła według stanu na²¹:

- 31 grudnia 2019 r. - łącznie 985 pustostanów zlokalizowanych w 480 budynkach, co stanowiło 9,7% lokali mieszkalnych ogółem. W 378 budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowały się 482 pustostany o łącznej powierzchni 14 047,00 m², a w 102 budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu generalnego - 503 pustostany o łącznej powierzchni 16 947,60 m². Liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia wynosiła 373, w tym 340 do remontu;
- 31 grudnia 2020 r. - łącznie 1095 pustostanów zlokalizowanych w 499 budynkach, co stanowiło 10,7% lokali mieszkalnych ogółem. W 381 budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 509 pustostanów o łącznej powierzchni 16 188,30 m², a w 118 budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu generalnego - 586 o łącznej powierzchni 19 579,69 m². Na najem lokalu oczekiwało 275 gospodarstw domowych (w tym 172 oczekujących na zamianę lub regulację), natomiast Dzielnica dysponowała 367 pustostanami nadającymi się do zasiedlenia, w tym 337 do remontu;
- 31 grudnia 2021 r. - łącznie 1 146 pustostanów zlokalizowanych w 501 budynkach, co stanowiło 11,2% lokali mieszkalnych ogółem. W 378 budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 530 pustostanów o łącznej powierzchni 16 704,64 m², a w 123 budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu generalnego znajdowało się 616 pustostanów o łącznej powierzchni 20 805,16 m². Na najem lokalu oczekiwało 267 gospodarstw domowych (w tym 151 oczekujące na zamianę lub regulację),

²⁰ Uchwała nr 6251/2022 Zarządu Dzielnicy z 30 listopada 2022 r. w sprawie przyjęcia planu sprzedaży lokali mieszkalnych na terenie Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

²¹ Na podstawie informacji podanych przez Urząd Dzielnicy.

natomiast Dzielnica dysponowała 393 pustostanami nadającymi się do zasiedlenia, w tym 364 było przewidzianych do remontu;

- 31 grudnia 2022 r. - łącznie 1302 pustostany zlokalizowane w 464 budynkach, co stanowiło 12,8% lokali mieszkalnych ogółem. W 339 w budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 701 pustostanów o łącznej powierzchni 21 733,92 m², a w 125 budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu generalnego - 601 o łącznej powierzchni 20 663,90 m². Na najem lokalu oczekiwało 271 gospodarstw domowych (w tym 142 oczekujące na zamiany lub regulacje), natomiast Dzielnica dysponowała 570 pustostanami nadającymi się do zasiedlenia, w tym 507 do remontu.

(akta kontroli tom I str. 53-56)

Liczba pustostanów na koniec 2022 r. w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2019 r. zwiększyła się z 985 do 1302, tj. o 32,2%.

(akta kontroli tom I str. 53)

Burmistrz wyjaśnił, że przyczynami wzrostu liczby pustostanów na koniec 2022 r. w porównaniu do 2019 r. była większa liczba zwolnień lokali w wyniku śmierci najemców w okresie pandemii. Ponadto poprawa sytuacji bytowej powoduje, że najemcy odchodzą od wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy. Stan techniczny i usytuowanie lokali nie są akceptowane przez osoby, którym wskazano je do ewentualnego najmu (układ pomieszczeń, wysoka kondygnacja, brak centralnego ogrzewania, brak windy, nieodpowiednia lokalizacja). Część pustostanów znajduje się w budynkach wyłączonych z użytkowania.

(akta kontroli tom II str. 33)

Na koniec 2022 r., w porównaniu do końca 2019 r., zwiększyła się liczba lokali pustych substandardowych z 68 do 75 (tj. o 10,3%). W kontrolowanym okresie odnotowano również wzrost pustostanów w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu generalnego (z 503 na koniec 2019 r. do 601 na koniec 2022 r.) oraz lokali nienadających się do zasiedlenia (z 98 na koniec 2019 r. do 121 na koniec 2022 r.).

(akta kontroli tom I str. 53)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że wpływ na wzrost liczby pustostanów w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu generalnego w 2022 r. w porównaniu z 2019 r., miało wyłączanie całych budynków z użytkowania ze względu na zły stan techniczny, a także przeznaczonych do rewitalizacji m.in. w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy. Wzrost liczby lokali substandardowych był spowodowany zwolnieniem kilku lokali oraz podjęciem decyzji o przekwalifikowaniu lokali.

