



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA.411.001.01.2022

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

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy ¹ , ul. Rakowiecka 25/27, 02-517 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Rafał Miastowski, Burmistrz Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy ² , od dnia 27 listopada 2018 r. (akta kontroli tom I str. 5)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Organizacja gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy, znajdującymi się w dyspozycji Dzielnicy.2. Przeprowadzanie postępowań w sprawie najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych³.3. Nadzór na realizacją umów dotyczących najmu na zasadach preferencyjnych lokali użytkowych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2020 – 2022 (do dnia zakończenia czynności kontrolnych), z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontrolerzy	Mariusz Malewski starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/156/2022 z 20 października 2022 r. Dariusz Walczak doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LWA/158 /2022 z 20 października 2022 r. (akta kontroli tom I str.1-4)

¹ Dalej także Urząd Dzielnicy lub Urząd.

² Dalej: Burmistrz lub Burmistrz Dzielnicy.

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

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

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Burmistrz i Zarząd Dzielnicy, wywiązywali się na ogół w sposób prawidłowy, z przypisanych im w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych⁶, kompetencji i obowiązków dotyczących: podawania do publicznej wiadomości wykazu lokali użytkowych przeznaczonych do najmu, ogłaszania i organizowania konkursów profilowanych, wyrażania zgody na najem lokali użytkowych poza konkursem, zwolnienia najemców z obowiązku wniesienia kaucji na poczet zabezpieczenia roszczeń, obniżenia stawki czynszu. Pozostałe zadania w zakresie najmu lokali użytkowych (m.in. prowadzenie postępowań w sprawie najmu, zawieranie umów najmu, rozliczenia z najemcami, windykacja należności z tytułu najmu), Zarząd Dzielnicy, uchwałą Nr 1016/2009 z dnia 8 kwietnia 2009 r., powierzył Zakładowi Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów⁷.

Stwierdzone w działaniach Zarządu Dzielnicy nieprawidłowości polegały na niewydaniu (w wykonaniu postanowień ww. zarządzenia Nr 136/2020) uchwał w sprawie:

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

W Dzielnicy obowiązywały uchwały Zarządu podjęte w tych sprawach w 2017 r., na podstawie zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 5923/2014 z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat⁸, które utraciło moc z chwilą wejścia w życie ww. zarządzenia Nr 136/2020.

Ponadto, Burmistrz Dzielnicy z opóźnieniem przekazał Radzie Dzielnicy informacje w sprawie lokali użytkowych wynajętych poza konkursem i poza przetargiem w 2020 r. i 2021 r., a także nie zatwierdził, w sposób formalny, opracowanego w Wydziale Obrotu Nieruchomościami dla Dzielnicy Mokotów dokumentu pn. „Analiza rynkowych stawek czynszu najmu lokali użytkowych Warszawa-Mokotów”, przed jego przekazaniem do ZGN.

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

⁶ Dalej także: zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 lub zarządzenie Nr 136/2020.

⁷ Dalej także: ZGN.

⁸ Dalej także zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 5923/2014 lub zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 5923/2014 w sprawie najmu lokali użytkowych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

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

(akta kontroli tom I str. 139-141)

W okresie objętym kontrolą, realizacją zadań w zakresie najmu lokali użytkowych w Dzielnicy zajmował się głównie Zakład Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów, któremu Zarząd Dzielnicy uchwałą Nr 1016/2009 z dnia 8 kwietnia 2009 r., powierzył wykonywanie zadań w tym zakresie, w oparciu o postanowienia § 6 pkt 21 uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XLVI/1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r. Do zadań ZGN należało m.in.: prowadzenie ewidencji ww. lokali użytkowych; dokonywanie czynności przygotowawczych zmierzających do wyłonienia najemców lokali użytkowych, przygotowanie i zawieranie umów najmu; nadzorowanie i kontrolowanie prawidłowości wykorzystania i utrzymania wynajętych lokali; weryfikowanie prawidłowości rozliczeń finansowych z najemcami oraz podejmowanie działań windykacyjnych w stosunku do najemców zalegających z opłatami z tytułu najmu lokali użytkowych.

