



**Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Obrony  
Narodowej i Bezpieczeństwa  
Wewnętrznego**

Warszawa, dnia 23 grudnia 2009 r.

**Pan  
Włodzimierz Mansz  
Dyrektor Zarządu Zasobów  
Mieszkaniowych  
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych  
i Administracji**

KOB-4114-1-8/2009

**TEKST UJEDNOLICONY**

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli przeprowadziła kontrolę pozyskiwania, przydzielania i zbywania lokali mieszkalnych w Zarządzie Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (ZZM MSWiA).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 19 listopada 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia efekty pozyskiwania lokali mieszkalnych na potrzeby funkcjonariuszy Policji, Straży Granicznej, Państwowej Straży Pożarnej i Biura Ochrony Rządu, gdyż były one niewspółmierne do potrzeb. Jednocześnie NIK pozytywnie ocenia działania Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSWiA w zakresie zagospodarowania odzyskanych lokali zwolnionych przez poprzednich użytkowników oraz wykonywanie decyzji o przydziale mieszkań służbowych, biorąc pod uwagę brak udziału Dyrektora Zarządu w procesie decyzyjnym przydziału mieszkań.

---

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

Powyższą ocenę uzasadniają następujące ustalenia i oceny cząstkowe:

### **1. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych**

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia efekty działań ZZM MSWiA, polegające na pozyskaniu 44 lokali mieszkalnych w latach 2006 – I półrocze 2009 r., w tym 39 lokali odzyskanych do ponownego zasiedlenia i 5 lokali uzyskanych w wyniku adaptacji. Liczba pozyskanych mieszkań była niewystarczająca w stosunku do potrzeb resortu, w którym bez lokalu mieszkalnego pozostawało 39.424 uprawnionych funkcjonariuszy.

Stosownie do postanowień § 4 pkt 3 statutu<sup>2</sup>, ZZM MSWiA był zobowiązany realizować zadania inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego, czego jednak nie czynił ze względu na brak środków na ten cel w planie finansowym jednostki. Jednocześnie należy podkreślić, że Dyrektor ZZM MSWiA dołożył należytych starań i prawidłowo wykorzystał posiadane możliwości pozyskania lokali mieszkalnych.

### **2. Przydzielanie lokali mieszkalnych**

Dyrektor ZZM MSWiA nie uczestniczył w procesie podejmowania decyzji o przydziale lokali mieszkalnych funkcjonariuszom resortu spraw wewnętrznych. W tym zakresie organami decyzyjnymi był Minister SWiA oraz komendanci Policji, Straży Granicznej, Państwowej Straży Pożarnej i Szef BOR.

Kontrola w ZZM MSWiA wykazała, że na 119 decyzji o przydziale lokali mieszkalnych funkcjonariuszom Policji, SG, PSP i BOR, w 58 przypadkach przydzielono lokale o powierzchni mieszkalnej przekraczającej od 1 do 11 m<sup>2</sup> maksymalne normy zaludnienia. Przepisy obowiązujące w chwili wydawania decyzji administracyjnych dopuszczały przekraczanie przysługujących funkcjonariuszom maksymalnych norm zaludnienia.

### **3. Kwalifikowanie lokali mieszkalnych do sprzedaży**

W latach 2005-2008 Dyrektor ZZM MSWiA opracowywał i przedkładał Ministrowi SWiA do zatwierdzenia „Wykazy zbędnych lokali mieszkalnych – stanowiących własność Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSWiA”.

W tym okresie Dyrektor ZZM MSWiA do sprzedaży przeznaczył m.in.:

- 319 lokali mieszkalnych położonych w Warszawie, Katowicach, Otwocku, Górze Kalwarii, Olsztynie, Przemyślu, których wartość rynkowa wyniosła 73.829,5 tys. zł;

<sup>2</sup> Statut Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji został nadany zarządzeniem Nr 41 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. Urz. Nr 11 poz. 57 ze zm.) .