(akta kontroli tom II str.33-34)

W okresie objętym kontrolą łącznie 816 lokali stało się pustostanami, w tym w 2020 r. - 255, w 2021 r. - 219, w 2022 r. - 342. W najem oddano 499 lokali, w tym w 2020 r. - 145, w 2021 r. - 168, w 2022 r. - 186. Przeprowadzono remonty 476 pustych lokali mieszkalnych i modernizację ośmiu pustych budynków (z czego sześć modernizacji zakończono w latach 2020-2022).

(akta kontroli tom I str. 53-55, 57)

Burmistrz wyjaśnił, że dane dotyczące pozyskanych 816 lokali pustych uwzględniały m.in. lokale nadające się do zasiedlenia, jak również pustostany wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny, zmianę sposobu użytkowania czy inne przyczyny (np. rewitalizacja budynku). Lokale o wyjątkowo niskim standardzie z uwagi na ich strukturę, położenie lub wyposażenie nie mogły być wynajmowane na rzecz osób, oczekujących na pomoc mieszkaniową ani być przedmiotem najmu socjalnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych. Proces wynajmu lokali o niskim standardzie wymaga czasu. Często,

pomimo wielokrotnie składanych ofert, adresaci rezygnują z zawarcia umowy najmu, bo lokal nie zaspokaja ich potrzeb, choć spełnia kryteria ustawowe. Na terenie Dzielnicy Praga-Południe blisko 80% to budynki wybudowane przed II wojną światową nie posiadające pełnego wyposażenia technicznego (brak centralnego ogrzewania i ciepłej wody lub łazienki). Wiąże się to z ryzykiem ponoszenia dodatkowych kosztów, gdyż długotrwale nieobjęty po remoncie lokal, szczególnie bez centralnego ogrzewania, ulega degradacji i wymaga kolejnych napraw. Z kolei lokal niewyposażony w łazienkę lub miejsce do przygotowania posiłków – po doposażeniu go w tego typu urządzenia zmienia swoją strukturę, co w konsekwencji może powodować zmniejszenie powierzchni mieszkalnej na mniejszą niż 10 m² (w świetle obowiązujących aktów prawa miejscowego w zakresie pomocy mieszkaniowej - jest to minimum metrażowe do zamieszkania w lokalu jednej osoby).

(akta kontroli tom II str. 34)

1.4. W okresie objętym kontrolą informacje dotyczące pustostanów były ewidencjonowane w systemie SEiZBiL. W Urzędzie Dzielnicy nie wprowadzono regulacji wewnętrznych określających zasady ewidencjonowania informacji o pustostanach, w tym w szczególności kto i jakie informacje oraz w jakim terminie zobowiązany jest wprowadzić do ww. systemu.

(akta kontroli tom I str. 300)

Burmistrz wyjaśnił, że nie było potrzeby tworzenia wewnętrznych regulacji, ponieważ ewidencjonowanie informacji o pustostanach w systemie SEiZBiL należało do obowiązków ZGN. Zastępcy Burmistrza nadzorujący pracę WZL, WGN i ZGN oraz wyznaczeni pracownicy Urzędu Dzielnicy dysponowali dostępem do ewidencji SEiZBiL, w tym m.in.: 26 pracowników WGN oraz 26 pracowników WZL²².

(akta kontroli tom I str. 59-60, 300)

1.5. Planowanie wydatków na gospodarowanie pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy odbywało się na zasadach określonych w uchwale Rady m.st. Warszawy w sprawie trybu prac nad projektem uchwały budżetowej m.st. Warszawy, procedury uchwalania budżetu m.st. Warszawy oraz rodzaju i szczegółowości materiałów informacyjnych towarzyszących projektowi budżetu²³. Urząd Dzielnicy w ramach przyznanego przez Urząd m.st. Warszawy limitu środków na dany rok dokonywał podziału środków na potrzeby własne Urzędu oraz podległe jednostki organizacyjne, w tym ZGN. W latach 2020-2022 limit środków przekazanych przez Urząd Dzielnicy na wydatki bieżące ZGN wynosił odpowiednio: na 2020 r. - 91 000,0 tys. zł, na 2021 r. - 92 700,0 tys. zł, na 2022 r. - 98 822,5 tys. zł. W planie finansowym uchwalonym przez Radę m.st. Warszawy na remonty pustostanów lokalowych zaplanowano środki w wysokości zaproponowanej przez ZGN i zgłoszonej przez Urząd Dzielnicy w wysokości ogółem 7 000,0 tys. zł, w tym na 2020 r. - 3500,0 tys. zł, na 2021 r. - 2500,0 tys. zł, na 2022 r. - 1000,0 tys. zł. W związku ze zgłoszonymi przez ZGN w latach 2020-2022 niedoborami środków na remonty pustostanów w łącznej wysokości 12 700,0 tys. zł²⁴ za pośrednictwem BPL przekazano do ZGN 11 340,0 tys. zł²⁵ z rezerwy celowej budżetu m.st. Warszawy.

