



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Warszawie

LWA.410.008.06.2023

Pan  
Rafał Miastowski  
Burmistrz Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy  
Urząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy  
ul. Rakowiecka 25/27  
02-517 Warszawa

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy <sup>1</sup> , ul. Rakowiecka 25/27, 02-517 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Rafał Miastowski, Burmistrz Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy <sup>2</sup> , od 27 listopada 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 <sup>3</sup> 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 <sup>4</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie.
Kontrolerzy	1. Bartosz Pomykała, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/95/2023 z 12 kwietnia 2023 r. 2. Magdalena Bylińska, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/92/2023 z 12 kwietnia 2023 r. <p style="text-align: right;">(akta kontroli tom 1 str. 1-5)</p>

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

### OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie Dzielnicy zazwyczaj prawidłowo realizowano zadania z zakresu gospodarowania pustymi lokalami mieszkalnymi (pustostanami) wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy<sup>6</sup>.

Gospodarowanie pustostanami polegało m.in. na zasiedlaniu pustych lokali mieszkalnych (poprzez ich najem), dbanie o stan techniczny oraz przeprowadzanie remontów, a w ostateczności sprzedaż lub wyburzenie nieruchomości. Pracownicy Urzędu Dzielnicy odpowiadali za rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali, wydawanie skierowań do zawarcia umów najmu, sprzedaż pustostanów oraz nadzór nad działalnością Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy<sup>7</sup>, któremu powierzono m.in. utrzymanie i eksploatację pustostanów, przeprowadzanie ich remontów i zawieranie umów najmu lokali. W okresie objętym kontrolą w Urzędzie Dzielnicy zapewniono warunki do prawidłowej realizacji zadań przypisanych tej jednostce w zakresie gospodarowania pustostanami, a Zarząd Dzielnicy sprawował nadzór nad prawidłowością zadań realizowanych przez ZGN.

Ponadto Zarząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy<sup>8</sup> 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. Warszawy<sup>9</sup>.

Ogólna liczba pustych lokali mieszkalnych na terenie Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy<sup>10</sup> uległa zwiększeniu z 997 na koniec 2019 r. do 1256 na koniec 2022 r.

<sup>1</sup> Dalej: Urząd Dzielnicy.

<sup>2</sup> Dalej: Burmistrz.

<sup>3</sup> Czynności kontrolne w jednostce zakończono w dniu 6 lipca 2023 r.

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

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

<sup>6</sup> Dalej: Miasto.

<sup>7</sup> Dalej: ZGN.

<sup>8</sup> Dalej: Zarząd Dzielnicy.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Dalej: Dzielnica.

W wyniku realizacji zadań z zakresu gospodarowania pustymi lokalami mieszkalnymi wzrastała liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia (z 192 na koniec 2019 r. do 255 na koniec 2022 r.), liczba pustych lokali mieszkalnych wskazanych przez Urząd Dzielnicy do zasiedlenia przez przyszłych najemców (z 253 w 2020 r. do 316 w 2022 r.). Równocześnie w kontrolowanym okresie odnotowano spadek liczby gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową z 603 na koniec 2019 r. do 230 na koniec 2022 r.

W kolejnych latach objętych kontrolą przeprowadzono zbliżoną liczbę remontów pustostanów (odpowiednio 250, 243, 240) wydając na ten cel kwotę w łącznej wysokości 18 999,4 tys. zł. Wydatki na remonty i utrzymanie pustostanów planowane były w Dzielnicy zgodnie z zasadami określonymi w regulacjach wewnętrznych m.st. Warszawy, a wysokość planowanych środków odpowiadała zapotrzebowaniu zgłoszonemu przez ZGN.

Proces zasiedlania nieruchomości (obejmujący m.in. rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali oraz wydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu) odbywał się zgodnie z uchwałą nr XXIII/669/2019 z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy<sup>11</sup>. Czas zasiedlenia wybranych do badania dziesięciu pustostanów wykazał, że proces ten był długotrwały (wynosił od 552 do 1240 dni), przy czym okoliczności mające wpływ na długość tych terminów nie były zależne od Urzędu Dzielnicy i wynikały m.in. z obowiązku realizacji dużej liczby zadań zarówno przez pracowników Urzędu Dzielnicy jak i ZGN.

Sprzedaż nieruchomości zabudowanych pustymi budynkami mieszkalnymi odbyła się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>12</sup> oraz regulacjami wewnętrznymi Miasta. Nieprawidłowość dotycząca nieaktualnienia *Wykazu nieruchomości będących własnością m.st. Warszawy do zbycia w drodze przetargu po uprzednim wykwaterowaniu*<sup>13</sup> po sprzedaży jednej z ww. nieruchomości nie miała znaczącego wpływu na gospodarowanie pustostanami na terenie Dzielnicy.

W kontrolowanym okresie Zarząd Dzielnicy nie wywiązał się z obowiązku przyjęcia w formie uchwał: planu zagospodarowania pustostanów wyłączonych z eksploatacji i małych budynków, planu zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> oraz planu zagospodarowania lokali tzw. „wspólnych” – do czego był zobowiązany Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025.

### **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. Na podstawie ustawy z 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy<sup>14</sup> sprawy lokalne, a w szczególności utrzymanie i eksploatacja gminnych zasobów lokalowych należy do działania dzielnicy (art. 11 ust. 2 pkt 1), która działa na podstawie statutu dzielnicy nadanego przez Radę m.st. Warszawy i innych uchwał Rady m.st. Warszawy przekazujących dzielnicy m.in. zadania i kompetencje gminne (art. 11 ust. 1). W uchwale nr XLVII/1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r. Rada m.st.

<sup>11</sup> Dalej: uchwała w sprawie wynajmowania lokali.

<sup>12</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm., dalej: ugn.

<sup>13</sup> Będącego załącznikiem do uchwały Zarządu Dzielnicy nr 868/2009 z dnia 07 stycznia 2009 r. ze zm.

<sup>14</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 1817, dalej: ustawa warszawska.

Warszawy<sup>15</sup> przekazała Dzielnicy zadania i kompetencje dotyczące gospodarowania lokalami mieszkalnymi, w tym pustostanami, wchodzącymi w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy położonego na obszarze Dzielnicy w tym m.in.:

- nabywanie lokali mieszkalnych i budynków, które będą wchodzić w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy, a także zbywanie lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy;
- wykonywanie funkcji współwłaściciela nieruchomości wspólnych, w tym reprezentowanie m.st. Warszawy, wykonywanie prawa głosu na zebraniach wspólnot mieszkaniowych;
- wydzielanie lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy, położonego na obszarze dzielnicy;
- dokonywanie zmian w sposobie użytkowania i przeznaczeniu lokali wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy;
- rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali m.st. Warszawy, w tym lokali socjalnych, a także wydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu tych lokali oraz potwierdzanie nabycia uprawnień po zmarłym najemcy;
- nadzór nad jednostkami organizacyjnymi m.st. Warszawy nie posiadającymi osobowości prawnej, położonymi na obszarze właściwej dzielnicy i niezaliczonymi uchwałą Rady m.st. Warszawy do jednostek o znaczeniu ponad dzielnicowym, których działalność statutowa dotyczy zarządu zasobem lokalowym.