- 369 lokali mieszkalnych położonych w Warszawie przy ul. Dembego 7 i 9 oraz ul. Zaruby 10, 12, 13, 15, 17, których wartość nie została jeszcze oszacowana.

Sporządzając wykazy lokali zbędnych na zakwaterowanie osób, o których mowa w art. 84 ust. 3 ustawy, Pan Włodzimierz Mansz, Dyrektor ZZM MSWiA brał pod uwagę aspekt ekonomiczny, w tym opłaty za używanie lokali, odpisy na fundusz remontowy, koszty utrzymania lokali mieszkalnych, w tym ponoszonych nakładów remontowych, znikomy i długotrwały odzysk lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia oraz roszczenia o wykup lokali zgłaszane przez ich aktualnych najemców (aspekt prawny i społeczny).

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że ujęcie w wykazie zbędnych lokali 5 spółdzielczych lokali mieszkalnych naruszało art. 84a ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu SZ, spółdzielcze nie spełniały tego warunku. Podobnie ujęcie w wykazie z 2008 r. dwóch lokali mieszkalnych położonych w Warszawie przy ul. Zaruby 15, przeznaczonych na tymczasowe który zezwala na zbycie jedynie lokali będących w trwałym zarządzie Zarządu. Lokale zakwaterowanie funkcjonariuszy Policji, naruszało art. 55 ust. 2 ustawy o zakwaterowaniu SZ, który nie zezwala na sprzedaż kwater przeznaczonych na zakwaterowanie tymczasowe.

#### **4. Procedury zbycia lokali mieszkalnych i sprzedaż lokali mieszkalnych**

W ocenie NIK Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSWiA przy zbywaniu lokali mieszkalnych ujętych w planach sprzedaży stosował procedury zgodne z przepisami określonymi w rozporządzeniu z 13 czerwca 2005 r. w sprawie sprzedaży. Powyższą ocenę uzasadniają czynności wykonane przez ZZM MSWiA, m.in. takie jak: złożenie do właściwych starostów wniosków o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości ujętych w rocznych planach sprzedaży, zlecenie wyceny wartości rynkowej lokali mieszkalnych ujętych w rocznych planach sprzedaży, wartości prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne i pisemne zawiadomienie osób uprawnionych zajmujących lokale mieszkalne o przeznaczeniu do sprzedaży lokali zamieszczonych w rocznych planach sprzedaży.

Ustalono, że w latach 2006-2009 (I półrocze) sprzedano 319 lokali mieszkalnych o wartości rynkowej 73.829,5 tys. zł. Przychody ze sprzedaży tych lokali wyniosły 4.626,3 tys. zł (6,3% wartości rynkowej sprzedanych lokali mieszkalnych), natomiast z tytułu sprzedaży prawa własności gruntu lub pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów przynależnych do tych lokali wyniosły 4.166,9 tys. zł.

Sprzedaż 5 lokali o wartości rynkowej 1.092,9 tys. zł za kwotę 65,4 tys. zł, na których na rzecz Skarbu Państwa było ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, narusza ponadto art. 84 a ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu SZ, który dopuszcza zbycie wyłącznie lokali mieszkalnych, będących w trwałym zarządzie ZZM MSWiA. Skutkiem powyższej sprzedaży była szkoda w mieniu Skarbu Państwa wynosząca 1.027,5 tys. zł. Zbycie ww. lokali mieszkalnych, na których ustanowione było na rzecz Skarbu Państwa własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu było nielegalne i niegospodarne.

\* \* \*

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o NIK wnosi o:

- uwzględnienie w procesie planowania budżetowych środków finansowych na realizację statutowych zadań inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego;

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Dyrektora o przesłanie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków podjętych oraz o podjętych działaniach w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Dyrektorowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Departamentu Obrony Narodowej i Bezpieczeństwa Wewnętrznego Najwyższej Izby Kontroli umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.