(akta kontroli tom I str. 58, 388)

1.6. Wykonane przez ZGN w latach 2020-2022 wydatki na remonty pustostanów wynosiły łącznie 18 269,4 tys. zł²⁶ tj. 94,8% środków ujętych w planach finansowych po zmianach, które wynosiły łącznie 19 274,7 tys. zł²⁷. W latach 2020-2022 na

²² Stan na czerwiec 2023 r.

²³ Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2334/2010 z 28 kwietnia 2010 r.

²⁴ W tym w 2020 r. - 2 700,0 tys. zł, w 2021 r. - 3 000,0 tys. zł, w 2022 r. - 7 000,0 tys. zł.

²⁵ W tym w 2020 r. - 2 640,0 tys. zł, w 2021 r. - 2 500,0 tys. zł, w 2022 r. - 6 200,0 tys. zł.

²⁶ W tym w 2020 r. - 4 582,1 tys. zł, w 2021 r. - 6 412,4 tys. zł, w 2022 r. - 7 274,9 tys. zł.

²⁷ W tym w 2020 r. - 5 374,7 tys. zł, w 2021 r. - 6 500,0 tys. zł, w 2022 r. - 7 400,0 tys. zł.

modernizację ośmiu budynków poniesiono środki w wysokości 21 151,7 tys. zł²⁸, a na utrzymanie 147,4 tys. zł²⁹.

(akta kontroli tom I str. 57, 388)

Prezydent m.st. Warszawy udzielił pełnomocnictwa zastępcom Burmistrza do występowania w imieniu m.st. Warszawy z wnioskami do BGK o przyznanie finansowego wsparcia, o którym mowa w ustawie z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych³⁰. W okresie objętym kontrolą, przygotowaniem wniosków dotyczących pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na modernizację i remont zasobu lokalowego m.st. Warszawy, w tym pustostanów zajmował się ZGN. Wnioski do BGK o udzielenie wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat w ramach realizacji rządowego programu budownictwa krajowego podpisywane były przez dwóch zastępców Burmistrza. W latach 2021-2022 złożono osiem wniosków o dofinansowanie na pokrycie części przewidywanych kosztów remontu inwestycji o wartości 25 417,6 tys. zł. W wyniku pozytywnego rozpatrzenia sześciu wniosków przyznano dofinansowanie w wysokości 19 855,3 tys. zł, z tego wykorzystano 19 435,8 tys. zł (97,9%). Dwa wnioski, w których wystąpiono o dofinansowanie inwestycji zostały rozpatrzone negatywnie. Wniosek z dnia 23 września 2022 r. o udzielenie wsparcia finansowego o wartości 332,6 tys. zł z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez BGK rządowego programu budownictwa komunalnego na modernizację 12 lokali został negatywnie rozpatrzony z uwagi na nie złożenie wniosku podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez elektroniczną skrzynkę podawczą Banku ePUAP. Natomiast wniosek z dnia 24 października 2022 r., uzupełniony 3 stycznia 2023 r., o udzielenie wsparcia finansowego o wartości 265,8 tys. zł na modernizację 10 lokali, został negatywnie rozpatrzony z uwagi na przesłanie wniosku wraz z załącznikami nie opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

(akta kontroli tom I str. 61-105)

1.7. W badanym okresie dokonano sprzedaży dwóch nieruchomości zabudowanych w drodze przetargu ustnego nieograniczonego³¹ oraz $\frac{3}{4}$ udziału w lokalu mieszkalnym w trybie bezprzetargowym³². W wyniku ww. sprzedaży uzyskano kwotę 3 328,5 tys. zł. Sprzedaż została dokonana z zachowaniem postanowień m.in. zarządzenia nr 1712/2008 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie powierzenia dzielnicom m.st. Warszawy zadań z zakresu zbywania nieruchomości m.st. Warszawy w drodze przetargu, uchwały XXVIII/534/2004 Rady Miasta z 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawienia i najmu na okres dłuższy niż 3 lata oraz przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³³.