W okresie objętym kontrolą, realizacją zadań z zakresu najmu lokali mieszkalnych (pustostanów) w Dzielnicy zajmował się głównie ZGN, któremu Zarząd Dzielnicy uchwałą nr 6968/2014 z dnia 1 grudnia 2014 r., powierzył wykonywanie zadań w tym zakresie, w oparciu o postanowienia § 6 pkt 21 uchwały kompetencyjnej. Do zadań ZGN należało m.in.:

- przyjmowanie w zarząd budynków, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy;
- utrzymywanie i eksploatacja zasobu lokalowego m.st. Warszawy, w tym dokonywanie napraw, konserwacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu;
- zawieranie, dokonywanie zmian, rozwiązywanie umów najmu lokali mieszkalnych m.st. Warszawy, w tym lokali socjalnych i zamiennych, a także wypowiedzanie tych umów, odstępowanie od nich oraz występowanie z żądaniem stwierdzenia ich nieważności;
- pobieranie czynszów, kaucji zabezpieczającej oraz innych opłat od najemców, dzierżawców i biorących w użyczenie lokale m.st. Warszawy, położone na obszarze dzielnicy oraz od korzystających z tych lokali bez tytułu prawnego, w tym występowanie z żądaniem zapłaty odszkodowania w tym zakresie oraz reprezentowanie m.st. Warszawy we wszystkich czynnościach związanych z dochodzeniem i egzekwowaniem należności m.st. Warszawy z tego tytułu.

Zadania ZGN w zakresie zarządzania zasobem lokalowym (w tym mieszkaniowym) zostały również wskazane w statucie ZGN<sup>16</sup>, określonym uchwałą nr XLIII/1023/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r.<sup>17</sup>

(akta kontroli tom 1, str. 283, 627)

<sup>15</sup> Uchwała w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy. Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2016 r. poz. 6725. Dalej: uchwała kompetencyjna Rady m.st. Warszawy.

<sup>16</sup> M.in.: gospodarowanie w granicach zwykłego zarządu, w sposób i na zasadach określonych przepisami prawa i ustaleniami organów m.st. Warszawy, a w odniesieniu do spraw należących do zakresu działania Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy - ustaleniami organów Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy. Dalej: statut ZGN.

<sup>17</sup> Dz. Urz. Mazow. nr 309, poz. 9590, ze zm.

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu Dzielnicy<sup>18</sup>, zadania z zakresu opracowywania i prowadzenia racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności Dzielnicy; pomocy w rozwiązywaniu problemów lokalowych mieszkańców Dzielnicy i innych osób uprawnionych poprzez wynajem lokali, zamiany lokali i wykwaterowania najemców oraz optymalne wykorzystanie zasobów mieszkaniowych (tj. rozpatrywanie i załatwianie wniosków o pomoc mieszkaniową, wydawanie skierowań do zawarcia umów najmu lokali); prowadzenie spraw związanych z najmem socjalnym lokali; prowadzenie spraw związanych z obowiązkiem dostarczenia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego nałożonym na m.st. Warszawę w wyrokach eksmisyjnych, przypisano Wydziałowi Zasobów Lokalowych<sup>19</sup>. Natomiast zadania z zakresu wskazywania i przygotowywania dokumentacji dotyczącej nieruchomości do zbycia w trybie przetargu lub rokowań (tj. kompletowanie niezbędnej dokumentacji, badanie stanu roszczeń i obciążeń); prowadzenia spraw związanych ze zbyciem w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, z których wykwaterowani zostali wszyscy lokatorzy oraz lokali mieszkalnych (w tym na rzecz ich najemców) oraz wykonywania nadzoru nad ZGN przypisano Wydziałowi Obrotu Nieruchomościami<sup>20</sup>, którego pracownicy współpracowali z innymi komórkami organizacyjnymi Urzędu Dzielnicy.

(akta kontroli tom 1 str. 118, 124, 140-141, 167, 171, 179)

W latach 2020-2023 (I półrocze) gospodarowanie przez Urząd Dzielnicy i ZGN pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby m.st. Warszawy nie było przedmiotem zewnętrznych i wewnętrznych audytów lub kontroli. Urząd Dzielnicy nie prowadził kontroli lub audytów prawidłowości realizacji przez ZGN powierzonych jej zadań oraz nie zlecał ich przeprowadzenia przez Urząd m.st. Warszawy.

(akta kontroli tom 1 str. 124, 171, 250, 273-274, 636-753)

Burmistrz wyjaśnił, że Urząd Dzielnicy nie posiada komórek zajmujących się przeprowadzaniem kontroli lub audytów, które znajdują się w strukturze Urzędu m.st. Warszawy (Biuro Kontroli i Biuro Audytu Wewnętrznego). Jeżeli z analizy posiadanych dokumentów wynika, że należy przeprowadzić odpowiednie działania, Zarząd Dzielnicy ma możliwość wnioskowania do odpowiedniej komórki Urzędu m.st. Warszawy o przeprowadzenie audytu lub kontroli. Jednak bieżące wykonywanie zadań przez ZGN jak i roczne sprawozdania z jego działalności nie budziły wątpliwości. Monitoring prawidłowości realizacji zadań związanych z gospodarowaniem na terenie Dzielnicy pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby m.st. Warszawy, zgodnie z wyjaśnieniami Burmistrza prowadzony był, z wykorzystaniem narzędzi nadzorczych nad ZGN obejmujących analizę sprawozdań z działalności, samoocenę kontroli zarządczej, rejestrów ryzyk i raportów ryzyka oraz weryfikację przygotowywanych przez ZGN projektów pism dotyczących gospodarowania pustostanami. Ponadto Burmistrz wyjaśnił, że w ramach realizacji bieżących zadań, Urząd Dzielnicy, w miarę istniejących potrzeb, pozyskiwał z ZGN informacje dotyczące m.in. wykonania remontów pustostanów przeznaczonych na zadania interwencyjne; zwolnienia lokalu po zgonie najemcy; planów określonych w założeniach Programu na lata 2021-2025; doposażenia lokali w urządzenia techniczne podnoszące ich standard, czy też przebudowy lokali, w tym łączenie lokali wspólnych lub zmiany ich struktur. Przepływ informacji między Urzędem Dzielnicy i ZGN w polegał na przekazywaniu informacji na ustandaryzowanym druku zgłoszenia pustostanu oraz informacji zawartych w systemie SEIZBIL, jak również na bieżącej korespondencji w tym zakresie.