Do zadań Burmistrza i Zarządu Dzielnicy należało podejmowanie działań i decyzji przypisanych bezpośrednio do kompetencji tych organów m.in. w zarządzeniach Prezydenta m.st. Warszawy, z wyłączeniem spraw, które zostały przez Zarząd bądź Burmistrza powierzone ZGN, w ramach uprawnień określonych w tych zarządzeniach, do powierzania przez te organy poszczególnych zadań podmiotowi zarządzającemu lokalami.

(akta kontroli tom I str. 59-60, 62-67, 157-328)

W wybranych do kontroli sprawach, dotyczących najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych¹¹, Burmistrz i Zarząd Dzielnicy wywiązywali się

⁹ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

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

¹¹ Kontrolą objęto dokumentację dwudziestu spraw, w tym: czterech - odnośnie przeznaczenia lokali użytkowych do najmu, pięciu - odnośnie wyrażenia zgody na najem lokalu użytkowego z pominięciem trybu konkursowego lub przetargowego oraz sześciu - odnośnie ustalenia warunków najmu lokali użytkowych, regulaminów konkursów i ich ogłoszenia

z przypisanych im w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 kompetencji i obowiązków dotyczących:

- podawania do publicznej wiadomości wykazu lokali użytkowych przeznaczonych do najmu w trybie konkursu ofert jak i poza konkursem (stosownie do postanowień § 2 ust. 4 zarządzenia);
- ogłaszania i organizowania konkursów profilowanych, w tym m.in.: wyznaczania przewodniczącego, sekretarza i członków komisji konkursowych; określania regulaminu konkursów i warunków najmu lokali w ramach postępowań konkursowych; rozpatrywania skarg na wyniki postępowania; przekazywania informacji o ostatecznych wynikach postępowania konkursowego przeprowadzonego przez komisję konkursową (stosownie m.in. do postanowień § 9 zarządzenia);
- wyrażania zgody na najem lokali użytkowych poza konkursem w sytuacjach wskazanych w § 5 ust. 1 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy, na warunkach uzgodnionych przez ZGN z podmiotem występującym o najem lokalu w tym trybie, z wyłączeniem spraw, w stosunku do których kompetencje w tym zakresie przekazano ZGN (stosownie do postanowień § 5 ust. 3 i § 24 zarządzenia);
- podejmowania decyzji dotyczących czynności wskazanych w § 6 ust. 1-2 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy, obejmujących m.in. zwolnienie najemców z obowiązku wniesienia kaucji na poczet zabezpieczenia roszczeń, obniżenia stawki czynszu (stosownie do postanowień § 6 ust. 3 i § 24 zarządzenia).

We wszystkich ww. sprawach decyzje i działania podejmowane były przez Burmistrza i Zarząd Dzielnicy w oparciu o wnioski ZGN i dołączoną do nich dokumentację przygotowaną przez tę jednostkę obejmującą m.in. projekty stosownych uchwał Zarządu, projekty ogłoszeń i regulaminów konkursów, projekty informacji o ostatecznych wynikach konkursów.

(akta kontroli tom I str. 405-434; tom II str. 1-225)

Terminowość i prawidłowość postępowania w ww. sprawach, m.in. w zakresie przestrzegania postanowień § 2 ust. 5 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 136/2020, określającego terminy, w jakich powinny być podejmowane kolejne działania na rzecz przeznaczenia do najmu „opróżnionych lokali użytkowych” (tzw. pustostanów), objęta została odrębną kontrolą przeprowadzaną przez NIK w ZGN, ponieważ dysponował on całością dokumentacji w tej sprawie.

Burmistrz Dzielnicy, w wyjaśnieniach dotyczących sposobu sprawowania nadzoru nad prawidłowością i terminowością postępowania ZGN wskazał m.in., że Zarząd Dzielnicy działa w zaufaniu do pracowników wyspecjalizowanych jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy. Kierownicy tych jednostek, kierując sprawy na posiedzenia Zarządu potwierdzają prawidłowość przygotowania dokumentacji, w tym zgodność z obowiązującymi procedurami wewnętrznymi (w tym zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy). Ponadto, wnioskodawcy wyjaśniają wszelkie wątpliwości zgłaszane przez członków Zarządu, zarówno przed posiedzeniem Zarządu, jak i w jego trakcie. Podczas posiedzeń Zarządu wielokrotnie podnoszona była kwestia jak najszybszego przeznaczenia do najmu zwolnionych lokali użytkowych, nie ma jednak dokumentów na potwierdzenie tego faktu, gdyż posiedzenia Zarządu nie były nagrywane i nie sporządzano z nich stenogramu.