(akta kontroli tom I str. 106-112)

Środki finansowe uzyskane w 2020 r. ze sprzedaży jednej nieruchomości gruntowej zabudowanej zostały przeznaczone na potrzeby dzielnicy i jej mieszkańców (70%) oraz przekazane na konto Urzędu m.st. Warszawy (30%). Natomiast środki ze sprzedaży jednej nieruchomości gruntowej oraz $\frac{3}{4}$ udziału w lokalu mieszkalnym zostały ujęte w ramach wykonania planu dochodów majątkowych i przekazane w 100% na konto Urzędu m.st. Warszawy.

(akta kontroli tom II str. 36)

²⁸ W tym w 2020 r. na modernizację 7 budynków – 10 784,1 tys. zł, w 2021 r. na modernizację 6 budynków – 8 624,5 tys. zł, w 2022 r. na modernizację 3 budynków – 1 743,1 tys. zł.

²⁹ W tym w 2020 r. – 33,0 tys. zł, w 2021 r. – 47,8 tys. zł, w 2022 r. – 66,6 tys. zł, na bieżące, drobne naprawy.

³⁰ Dz. U. 2023 r., poz. 788 ze zm.

³¹ Sprzedaży dokonano 11 lutego 2020 r. i 30 sierpnia 2022 r.

³² 29 lipca 2022 r.

³³ Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. Dalej: ugn.

1.8. Zasady zasiedlania pustostanów lokalowych, będących w zasobie m.st. Warszawy zlokalizowanych na terenie Dzielnicy Praga-Południe regulowała uchwała Rady m.st. Warszawy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy³⁴, która określała m.in. kryteria udzielania pomocy mieszkaniowej, ustalanie pierwszeństwa najmu oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o pomoc mieszkaniową wraz z ustalonym systemem klasyfikacji punktowej. Ponadto Zarząd Dzielnicy powołał Zespół do opracowania propozycji wskazywania lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz regulamin określający tryb i zasady działania Zespołu³⁵.

(akta kontroli tom II str. 31)

Burmistrz wyjaśniając zasady stosowane przy zasiedlaniu pustostanów przez rodziny umieszczone w rejestrze gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową oraz osoby ujęte w rejestrze wyroków z prawem do najmu socjalnego lokalu podał, że praktykę ukształtowały uwarunkowania prawne i specyficzny charakter zasobu mieszkaniowego Dzielnicy. Wyodrębniono dwie grupy lokali: lokale przeznaczone na pomoc mieszkaniową oraz lokale przeznaczone na realizację wyroków orzekających eksmisję. Od zasady tej są czynione odstępstwa w szczególnych sytuacjach, przede wszystkim wynikające ze stanu zdrowia lub dotyczące rodzin z małoletnimi dziećmi. Dopuszcza się, aby lokale przeznaczone do najmu socjalnego miały obniżony standard. Prawo do najmu lokalu socjalnego, wynikające z wyroku sądu, nie wiąże się z pomocą mieszkaniową. Dotyczy to także wskazania tymczasowego pomieszczenia na wniosek komornika sądowego. Osobom, które są objęte wyrokiem eksmisyjnym nie składa się propozycji lokalu przed złożeniem skierowania. Otrzymują one, bez możliwości wyboru, jednorazową, wiążącą ofertę najmu. Odrębną grupę stanowią lokale przeznaczone dla osób ujętych w rejestrze gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową.

(akta kontroli tom II str. 31-32)

W procesie zasiedlania pustostanów (w zależności od etapu procedowania) uczestniczyli pracownicy Urzędu Dzielnicy (m.in. przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o pomoc mieszkaniową, typowanie najemcy oraz kierowanie go do zawarcia umowy najmu) oraz pracownicy ZGN (m.in. ewidencjonowanie i zgłaszanie pustostanu do Urzędu, wykonywanie remontów oraz zawieranie umów z najemcami). Zarząd Dzielnicy określił „Standardy modernizacji i remontów pustostanów w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy”³⁶ oraz wytyczne dotyczące ustalania wartości remontów pustostanów³⁷.

W dokumentach tych określono m.in. docelowy standard lokalu mieszkalnego, zasady prowadzenia prac budowlanych oraz jakość materiałów budowlanych i urządzeń. Dopuszczalną wartość środków na remont pustostanu określono dla lokalu o powierzchni do 25 m² w wysokości 1,2 tys. zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej, a dla lokali o powierzchni powyżej 25 m² - 1,1 tys. zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej³⁸. W przypadku remontu pustostanu, którego wartość przekroczyła kwoty określone kosztorysem lub najkorzystniejszą uzyskaną ofertą,

³⁴ Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XXIII/669/2019 z dnia 5 grudnia 2019 r.