<sup>18</sup> Wprowadzonym zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy nr 518/2018 z dnia 23 marca 2018 r. ze zm. oraz nr 66/2021 z dnia 26 stycznia 2021 r. ze zm. Dalej: Regulamin organizacyjny Urzędu Dzielnicy.

<sup>19</sup> Dalej: WZL.

<sup>20</sup> Dalej: WSN.

Burmistrz wyjaśnił również, że bieżący nadzór nad zadaniami związanymi z gospodarowaniem pustostanami przebiegał poprzez wymianę korespondencji między ZGN i Urzędem Dzielnicy (obejmującą m.in. zgłoszenia pustostanów, skierowania do zawarcia umów najmu czy przekazywania umów najmu) oraz organizację spotkań roboczych między zastępcą Burmistrza, a dyrekcją ZGN.

(akta kontroli tom 1 str. 216-217, 250, 255-257, 273-274, 296-297, 301, 636-753)

W rocznych Rejestrach Ryzyk<sup>21</sup> WZL na lata 2020-2022 nie określono ryzyk związanych z gospodarowaniem pustostanami. Zidentyfikowano natomiast ryzyka związane m.in. z: nieprawidłowym zadysponowaniem mienia komunalnego z powodu błędnych danych poddanych analizie; brakiem lokali mieszkalnych uniemożliwiających realizację zadań; roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezapewnienia pomieszczeń tymczasowych lub ich nieterminowego zapewnienia; wzrostem liczby pomyłek pracowników WZL, w związku z nadmierną liczbą spraw; zablokowaniem możliwości zawarcia umowy najmu nieruchomości w związku ze zgłoszeniem roszczeń do nieruchomości.

Burmistrz wyjaśnił, że działania Urzędu Dzielnicy skierowane są na pomoc lokalową mieszkańcom, a nie gospodarowaniem lokalami.

(akta kontroli tom 1, str. 256; tom 2, str.171-301)

W celu doboru lokali dla poszczególnych wnioskodawców o pomoc mieszkaniową Zarząd Dzielnicy<sup>22</sup> powołał<sup>23</sup> (spośród pracowników WZL) Zespół ds. wskazywania lokali mieszkalnych z zasobu m.st. Warszawy oraz określił w regulaminie tryb i zasady jego działania, zgodnie z którymi m.in. w posiedzeniach uczestniczy przewodniczący (naczelnik WZL) oraz co najmniej trzech członków ww. zespołu.

(akta kontroli tom 1 str. 192-195)

**1.2.** Głównymi dokumentami strategicznymi, określającymi w okresie objętym kontrolą zasady oraz cele prowadzonej przez m.st. Warszawę polityki mieszkaniowej były Program na lata 2018-2022 oraz Program na lata 2021-2025, za których opracowanie odpowiadało Biuro Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy<sup>24</sup>. W Programie na lata 2021-2025 zostały określone cele szczegółowe oraz działania, którym przypisano wskaźniki służące do dokonania oceny stopnia ich realizacji w 2025 r. w skali całego Miasta. W Urzędzie Dzielnicy nie opracowano dokumentów określających szczegółowe zasady realizacji Programu na lata 2021-2025 na swoim terenie. W trakcie obowiązywania ww. Programów, w Urzędzie Dzielnicy nie dokonywano badania, analizy czy oceny stanu ich realizacji.

Burmistrz wyjaśnił, że ocenę stanu wdrażania ww. Programu dokonuje BPL na podstawie sprawozdań opracowywanych przez dzielnice.

(akta kontroli tom 1 str. 208, 247, 262; tom 2 str. 611-644)

Spośród czterech, wymaganych Programem na lata 2021-2025 do przyjęcia regulacji, Zarząd Dzielnicy przyjął jedynie Plan sprzedaży lokali na 2022 i 2023 r. Do czasu zakończenia kontroli, Zarząd Dzielnicy nie przyjął natomiast: planu zagospodarowania pustostanów wyłączonych z eksploatacji i małych budynków, planu zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni minimum 80 m<sup>2</sup> oraz planu zagospodarowania lokali tzw. „wspólnych”, pomimo że na terenie Dzielnicy znajdowały się takie lokale.

(akta kontroli tom 1 str. 210-211, 249, 274- 276, 302, 306-362)

<sup>21</sup> Zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 4 do zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 828/2015 z dnia 10 czerwca 2015 r. w sprawie systemu zarządzania ryzykiem w m.st. Warszawie.

<sup>22</sup> Uchwałą nr 1266/2020 z 11 marca 2020 r.

<sup>23</sup> Stosownie do wymogów wynikających z § 40 ust. 5 uchwały nr XXIII/669/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r.

<sup>24</sup> Dalej: BPL.

Zgodnie z wymogami Programu na lata 2018-2022, Zarząd Dzielnicy w 2021 r. dokonał podziału<sup>25</sup> zasobu mieszkań komunalnych na zasób docelowy i do sprzedaży (przewidujący zbycie trzech lokali mieszkalnych). Ponieważ w latach 2018-2020 Zarząd Dzielnicy nie przeznaczył do sprzedaży jakichkolwiek lokali, tym samym wszystkie mieszkania komunalne położone na terenie Dzielnicy stanowiły zasób docelowy. W ramach realizacji postanowień Programu na lata 2021-2025 Zarząd Dzielnicy przyjął Plan sprzedaży lokali na 2022 r. i 2023 r., uwzględniający lokale mieszkalne do sprzedaży na rzecz ich najemców, którzy dokonali adaptacji części wspólnych nieruchomości przy użyciu finansowego wkładu własnego. Ponadto, Zarząd Dzielnicy w 2009 r. sporządził *Wykaz sprzedaży nieruchomości zabudowanych na terenie Dzielnicy Mokotów uwzględniający nieruchomości będące własnością m.st. Warszawy do zbycia w drodze przetargu po uprzednim wykwaterowaniu*<sup>26</sup>, który następnie był kilkakrotnie aktualizowany - ostatnio w lutym 2022 r.<sup>27</sup> Sprzedana w grudniu 2022 r. nieruchomość zabudowana nie została, do dnia zakończenia kontroli NIK, wykreślona z tego Wykazu.

(akta kontroli tom 1 str. 208, tom 2 str. 311, 325-335)

**1.3.** W związku z brakiem definicji pustostanu w przepisach powszechnie obowiązujących, Burmistrz wyjaśnił, że Urząd Dzielnicy definiuje pustostany jako lokale, pomieszczenia tymczasowe i lokale zamienne (zgodnie z art. 2 pkt. 4, 5a i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego<sup>28</sup>), nieobjęte umowami najmu, będące w dyspozycji m.st. Warszawy, niezamieszkałe, do których Miasto Stołeczne posiada dostęp bez ograniczeń, niezależnie od stanu technicznego i stanu prawnego nieruchomości. Lokal mieszkalny uznawany jest za pustostan od otrzymania z ZGN *Zgłoszenia pustostanu* do podpisania przez najemców umowy najmu lub wprowadzenia się do lokalu osoby posiadającej prawo do zajęcia lokalu w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane w związku z realizacją orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie poprzedniego miejsca zamieszkania.