(akta kontroli tom II str. 2, 4)

1.2. W kolejnych Regulaminach Organizacyjnych Urzędu Dzielnicy obowiązujących w okresie objętym kontrolą¹², żadnej z komórek organizacyjnych tej jednostki nie przypisano zadań dotyczących najmu lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy. Zgodnie z ww. Regulaminem, nadzór nad działalnością ZGN wykonywany miał być przy pomocy Wydziału Obrotu Nieruchomościami dla Dzielnicy Mokotów, przy czym w Regulaminie nie określono zasad sprawowania tego nadzoru.

(akta kontroli tom I str. 8-50)

Burmistrz Dzielnicy wyjaśnił, że nadzór nad ZGN sprawowany był poprzez analizę i weryfikację dokumentacji obejmującej m.in.: samoocenę kontroli zarządczej ZGN; rejestry oraz raporty ryzyka ZGN; wyniki kontroli i audytów przeprowadzonych w ZGN; sprawozdania złożone przez ZGN; projekty pism przygotowanych przez ZGN; wyjaśnienia ZGN w sprawie zarzutów przedstawianych w skargach. Dodatkową formą nadzoru, wg Burmistrza, było uczestnictwo pracownika Wydziału Obrotu Nieruchomościami w pracach komisji konkursowych na najem lokali użytkowych.

(akta kontroli tom I str. 59-61, 65)

W Urzędzie Dzielnicy nie prowadzono ewidencji dotyczących gospodarki lokalami użytkowymi na terenie tej Dzielnicy, gdyż jak wskazano wyżej, zadaniem tym zajmował się ZGN. W tym stanie rzeczy, głównym źródłem informacji Burmistrza i Zarządu Dzielnicy w tym zakresie były sprawozdania ZGN, m.in. sprawozdania z działalności tej jednostki, przekazywane do zatwierdzenia przez Zarząd Dzielnicy i zaopiniowania przez Radę Dzielnicy, stosownie do wymogów określonych w § 12 Statutu ZGN.

(akta kontroli tom I str. 51-58, 329-398)

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

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

(akta kontroli tom I str. 313, 320)

Stwierdzono, że ostatnimi odrębnymi regulacjami Zarządu Dzielnicy dotyczącymi tych zagadnień były następujące uchwały:

- Nr 4004/2017 z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia wykazu pożądanych usług rzemieślniczych w tym usług unikatowych i zanikających w Dzielnicy Mokotów, ustalenia zasad najmu oraz określenia minimalnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych na rzecz podmiotów świadczących te usługi;
- Nr 4214/2017 z dnia 5 kwietnia 2017 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych na rzecz podmiotów, o których mowa w § 5 ust. 1 *uchwały Rady m.st. Warszawy Nr LVII/1668/2009 z dnia 29 maja 2009 r. w sprawie m.in. zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż trzy lata i nie dłuższy niż 10 lat* oraz w § 7 ust. 1 *zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 5923/2014 z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie m.in. zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem*

¹² W latach 2020-2022 obowiązywały kolejno Regulaminy Organizacyjne wprowadzone zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy Nr 518/2018 z dnia 23 marca 2018 r. (ze zm.) i Nr 66/2021 z dnia 26 stycznia 2021 r. (ze zm.).

lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższych niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

Obie ww. uchwały podjęte zostały w wykonaniu postanowień ww. zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 5923/2014, które utraciło moc z dniem wejścia w życie zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020, tj. w dniu 13 lutego 2020 r.