³⁵ Uchwała Zarządu Dzielnicy nr 2272/2020 z 14 kwietnia 2020 r.

³⁶ Stanowiących załącznik do uchwały nr 1022/2019 Zarządu Dzielnicy z 24 lipca 2019 r. w sprawie wprowadzenia standardów modernizacji i remontów pustostanów w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

³⁷ Uchwała Nr 1045/2019 Zarządu Dzielnicy z dnia 24 lipca 2019 r. w sprawie określenia dopuszczalnej wartości remontów pustostanów, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy położonych na terenie Dzielnicy Praga-Południe zmieniona uchwałą nr 3853/2021 Zarządu Dzielnicy z dnia 21 kwietnia 2021 r. oraz uchwałą nr 4081/2021 Zarządu Dzielnicy z 30 czerwca 2021 r. w sprawie sprostowania uchwały Nr 3853/2021 Zarządu Dzielnicy z dnia 21 kwietnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały o dopuszczalnej wartości remontu pustostanów, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy położonych na terenie Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

³⁸ W okresie od 24 lipca 2019 r. do 21 kwietnia 2021 r. dopuszczalna wartość środków na remont lokalu o powierzchni do 25m² wynosiła 1,0 tys. zł brutto za 1 m² użytkowej, dla lokali o powierzchni powyżej 25 m wynosiła 0,9 tys. zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej.

wymagana była każdorazowa zgoda Zarządu Dzielnicy, wyrażona w formie odrębnej uchwały.

(akta kontroli tom I str. 116, tom II str. 47-58,120)

Analiza dwóch spraw, w których ZGN wystąpił do Zarządu Dzielnicy o wyrażenie zgody na zwiększenie dopuszczalnych kosztów remontu lokali wykazała, że Zarząd Dzielnicy wyraził zgodę na zwiększenie dopuszczalnych kosztów w formie protokołu, a nie w formie odrębnych uchwał stosownie do § 1 pkt. 2 uchwały Nr 1045/2019 Zarządu Dzielnicy z dnia 24 lipca 2019 r.

(akta kontroli tom II str. 47-58)

Badanie terminowości zasiedlania dziesięciu pustostanów, o najdłuższym czasie zasiedlenia³⁹ wykazało, że lokale zasiedlono głównie w związku z eksmisją.

Czas zasiedlenia pustostanu liczony od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego pustostanu do zawarcia umowy najmu lokalu wynosił od 487 dni do 3394 dni. W tym okresie m.in. sporządzano kartę pustostanu, typowano lokale do remontu, przeprowadzano remonty, okazywano lokale, wydawano skierowania oraz podpisywano umowy najmu. Od daty zgłoszenia pustostanu do Urzędu Dzielnicy do przekazania ZGN informacji stanowiącej podstawę podjęcia prac remontowych upłynęło od 34 do 940 dni. Remonty pustostanów trwały od 31 do 108 dni. Od zgłoszenia zakończenia prac remontowych do wydania skierowania upłynęło od 39 do 1046 dni. Wydłużony czas wykonywania poszczególnych czynności zmierzających do zasiedlenia badanych pustostanów wynikał z przyczyn niezależnych od pracowników Urzędu Dzielnicy (oczekiwanie na wykonanie eksmisji, wstrzymanie czynności, w tym egzekucji w związku z Covid-19, nieprzyjmowanie oferty najmu, konieczność zmiany struktury lokalu).

(akta kontroli tom I str. 113-121)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że badane pustostany należą do szczególnej grupy lokali mieszkalnych, których powierzchnia, struktura oraz wyposażenie czynią je trudnymi do wynajęcia. Nie znajdują zainteresowania osób oczekujących na liście do najmu lokalu z uwagi na niski standard i względy społeczne. Były wynajmowane tylko w sprawach, w których sądy określiły obowiązek opróżniania lokali przez ich dotychczasowych użytkowników, a Dzielnica była w obowiązku złożyć dłużnikom ofertę najmu socjalnego, zamiennego lub pomieszczenia tymczasowego. Po złożeniu oferty najmu Dzielnica nie ma wpływu na dalszy proces egzekucyjny z nieruchomości prowadzony przez komornika, który może trwać wiele miesięcy. Dłużnik jest chroniony przed eksmisją od 1 listopada do 31 marca. Proces zasiedlania odbywał się w warunkach pandemii COVID-19. Od 20 marca 2020 r. do 15 kwietnia 2022 r. egzekucje z nieruchomości były wstrzymane, a oferty najmu zawieszono. Ponadto często, pomimo wielokrotnie składanych ofert, adresaci propozycji najmu lokali o niskim standardzie rezygnowali z zawarcia umowy najmu, bowiem lokal nie zaspakajał ich podstawowych potrzeb, choć spełniał kryteria ustawowe.