(akta kontroli tom 1 str. 214, 218-219)

W latach 2020-2022 liczba pustostanów<sup>29</sup> wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy na obszarze Dzielnicy kształtowała się następująco:

- na 31 grudnia 2019 r. występowało łącznie 997 pustostanów, co stanowiło 8,2% lokali mieszkalnych ogółem. W budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 713 pustostanów<sup>30</sup> (co stanowiło 71,5% wszystkich pustostanów), w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i generalnego remontu znajdowały się 92 pustostany<sup>31</sup> (tj. 9,2%), a w budynkach przeznaczonych do sprzedaży - 192 pustostany<sup>32</sup> (tj. 19,3%);
- na 31 grudnia 2020 r. było łącznie 1080 pustostanów, co stanowiło 8,9% lokali mieszkalnych ogółem. W budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych

<sup>25</sup> Uchwałą nr 1941/2021 z dnia 3 lutego 2021 r.

<sup>26</sup> Stanowiący załącznika nr 2 do uchwały nr 868/2009 z dnia 07 stycznia 2009 r. w sprawie ustalenia polityki gospodarowania i prywatyzacji budynków wielolokalowych o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej, stanowiących w 100% własność m.st. Warszawy, położonych na terenie Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

<sup>27</sup> Uchwałą Zarządu Dzielnicy nr 2787/2022 z 2 lutego 2022 r.

<sup>28</sup> Dz.U. z 2023 r., poz. 725.

<sup>29</sup> Bez uwzględnienia lokali substandardowych oraz pomieszczeń tymczasowych.

<sup>30</sup> W tym m.in.: 192 pustostany nadawały się do zasiedlenia (25 było po remoncie, a 167 nadawało się do remontu), 188 zostało wskazanych w skierowaniach do zawarcia umowy najmu, 306 pustostanów objętych było roszczeniami uniemożliwiającymi zasiedlenie oraz 1 pustostan wyłączono z eksploatacji.

<sup>31</sup> W tym: 5 pustostanów objęte były roszczeniami, 35 decyzjami PINB, 16 decyzjami Architektury, 36 było wyłączonych z eksploatacji z innych powodów. Ponadto 4 lokale znajdowały się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

<sup>32</sup> Budynki z lokalami były umieszczone w *Wykazie nieruchomości będących własnością m.st. Warszawy do zbycia w drodze przetargu po uprzednim wykwaterowaniu*.

remontem generalnym znajdowało się 798 pustostanów<sup>33</sup> (tj. 73,9% pustostanów ogółem), w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i generalnego remontu znajdowało się 96 pustostany<sup>34</sup> (tj. 8,9%), a w budynkach przeznaczonych do sprzedaży 186 pustostany (tj. 17,2%);

– na 31 grudnia 2021 r. znajdowało się łącznie 1187 pustostanów, co stanowiło 9,8% lokali mieszkalnych ogółem. W budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 898 pustostanów<sup>35</sup> (tj. 75,6% pustostanów ogółem), w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i generalnego remontu znajdowało się 97 pustostany<sup>36</sup> (tj. 8,2%), a w budynkach przeznaczonych do sprzedaży 192 pustostany (tj. 16,2%);

– na 31 grudnia 2022 r. występowało łącznie 1256 pustostanów, co stanowiło 10,4% lokali mieszkalnych ogółem. W budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 978 pustostanów<sup>37</sup> (tj. 77,8% pustostanów ogółem), w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i generalnego remontu znajdowało się 95 pustostany<sup>38</sup> (tj. 7,6%), a w budynkach przeznaczonych do sprzedaży 183 pustostany (tj. 14,6%);

(akta kontroli tom 1 str. 368-369; tom 2 str. 645-658)

W latach 2019-2022 na najem mieszkania (bez zamiany oraz regulacji tytułów do lokali) z mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy na terenie Dzielnicy oczekiwało na koniec roku odpowiednio<sup>39</sup>: 603, 384; 299; 230 gospodarstw domowych.

(akta kontroli tom 1 str. 366)

W okresie objętym kontrolą Zarząd Dzielnicy nie przeznaczył do sprzedaży pustych lokali mieszkalnych<sup>40</sup>. W latach 2020-2022 zasób m.st. Warszawy na terenie Dzielnicy został zwiększony odpowiednio o 25, 3 i 3 lokale<sup>41</sup>. W tym okresie Zarząd Dzielnicy nie zakupił i nie wybudował żadnego lokalu mieszkalnego.

(akta kontroli tom 1 str. 214-215; 285; 365-369)

**1.4. Prezydent m.st. Warszawy, zarządzeniem nr 137/2020 z dnia 5 lutego 2020 r., wyznaczył System Ewidencji i Zarządzania Budynkami i Lokalami<sup>42</sup> do prowadzenia ewidencji zasobów lokalowych i określił termin zakończenia migracji danych z wcześniej użytkowanego systemu LOKUM do końca 2020 r. oraz zobowiązał Burmistrzów oraz dyrektorów ZGN do powołania koordynatorów systemu SEiZBiL.**

W okresie objętym kontrolą, bieżąca ewidencja lokali z zasobu m.st. Warszawy na obszarze Dzielnicy (w tym lokali mieszkalnych zasiedlonych i niezasiedlonych) była prowadzona przez ZGN (na podstawie § 4 pkt 1 lit. f statutu ZGN) w formie elektronicznej z wykorzystaniem systemu SEiZBiL oraz arkusza kalkulacyjnego Excel. W Urzędzie Dzielnicy uprawnienia dostępowe do systemu posiadało, według

<sup>33</sup> W tym m.in.: 183 pustostany nadawały się do zasiedlenia (28 było po remoncie, a 155 nadawało się do remontu), 253 zostały wskazanych w skierowaniach do zawarcia umowy najmu, 332 pustostanów objętych było roszczeniami uniemożliwiającymi zasiedlenie oraz 3 pustostany wyłączono z eksploatacji.

<sup>34</sup> W tym: 5 pustostanów objętych było roszczeniami, 35 decyzjami PINB, 16 decyzjami Architektury, 40 było wyłączonych z eksploatacji z innych powodów. Ponadto 6 lokali znajdowało się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

<sup>35</sup> W tym m.in.: 217 pustostanów nadawało się do zasiedlenia (37 było po remoncie, a 180 nadawało się do remontu), 281 zostało wskazanych w skierowaniach do zawarcia umowy najmu, 359 pustostanów objętych było roszczeniami uniemożliwiającymi zasiedlenie oraz 3 pustostany wyłączono z eksploatacji.

<sup>36</sup> W tym: 5 pustostanów objętych było roszczeniami, 35 decyzjami PINB, 16 decyzjami Architektury, 41 było wyłączonych z eksploatacji z innych powodów. Ponadto 11 lokali znajdowało się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

<sup>37</sup> W tym m.in.: 255 pustostanów nadawało się do zasiedlenia (37 było po remoncie, a 218 nadawało się do remontu), 316 zostało wskazanych w skierowaniach do zawarcia umowy najmu, 370 pustostanów objętych było roszczeniami uniemożliwiającymi zasiedlenie oraz 2 pustostany wyłączono z eksploatacji.

<sup>38</sup> W tym: 5 pustostanów objętych było roszczeniami, 35 decyzjami PINB, 55 było wyłączonych z eksploatacji z innych powodów.

<sup>39</sup> Według danych przekazanych przez Burmistrza pismem nr UD-IV-WOD-B.1710.2.2023.ABA z 21 kwietnia 2023 r.

<sup>40</sup> W okresie objętym kontrolą Zarząd Dzielnicy (zgodnie z wytycznymi w piśmie Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 maja 2019 r. znak: PL-WPM.710.6.2017.MSZ) przeznaczył do sprzedaży pięć lokali mieszkalnych objętych najmem przez osoby, które dokonały adaptacji części wspólnych nieruchomości przy użyciu wkładu finansowego wkładu własnego. Wskazane lokale nie stanowiły pustostanów.

<sup>41</sup> W wyniku śmierci właściciela nieruchomości, nieposiadającego spadkobierców oraz komunalizacji, podziału lokalu czy uchylecia decyzji zwrotowych nieruchomości.

<sup>42</sup> Dalej: system SEiZBiL.



stanu na 15 maja 2023 r., łącznie 38 pracowników<sup>43</sup>, w tym 36 z WZL (naczelnik z zastępcą, sześciu kierowników referatów oraz 28 szeregowych pracowników) oraz dwóch z WSN (dwie kierowniczkę referatów). Na koordynatora systemu SEiZBiL w Urzędzie Dzielnicy Burmistrz wyznaczył w lutym 2020 r. głównego specjalistę w WZL<sup>44</sup>.

(akta kontroli tom 1 str. 251; tom 2 str. 2-3)

Burmistrz wyjaśnił, że dane zawarte w systemie SEiZBiL były wykorzystywane przez WSN w zakresie najmu lokali mieszkalnych i garaży oraz danych technicznych oraz przez WZL w zakresie realizacji bieżących zadań związanych z udzielaniem pomocy mieszkaniowej. Prócz korzystania z danych wprowadzonych przez ZGN do systemu SEiZBiL, pracownicy WZL również wprowadzali dane obejmujące: wniosek o pomoc mieszkaniową; opis sprawy na potrzeby Komisji Mieszkaniowej Rady Dzielnicy (wraz z jej stanowiskiem udzielenia bądź odmowy udzielenia pomocy mieszkaniowej) oraz na potrzeby Zarządu Dzielnicy wraz z rozstrzygnięciem (wygenerowanie z systemu SEiZBiL projektu uchwały); propozycję Zespołu ds. zasiedlania pustostanów do wskazania przyszłym najemcom wybranych lokali mieszkalnych; skierowanie do zawarcia umowy najmu (wygenerowanie projektu uchwały Zarządu Dzielnicy oraz pisma informującego przyszłego najemcę oraz ZGN).

(akta kontroli tom 1 str. 276)

**1.5. Planowanie wydatków na gospodarowanie pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy** odbywało się na zasadach określonych w regulacjach wewnętrznych m.st. Warszawy. Urząd Dzielnicy określał ogólny roczny limit środków na realizację zadań przez ZGN<sup>45</sup>, na podstawie którego ZGN opracowywał roczne plany finansowe (stanowiące część załącznika dzielnicowego Dzielnicy do budżetu m.st. Warszawy), uwzględniając w nich m.in. środki na remonty pustostanów<sup>46</sup>.

Na remonty pustostanów wydatkowano w 2020 r. kwotę 5778,0 tys. zł<sup>47</sup> (stanowiącą 4,1% wydatków ogółem ZGN<sup>48</sup>), w 2021 r. – 6110,3 tys. zł<sup>49</sup> (tj. 4,2% wydatków ogółem<sup>50</sup>) oraz w 2022 r. – 7111,1 tys. zł<sup>51</sup> (tj. 4,5% wydatków ogółem<sup>52</sup>). Z powyższych środków wyremontowano odpowiednio: 250, 243 i 240 pustostanów. Urząd Dzielnicy nie posiadał informacji o wysokości środków zaplanowanych i wydatkowanych na utrzymanie pustostanów, ponieważ z mieszkaniowego zasobu komunalnego nie wyodrębniono kosztów utrzymania samych pustostanów.

(akta kontroli tom 1 str. 279, 526-527, 573-574, 619-620)

W latach 2020-2023 (I półrocze) Zarząd Dzielnicy nie występował o pozyskanie zewnętrznych (pozabudżetowych) źródeł finansowania na poprawę stanu technicznego pustostanów, w tym lokali czy całych budynków. Burmistrz wyjaśnił, że to zadanie wykonuje ZGN, które było wielokrotnie informowane o możliwości pozyskania dodatkowych środków m.in. z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego<sup>53</sup> rządowego programu budownictwa komunalnego. W latach 2020-2023 (do 30 maja) ZGN złożył do BGK osiem wniosków o udzielenie wsparcia finansowego z ww. funduszu w łącznej wysokości 1397,1 tys. zł na poprawę

<sup>43</sup> Z których 23 uprawnienia posiadało od 2021 r., 11 od 2022 r. oraz 4 od 2023 r.

<sup>44</sup> Pismem nr UD-IV\_WZL\_E.1334.6.2020.AKL z 27 lutego 2020 r. Burmistrz poinformował BPL o tym fakcie.

<sup>45</sup> W tym 115 835,3 tys. zł w 2020 r., 147 547,8 tys. zł w 2021 r., 147 680,0 tys. zł w 2022 r. oraz 159 800,0 tys. zł w 2023 r.

<sup>46</sup> W planach finansowych ZGN przewidziano środki w wysokości 4 500,0 tys. zł na lata 2020, 2021 i 2022 oraz 5 000,0 tys. zł na 2023 r. na remont odpowiednio 260, 210, 193 i 167 pustostanów.

<sup>47</sup> Co stanowiło 98,4% środków zaplanowanych w 2020 r. na remonty pustostanów w wysokości 5 871,4 tys. zł.

<sup>48</sup> Wynoszących w 2020 r. – 141 683,7 tys. zł.

<sup>49</sup> Co stanowiło 98,5% środków zaplanowanych w 2021 r. na remonty pustostanów w wysokości 6 202,2 tys. zł.

<sup>50</sup> Wynoszących w 2021 r. – 144 613,6 tys. zł.

<sup>51</sup> Co stanowiło 95,5% środków zaplanowanych w 2022 r. na remonty pustostanów w wysokości 7 444,0 tys. zł.

<sup>52</sup> Wynoszących w 2022 r. – 157 762,2 tys. zł.