(akta kontroli tom I str. 377-378)

1.9. Według stanu na 31 grudnia liczba pustostanów w budynkach z roszczeniami nieprzeznaczonymi do rozbiórki i nieobjętymi remontem generalnym wynosiła odpowiednio w 2019 r. - 84, w 2020 r. - 79, w 2021 r. - 78, w 2022 r. - 87, natomiast liczba lokali w budynkach z roszczeniami przeznaczonymi do rozbiórki lub remontu generalnego (całościowego) wynosiła: w 2019 r. - 86, w 2020 r. - 112, w 2021 r. - 125, w 2022 r. - 126.

(akta kontroli tom I str. 54-55)

Według stanu na 28 czerwca 2023 r. na terenie Dzielnicy Praga-Południe występowało ogółem 380 nieruchomości budynkowych o nieuregulowanym stanie

³⁹ Liczony od daty przeprowadzenia prac remontowych do daty podpisania umowy najmu lokalu.

prawnym⁴⁰, będących w zasobie lokalowym m.st. Warszawy. Wszystkie te nieruchomości zlokalizowane były na gruntach podlegających przepisom dekretu Krajowej Rady Narodowej z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy⁴¹. W okresie objętym kontrolą WGN (na wniosek ZGN w związku z planowanymi działaniami inwestycyjnymi w tych budynkach), kierował do BSD zapytania dotyczące ewentualnych roszczeń do tych nieruchomości. Lokale o nieuregulowanym stanie prawnym były przeznaczane do najmu.

(akta kontroli tom I str. 284, 390-395, tom II str. 83)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że analiza pustostanów pod kątem ewentualnych roszczeń czy też identyfikacja pustostanów, które wymagają działań w zakresie uregulowania stanu prawnego nie leży w kompetencjach WGN. Wydział uczestniczy wyłącznie w zakresie uzyskiwania i przekazywania informacji o roszczeniach, które udziela w oparciu o dane zawarte w systemie STRATEG. Gdy brak jest danych w systemie bądź akt własnościowych występuje do Biura Spraw Dekretowych w Urzędzie m.st. Warszawy o udzielenie informacji na temat stanu prawnego nieruchomości.

Biuro Spraw Dekretowych Urzędu Miasta zobowiązane jest do zamieszczania w systemie STRATEG informacji o wydaniu decyzji administracyjnej w zakresie prowadzonych postępowań. Decyzje dotyczą dawnych nieruchomości hipotecznych, na których mogą ale nie muszą znajdować się zabudowania, w tym budynki mieszkalne. Z decyzji nie wynika czy lokale lub całe budynki stanowią pustostany. Stany prawne określone są dla wybranej nieruchomości. Urząd Dzielnicy nie prowadzi rejestru pustostanów o nieuregulowanym stanie prawnym, z którego można było pozyskać informacje dotyczące m.in. liczby pustostanów w stosunku, do których nie podjęto żadnych działań w celu uregulowania stanu prawnego, liczby pustostanów wobec których działania podjęto przed 2020 r., bądź działania podjęto w 2020 i 2021 roku. Analiza zasobu w tym zakresie wymagałaby zaangażowania dużej liczby pracowników, co w sposób znaczący ograniczyłoby pracę. Ponadto Biuro Spraw Dekretowych Urzędu Miasta informacje o stanie prawnym nieruchomości wprowadza do rejestru w programie DekretUM, do którego WGN nie ma dostępu.

akta kontroli tom I str. 122-152, 354, 372-379)

1.10. Zarząd Dzielnicy sprawował bieżący nadzór nad działalnością ZGN w zakresie gospodarowania pustostanami m.in. poprzez analizę danych zawartych w systemie SEiZBiL oraz informacji zawartych w rocznych i półrocznych sprawozdaniach przekazywanych przez ZGN z realizacji zadań związanych z gospodarowaniem pustostanami (sprawozdanie z działalności, sprawozdanie zawierające adresowe wykazy pustostanów lokali mieszkalnych oraz sprawozdania na temat liczby i stanu pustostanów w budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem oraz budynkach przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki lub remontu kapitalnego).