<sup>53</sup> Dalej: BGK.

stanu technicznego łącznie 62 pustostanów. Do zakończenia kontroli ZGN nie uzyskała wsparcia finansowego z BGK<sup>54</sup>.

(akta kontroli tom 1 str. 251, 256-257, 280, 301, 754)

**1.6.** Zasady sprzedaży nieruchomości na terenie m.st. Warszawy, oprócz przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulowały postanowienia uchwały Nr XXVIII/534/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata<sup>55</sup> oraz zarządzenia 1712/2008 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie powierzenia dzielnicom m.st. Warszawy zadań z zakresu sprzedaży nieruchomości m.st. Warszawy w drodze przetargu (określający m.in. działania dzielnicy poprzedzające sprzedaż nieruchomości, ustalenie ceny wywoławczej, czy czynności związane z przeprowadzeniem przetargu).

W latach 2020-2022 sprzedano trzy nieruchomości zabudowane pustymi budynkami mieszkalnymi, stanowiące w 100% własność m.st. Warszawy, położone na terenie Dzielnicy, uzyskując dochód w łącznej wysokości 9485, tys. zł<sup>56</sup>. Zbycie nieruchomości związane było z wysokimi kosztami ich dalszego utrzymania.

Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że środki ze sprzedaży ww. nieruchomości, zostały przekazane na rachunek m.st. Warszawy

Badanie dokumentacji sprzedaży ww. nieruchomości wykazało, że sprzedaż odbyła się zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i ww. regulacjami wewnętrznymi m.st. Warszawy. Zarząd Dzielnicy, po dokonaniu sprzedaży jednej z nieruchomości w grudniu 2022 r., do czasu zakończenia kontroli, nie wykreślił jej z prowadzonego *Wykazu nieruchomości będących własnością m.st. Warszawy do zbycia w drodze przetargu po uprzednim wykwaterowaniu*.

(akta kontroli tom 1 str. 263, 279, 365, tom 2 str. 4-6, 311-608)

**1.7.** Proces zasiedlania pustostanów został określony przez Radę m.st. Warszawy w uchwale nr XXIII/669/2019 z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy<sup>57</sup>. W Urzędzie Dzielnicy nie opracowano szczegółowych regulacji wewnętrznych w tym w zakresie, w szczególności uwzględniających podział zadań pomiędzy Urzędem Dzielnicy (WZL) i ZGN oraz ramy czasowe realizacji poszczególnych zadań. Zadania związane z zasiedleniem realizował WZL (rozpatrzenie wniosku o pomoc mieszkaniową, umieszczenie wnioskodawcy w rejestrze gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową, zaproponowanie lokalu mieszkalnego i skierowanie wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu wybranego lokalu) oraz ZGN (odbiór lokalu mieszkalnego od poprzedniego najemcy, zgłoszenie do WZL pustostanu, wyremontowanie lokalu mieszkalnego, zawarcie umowy z najemcą i przekazaniem WZL umowy oraz wydanie najemcy lokalu mieszkalnego).

(akta kontroli tom 1 str. 211)

Analiza dokumentacji związanej z zasiedleniem wybranych do badania<sup>58</sup>, 10 pustostanów mieszkalnych, w tym pięciu lokali wynajętych w ramach najmu na czas nieoznaczony (lokali wynajętych na tzw. zasadach ogólnych) oraz pięciu lokali wynajętych w ramach najmu socjalnego na czas oznaczony (tzw. najem

<sup>54</sup> W przypadku czterech wniosków ZGN otrzymał odpowiedź BGK, że wnioski spełniają wymagania do uzyskania finansowego wsparcia, ale program osiągnął limit łącznej wysokości środków budżetu państwa zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia. Do czasu zakończenia kontroli ZGN nie otrzymał odpowiedzi na pozostałe cztery wnioski.

<sup>55</sup> Dz. Urz. Woj. Mazow. nr 119, poz. 2927, ze zm.

<sup>56</sup> W tym w 2020 r. ze sprzedaży jednej nieruchomości - 3 990,0 tys. zł, w 2021 r. ze sprzedaży jednej nieruchomości - 2 620,0 tys. zł oraz w 2022 r. ze sprzedaży jednej nieruchomości - 2 875,0 tys. zł.

<sup>57</sup> Dalej: uchwała w sprawie wynajmowania lokali.

<sup>58</sup> Wybór lokali do badania został dokonany w sposób celowy biorąc pod uwagę najdłuższy okres od zakończenia remontu do czasu podpisania umowy najmu.

socjalny) wykazało, że zasiedlenie tych pustostanów odbyło się zgodnie z uchwałą w sprawie wynajmowania lokali, jednak sam proces był długotrwały, co jednak było uzasadnione okolicznościami niezależnymi od Dzielnicy.

W przypadku pięciu lokali wynajętych na tzw. zasadach ogólnych, ustalono, że:

- najemcy złożyli wnioski o pomoc mieszkaniową, przy czym dwa wnioski dotyczyły zmiany zajmowanego lokalu na lokal równorzędny;
- z trzech wniosków o najem na tzw. zasadach ogólnych, dwa wymagały uzupełnienia dokumentów, a jeden - sprawdzenia warunków mieszkaniowych w miejscu zamieszkania; z dwóch wniosków jeden wniosek był kompletny, a drugi - wymagał uzupełnienia dokumentów i sprawdzenia warunków mieszkaniowych;
- po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej przy Radzie Dzielnicy, Zarząd Dzielnicy umieścił (w formie zarządzenia) wszystkich wnioskodawców w rejestrze gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową, po upływie: 131 i 337 dni od złożenia wniosków o zamianę lokalu oraz - 306, 345 i 356 dni od złożenia wniosku o najem na tzw. zasadach ogólnych;
- okres oczekiwania na otrzymanie z WZL propozycji lokalu do najmu lub zamiany od umieszczenia w rejestrze gospodarstw domowych wynosił: 55 i 124 dni – w przypadku zamiany lokali oraz 506, 555 i 688 dni - w przypadku pozostałych umów najmu;
- po wyborze lokali WZL sporządził i przesłał do wnioskodawców oraz do ZGN skierowania do zawarcia umów najmu wskazanych lokali mieszkalnych;
- kolejne czynności związane z zasiedleniem lokali mieszkalnych były realizowane przez ZGN, w tym: remont lokali<sup>59</sup>, zawarcie umów najmu na czas oznaczony oraz wydanie lokali. W dwóch przypadkach umowy najmu ZGN zawarł z najemcami po upływie odpowiednio 47 i 492 dni od przekazania im kluczy do lokali mieszkalnych;
- zawarcie umów najmu badanych lokali nastąpiło po upływie: 635, 749, 766, 1077, 1240 dni od otrzymania z ZGN zgłoszenia pustostanu (tj. otrzymania informacji o zwolnieniu badanych pustostanów przez poprzedniego najemcę); 391, 561, 1302, 1 596<sup>60</sup> i 1 826<sup>61</sup> dni od złożenia wniosków o pomoc mieszkaniową (w następstwie którego wynajęto badane lokale) oraz 57, 162, 341, 627 i 740 dni od skierowania do zawarcia umowy najmu badanych lokali.

(akta kontroli tom 2 str. 89-93, 609-610)

W przypadku pięciu lokali wynajętych w ramach najmu socjalnego badanie wykazało:

- w każdym przypadku najemcy nabyli uprawnienie do najmu socjalnego na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych wydanych w związku z ich eksmisją z mieszkań komunalnych;
- WZL sporządził i przesłał do przyszłych najemców socjalnych oraz do ZGN skierowania do zawarcia umów najmu wskazanych lokali mieszkalnych;
- kolejne czynności związane z zasiedleniem lokali mieszkalnych były prowadzone przez ZGN, tj. remont lokali, zawarcie umów najmu socjalnego na czas oznaczony oraz wydanie lokali;
- zawarcie umów najmu nastąpiło po upływie: 552, 945, 1095, 1131 i 1231 dni od otrzymania z ZGN zgłoszenia pustostanu oraz 13, 30, 130, 996 i 1136 dni od skierowania do zawarcia umowy najmu.

(akta kontroli tom 2 str. 89-93, 609-610)

<sup>59</sup> Po otrzymaniu skierowań, ZGN przeprowadził remont dwóch lokali, natomiast dwa kolejne były już uprzednio wyremontowane przez ZGN w ramach przygotowania lokali mieszkalnych na realizację spraw interwencyjnych tj. przed sporządzeniem skierowań. W przypadku jednego lokalu ZGN zawarł z najemcą porozumienie remontowe, na podstawie którego najemca we własnym zakresie przeprowadził remont lokalu.

<sup>60</sup> ZGN zawarł umowę z najemcą 288 dni po wydaniu najemcy lokalu mieszkalnego w ramach zawartego porozumienia remontowego, na podstawie którego najemca we własnym zakresie prowadził remont.

<sup>61</sup> ZGN zawarł umowę z najemcą 492 dni po wydaniu najemcy lokalu mieszkalnego.

Burmistrz wyjaśnił, że Dzielnica Mokotów jest jedną z największych dzielnic Warszawy pod względem liczby mieszkańców, co przekłada się na liczbę prowadzonych spraw mieszkaniowych, których Zarząd Dzielnicy w każdym roku rozpatruje kilkaset. Czas rozpatrywania wniosków o pomoc mieszkaniową w znacznym stopniu uzależniony jest m.in. od kompletności dokumentów złożonych przez wnioskodawców oraz konieczności pozyskania przez Urząd Dzielnicy informacji niezbędnych do zajęcia stanowiska, w tym dotyczących m.in.: sytuacji dochodowej i majątkowej, posiadania nieruchomości, warunków mieszkaniowych, miejsca zamieszkania (przeprowadzane są wizje), sytuacji życiowej, w tym rodzinnej. W uzasadnionych przypadkach pozyskuje się informacje z innych jednostek np. Ośrodków Pomocy Społecznej czy Urzędów Gmin. Po zebraniu wszystkich niezbędnych informacji i dokumentów sprawa przygotowana jest do zaopiniowania przez Komisję Mieszkaniową Rady Dzielnicy na posiedzeniach, których terminy ustalone są przez członków komisji. Dopiero po tym Zarząd Dzielnicy rozstrzyga o zakwalifikowaniu (wpisaniu na listę) albo odmowie zakwalifikowania do pomocy mieszkaniowej. Do 1 marca 2020 r., lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu tworzona była raz w roku i uzupełniana raz na kwartał, co miało wpływ na wydłużenie czasu rozpatrywania wniosków. Obecnie rejestr gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową może być uzupełniany na bieżąco. Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że na czas rozpatrywania wniosków o pomoc mieszkaniową wpływ miały braki kadrowe w WZL oraz duża rotacja pracowników związana z długotrwałą nieobecnością doświadczonych pracowników (zwolnienia lekarskie, urlopy macierzyńskie i wychowawcze) czy odejściami do innych Urzędów Dzielnic. W wyniku czego ponad połowa osób rozpatrujących wnioski o pomoc mieszkaniową była nowozatrudniona i niesamodzielna, co z kolei wpływało na konieczność ich wspierania przez pozostałych pracowników WZL. Dodatkowo na czas rozpatrywania wniosków o pomoc mieszkaniową wpływ miała zmiana przepisów w sprawie najmu lokali z zasobu m.st. Warszawy, wprowadzająca obowiązek weryfikacji w terminie do 31 grudnia 2020 r. wszystkich spraw wcześniej zakwalifikowanych do realizacji. Czynności te zbiegły się w czasie z ogłoszeniem pandemii Covid-19, co jeszcze bardziej utrudniało wykonywanie bieżących zadań.

(akta kontroli tom 1 str. 292-295)

**1.8.** Według stanu na koniec 2022 r. w zasobie mieszkaniowym m.st. Warszawy, na terenie Dzielnicy, spośród łącznie 1 256 pustostanów, 395 (tj. 31,4%) lokali mieszkalnych było obciążonych roszczeniami lub posiadało nieuregulowany stan prawny. Badaniem działań Urzędu Dzielnicy podejmowanych w okresie objętym kontrolą w celu uregulowania stanu prawnego pustostanów objęto trzy nieruchomości obciążane roszczeniami lub o nieuregulowanym stanie prawnym, zawierających łącznie 12 lokali mieszkalnych. Badanie wykazało, że Urząd Dzielnicy podejmował działania w celu uregulowania lub ustalenia stanu prawnego tych nieruchomości, tj.:

- przekazał do Urzędu m.st. Warszawy dokumentację dwóch nieruchomości (zawierających trzy lokale) celem podjęcia działań zgodnie z posiadanymi kompetencjami. W zakresie jednego lokalu WZL przekazał w lutym 2021 r. do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy dokumentację w celu podjęcia czynności zmierzających do zniesienia współwłasności lokalu. W przypadku drugiego lokalu, WZL w maju 2020 r. zwrócił się do prowadzącego sprawę roszczeniową Biura Spraw Dekretowych<sup>62</sup> Urzędu m.st. Warszawy z zapytaniem o aktualny stan sprawy. BSD poinformowało, że postępowanie (prowadzone w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy<sup>63</sup>) jest na etapie ustalania

<sup>62</sup> Dalej: BSD.