(akta kontroli tom I str. 26-27, 153-234)

Burmistrz wyjaśnił, że nadzór ma charakter stały i jest skorelowany z zadaniami wydziału dotyczącymi zaspakajania potrzeb mieszkaniowych oraz zapewnienia lokali zamiennych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń dla eksmitowanych. Od 2020 r. nadzór jest sprawowany poprzez system SEiZBiL, w którym codziennie przeglądane i analizowane są dane w zakresie m.in. dopasowania lokalu do potrzeb mieszkaniowych. Ponadto w dzielnicy odbywały się nieprotokołowane spotkania, w trybie roboczym, w których brali udział pracownicy Urzędu i ZGN. Przedmiot

⁴⁰ Informacja pozyskana z systemu SEiZBiL.

⁴¹ Dz. U z 1945 r. Nr 50, poz. 279 – dalej dekret Bieruta. Na mocy wydanego dekretu grunty, znajdujące się w przedwojennych granicach miasta, przeszły na własność ówczesnej gminy Warszawy. Dla byłych właścicieli przewidziano rozwiązanie w postaci możliwości złożenia wniosku o przyznanie wieczystej dzierżawy.

spotkań roboczych dotyczył m.in. możliwości zasiedlenia, opłacalności prowadzenia remontu, połączenia, podziału, sprzedaży lub zmiany przeznaczenia lokalu.

(akta kontroli tom I str. 253-254, 300)

W latach 2020-2022 prawidłowość gospodarowania pustostanami nie była objęta kontrolą ani audytem Urzędu Dzielnicy Praga-Południe.

(akta kontroli tom I str. 245)

Burmistrz wyjaśnił, że w związku z tym, że ostatni audyt prowadzony był w 2020 r. przez Biuro Audytu Wewnętrznego Urzędu m.st. Warszawy nie było uzasadnienia do powielania czynności w tym zakresie. Pustostany są kontrolowane przez ZGN, a informacje o efektach kontroli przekazywane do Zastępcy Burmistrza nadzorującego (na nieprotokołowanych spotkaniach roboczych).

(akta kontroli tom I str. 253-254)

1.11. W okresie objętym kontrolą przedstawiciele dzielnicy nie nawiązali współpracy z organizacjami pozarządowymi, mieszkańcami lub innymi jednostkami w celu usprawnienia gospodarowania pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. W latach 2020-2023 Zarząd Dzielnicy nie wydzielił i nie przekazał pustostanów z przeznaczeniem do przekazania na rzecz organizacji pozarządowej stosownie do możliwości, o których mowa w zarządzeniu nr 540/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad przekazywania lokali mieszkalnych na rzecz organizacji pozarządowych oraz określenia sposobu wyboru organizacji⁴², z uwagi na deficyt mieszkań.

(akta kontroli I str. 242, tom II str. 7)

1.12 Burmistrz Dzielnicy wyjaśnił, że w związku z gospodarowaniem pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta identyfikowano problemy dotyczące położenia pustostanów w budynkach z roszczeniami oraz włamań do zabezpieczonych pustostanów. W latach 2020-2023 odnotowano sześć bezprawnych zasiedleń pustostanów w tym w 2020 r. trzy, po jednym w 2021 r., 2022 r. i 2023 r. (I półrocze). Rozwiązaniem problemu były częstsze kontrole administratorów, sprawdzanie zabezpieczeń drzwi i okien oraz skierowanie do służb mundurowych prośby o częstsze kontrole.

(akta kontroli tom I str.253, tom II str. 140)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Zarząd Dzielnicy nie podjął uchwał, o których mowa w pkt 12.2 Programu na lata 2021-2025, w sprawie: planu zagospodarowania pustostanów wyłączonych z eksploatacji i małych budynków oraz planu zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni powyżej 80 m² mimo, że na terenie Dzielnicy Praga-Południe znajdowały się takie lokale.

(akta kontroli tom I str.33, 42-54)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że plan zagospodarowania wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni minimum 80 m² nie powstał z uwagi na deficyt tego typu lokali. Ponadto na spotkaniach zastępców Burmistrza, z pracownikami Wydziału Zasobów Lokalowych i Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami omawiano sprawy związane z gospodarowaniem budynkami wyłączonymi z eksploatacji oraz o małej liczbie lokali lub równej cztery i wtedy zapadały wytyczne dotyczące ich gospodarowania. Przebieg spotkań nie był protokołowany.

(akta kontroli tom I str. 251, 299, 301, 370 tom II str. 7, 72-73)

NIK zauważyła, że Program na lata 2021-2025 nie uzależniał obowiązku podjęcia uchwał w sprawie ww. planów od liczby lokali na terenie Dzielnicy.

⁴² Wcześniej zarządzenie nr 641/2018 z 18 kwietnia 2018 r.

2. W dwóch sprawach, w których ZGN wystąpił do Zarządu Dzielnicy o wyrażenie zgody na zwiększenie dopuszczalnych kosztów remontu lokali Zarząd Dzielnicy wyraził zgodę na zwiększenie dopuszczalnych kosztów w formie protokołu zamiast w formie odrębnych uchwał. Było to niezgodne z § 1 pkt. 2 uchwały Nr 1045/2019 Zarządu Dzielnicy z dnia 24 lipca 2019 r.

(akta kontroli tom II str. 47-58)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że w celu usprawnienia i uproszczenia prac Zarządu Dzielnicy oraz ograniczenia liczby druków przyjęto praktykę wyrażania zgody przez Zarząd Dzielnicy na zwiększenie dopuszczalnych kosztów remontu lokali z pominięciem szczególnej formy pisemnej. Zgoda na remonty pustostanów była wyrażana kolegialnie (większością głosów), zgodnie z przyjętym porządkiem obrad i po odbyciu dyskusji na posiedzeniu Zarządu. Informacja o wyrażeniu zgody przez Zarząd Dzielnicy była każdorazowo zamieszczana w protokole z posiedzenia Zarządu Dzielnicy.

(akta kontroli tom II str. 72)

3. Nie dołożono należytej staranności przy podpisywaniu dwóch z ośmiu złożonych wniosków o udzielenie wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat przez BGK w ramach rządowego programu budownictwa komunalnego na remont i modernizację budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st Warszawy.

Dwa wnioski, w których wystąpiono o dofinansowanie inwestycji zostały rozpatrzone negatywnie. Wniosek z dnia 23 września 2022 r. o udzielenie wsparcia finansowego o wartości 332,6 tys. zł z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez BGK rządowego programu budownictwa komunalnego na modernizację 12 lokali został negatywnie rozpatrzony z uwagi na nie złożenie wniosku podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez elektroniczną skrzynkę podawczą Banku ePUAP. Natomiast wniosek z dnia 24 października 2022 r., uzupełniony 3 stycznia 2023 r., o udzielenie wsparcia finansowego o wartości 265,8 tys. zł na modernizację 10 lokali, został negatywnie rozpatrzony z uwagi na przesłanie wniosku wraz z załącznikami nieopatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

(akta kontroli tom I str. 61-105, tom II str. 121-139, 144-145)

Burmistrz wyjaśnił, że wniosek został złożony przez skrzynkę podawczą Banku w oparciu o dotychczasowe informacje dotyczące sposobu składania oraz doświadczenia innych pracowników. Informacja o konieczności złożenia wniosku elektronicznie dotarła do ZGN już po złożeniu wniosku. Uzupełniony wniosek został opatrzony podpisem kwalifikowanym i przesłany przez ePUAP w formie scanu, na którym widniały podpisy kwalifikowane. Wniosek został odrzucony, ponieważ podpisy kwalifikowane powinny być przesłane w pliku edytowalnym. Zgodnie z informacją uzyskaną od osoby z Banku, wskazanej do kontaktu złożenie odwołania nie zmieniłoby sytuacji z uwagi na brak środków finansowych. Pracownik banku zalecił złożenie nowego wniosku informując, że środki finansowe mogą być dostępne dopiero w lipcu.

(akta kontroli tom II str. 144-145)

IV. Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

1. Podjęcie przez Zarząd Dzielnicy uchwał w sprawach przyjęcia planów: zagospodarowania pustostanów wyłączonych z eksploatacji i małych budynków oraz planu zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni powyżej 80 m².

2. Wyrażanie zgody przez Zarząd Dzielnicy na zwiększenie dopuszczalnych kosztów remontu lokali w formie uchwały.
3. Rzetelne sporządzanie wniosków do BGK o udzielenie wsparcia finansowego.

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 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 września 2023 r.

Kontrolerzy
Monika Mazurek-Szczepaniak
główny specjalista k.p.
-//-

Delegatura w Warszawie
p.o. Dyrektor
Michał Musioł

.....
podpis

.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Miroslaw Jankowski
starszy inspektor k.p.

-//-

.....
podpis