<sup>63</sup> Dz.U. z 1945 r., poz.50, nr 279.

następstwa prawnego po jednej ze współwłaścicielek oraz że do czasu zgromadzenia całości wyczerpującego materiału dowodowego nie jest możliwe stwierdzenie, czy istnieje możliwość zwrotu przedmiotowej nieruchomości. Powyższe działania były ostatnimi podjętymi przez Urząd Dzielnicy;

- w przypadku trzeciej nieruchomości (zawierającej 9 lokali mieszkalnych) w kwietniu 2023 r. zlecono wykonanie operatu szacunkowego gruntu, w celu określenia wartości rynkowej wynagrodzenia z tytułu służebności przejścia i przejazdu na fragmencie działki w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej i zapewnienia dostępu do drogi publicznej budynkowi, w chwili rozwiązania umowy użytkowania wieczystego pod przedmiotowym budynkiem. Nieruchomość gruntowa od 1982 r. jest w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej, bez prawa własności do ww. budynku. Przez 30 lat podmioty nie mogły się porozumieć, co do uregulowania kwestii budynku. W czerwcu 2022 r. spółdzielnia mieszkaniowa zwróciła się do Urzędu Dzielnicy o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w części dotyczącej gruntu pod budynkiem;
- wszystkie 12 lokali mieszkalnych było niezasiedlonych.

Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że Urząd Dzielnicy nie monitorował dalszego przebiegu dwóch spraw przekazanych do Urzędu m.st. Warszawy, ponieważ wiedza o aktualnym stanie sprawy nie umożliwiała zasiedlenia lokali przed zakończeniem prowadzonych postępowań, które z reguły są długotrwałe.

(akta kontroli tom 1 str. 298-300, 368-369; tom 2 str.98-125)

**1.9.** W okresie objętym kontrolą Urząd Dzielnicy kontynuował współpracę z organizacjami pozarządowymi i jednostkami organizacyjnymi m.st. Warszawy działającymi na rzecz pomocy osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej, w tym zdrowotnej i mieszkaniowej. Z lokali mieszkalnych wynajmowanych ww. instytucjom korzystały m.in. dzieci całkowicie lub częściowo pozbawione opieki oraz osoby z problemami psychicznymi będące pod opieką specjalistów.

Zgodnie ze sprawozdaniem z działalności ZGN w latach 2020-2022 Zakład wynajął organizacjom społecznym w 2020 r. trzy lokale mieszkalne. Łącznie z lokalami wynajętymi przed 2020 r. - liczba lokali wynajętych organizacjom społecznym wynosiła w 2020 r. - 28, a w 2021 r. i 2022 r. - 27.

(akta kontroli tom 1 str. 217, 257, 297, 652, 686, 726)

**1.10.** Zgodnie z wyjaśnieniami Burmistrza, na obszarze Dzielnicy nie zidentyfikowano żadnych problemów w wykonywaniu zadań dotyczących gospodarowania pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.

(akta kontroli tom 1 str. 217)

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, planu zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> oraz planu zagospodarowania lokali tzw. „wspólnych” pomimo, że na terenie Dzielnicy znajdowały się takie lokale.

Burmistrz wyjaśnił że dokumenty te są w trakcie przygotowania. We współpracy z BPL oraz ZGN opracowywane są materiały, które umożliwią podjęcie przez Zarząd Dzielnicy uchwał. Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że w przypadku prac nad planem zagospodarowania pustostanów wyłączonych z eksploatacji i małych budynków, WZL we wrześniu 2022 r. przesłał do BPL listę nieruchomości obejmujących pustostany i małe budynki w obszarze Dzielnicy (zawierającą 70 pozycji), wobec których określone zostało ich dalsze przeznaczenie. Lista zawierała stanowisko Urzędu Dzielnicy do propozycji BPL oraz dodatkowe

propozycje nieruchomości. Burmistrz wyjaśnił, że Urząd Dzielnicy oczekuje na stanowisko BPL w tej sprawie w zakresie podjęcia dalszych działań. W przypadku prac nad Planem zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni minimalnej 80 m<sup>2</sup>, WZL w lutym 2022 r. przesłał do BPL zestawienie liczbowe takich lokali. Natomiast w przypadku Planu zagospodarowania lokali tzw. „wspólnych” nie tworzono propozycji planu, ponieważ analiza przeznaczenia zwalnianych części „lokali wspólnych” prowadzona jest w Urzędzie Dzielnicy na bieżąco, w momencie zgłoszenia pustostanu. Burmistrz wyjaśnił również, że w sprawie trzech przedmiotowych planów, w grudniu 2022 r. wystąpiono do ZGN o przekazanie aktualnych wykazów lokali i budynków na 31 grudnia 2022 r.

(akta kontroli tom 1 str. 211, 249, 274- 276, 302, 306-362)

NIK zauważa, że Program na lata 2021-2025 obowiązuje już ponad dwa lata, co zdaniem NIK, było okresem wystarczającym do sfinalizowania prac związanych z opracowaniem i uzgodnieniem przedmiotowych planów i podjęciem uchwał w tych sprawach.

2. Nierzetelne prowadzenie *Wykazu nieruchomości będących własnością m.st. Warszawy do zbycia w drodze przetargu po uprzednim wykwaterowaniu*, poprzez brak jego bieżącej aktualizacji. Ostatniej aktualizacji wykazu Zarząd Dzielnicy dokonał 2 lutego 2022 r., w konsekwencji czego w ww. *Wykazie* ujęta była (do dnia zakończenia czynności kontrolnych) nieruchomość sprzedana 12 grudnia 2022 r.

(akta kontroli tom 2 str. 311, 427-429, 596-605)

Burmistrz wyjaśnił że, nie aktualizowano ww. wykazu, ponieważ nie ma przepisu prawa określającego termin jego aktualizacji. Jednocześnie Burmistrz wyjaśnił, że aktualizacja wykazu będzie przeprowadzona w roku bieżącym po sfinalizowaniu tegorocznych przetargów.

(akta kontroli tom 1 str. 263)

W odniesieniu do powyższych wyjaśnień NIK wskazuje, że nieaktualizowanie na bieżąco planów i wykazów stwarza ryzyko pozyskiwania przez osoby korzystające z tych dokumentów danych sprzecznych ze stanem faktycznym, a w konsekwencji – podejmowania, w oparciu o te dane, błędnych decyzji i działań.

## IV. Wnioski

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

1. Niezwłoczne przyjęcie przez Zarząd Dzielnicy, w formie uchwał, wymaganych Programem na lata 2021-2025: planu zagospodarowania pustostanów wyłączonych z eksploatacji i małych budynków, planu zagospodarowania wolnych lokali o pow. min. 80 m<sup>2</sup> oraz planu zagospodarowania lokali tzw. „wspólnych”.
2. Aktualizowanie na bieżąco *Wykazu nieruchomości będących własnością m.st. Warszawy do zbycia w drodze przetargu po uprzednim wykwaterowaniu*.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

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 września 2023 r.

Delegatura w Warszawie

Kontrolerzy:  
Bartosz Pomykała  
główny specjalista k.p.  
-//-

p.o. Dyrektor  
Michał Musioł

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*

Najwyższa Izba Kontroli  
Magdalena Bylińska  
starszy inspektor k.p.

-//-  
.....  
*podpis*