(akta kontroli tom I str. 60, 66-68, 112-113, 178-182)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że w przypadku uchwały nr 4004/2017 z dnia 15 lutego 2017 r. uznano, że wobec identycznego zakresu delegacji zawartej w obu zarządzeniach Prezydenta m.st. Warszawy (tj. w zarządzeniu Nr 5923/2014 z dnia 7 maja 2014 r. oraz w zarządzeniu Nr 136/2020 z dnia 5 lutego 2020 r.) nie ma potrzeby jej zamiany. Niemniej jednak planowana jest aktualizacja przedmiotowego dokumentu. Odnosząc się do uchwały Nr 4214/2017 z dnia 5 kwietnia 2017 r., Burmistrz wskazał, że wyjściowe stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych na rzecz organizacji „non-profit” określone zostały w „Planie gospodarowania lokalami użytkowymi w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy na lata 2020-2024”¹³. Poprzez ustalenia zawarte w tym dokumencie, faktycznie zaktualizowano ustalenia zawarte w tej uchwale. Jednak ze względu na brak formalnej aktualizacji powyższej uchwały, dokument ten również zostanie zaktualizowany.

(akta kontroli tom I str. 406, 410-411)

We wskazanym w wyjaśnieniach Burmistrza Planie gospodarowania lokalami użytkowymi na lata 2020-2024, który zatwierdzony został uchwałą Zarządu Dzielnicy Nr 1605/2020 z 30 września 2020 r., określono m.in.:

- zasady podejmowania decyzji o przeznaczeniu lokali do wynajmu;
- zasady organizacji przetargów i konkursów (w tym konkursów profilowanych) na najem lokali użytkowych;
- zasady prowadzenia postępowań w sprawie najmu lokali poza konkursem ofert i poza przetargiem na zasadach preferencyjnych;
- podział lokali użytkowych na kategorie atrakcyjności w zależności od usytuowania budynków, w których się one znajdują na terenie Dzielnicy;
- wysokość stawek czynszu minimalnych oraz wywoławczych w ramach organizowanych konkursów lub prowadzonych negocjacji.

Podane w ww. Planie minimalne stawki czynszu dla lokali użytkowych przeznaczonych do najmu:

- na rzecz podmiotów świadczących usług rzemieślnicze – ustalone zostały w wysokości i na zasadach określonych w ww. uchwale Zarządu Dzielnicy nr 4004/2017 z dnia 15 lutego 2017 r.;
- na rzecz podmiotów wskazanych w § 5 ust. 1 pkt 6, 10 i 11 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 (tj. na rzecz organizacji pozarządowych na prowadzenie działalności pożytku publicznego, kancelarii Sejmu i Senatu RP oraz na biura poselskie, senatorskie i biura radnych) - ustalone zostały w wysokości 12 zł netto za m², tj. wyższej niż wskazana w ww. uchwale Zarządu Dzielnicy Nr 4214/2017 z dnia 5 kwietnia 2017 r., w której wysokość tych stawek określono na 1 zł netto za m².

(akta kontroli tom I str. 222-291)

W dniu 18 stycznia 2023 r., już po zakończeniu czynności kontrolnych przez NIK, Zarząd Dzielnicy podjął nową uchwałę w sprawie przyjęcia wykazu pożądanych usług rzemieślniczych, w tym usług unikatowych i zanikających w Dzielnicy Mokotów oraz określenia minimalnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych na rzecz podmiotów

¹³ Dalej: Plan gospodarowania lokalami użytkowymi na lata 2020-2024.

świadczących te usługi, którą jednocześnie uchylono uchwałę Zarządu Dzielnicy Nr 4004/2017 z dnia 15 lutego 2017 r.

(akta kontroli tom II str. 257-261)

1.4. Zgodnie z § 36 pkt 1 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020, Burmistrz zobligowany był do przeprowadzenia analiz rynkowych czynszów najmu lokali użytkowych w celach porównawczych, nie rzadziej niż raz na 3 lata. Realizując ww. obowiązek, Wydział Obrotu Nieruchomościami dla Dzielnicy Mokotów sporządził w marcu 2020 r. opracowanie pn. „Analiza rynkowych stawek czynszu najmu lokali użytkowych Warszawa-Mokotów”. Analizę tę, Zastępca Burmistrza przekazał, przy piśmie z 2 kwietnia 2020 r., Dyrektorowi ZGN wskazując, że stanowi ona wykonanie postanowień § 36 pkt 1 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy.

Analiza ta, przed jej przekazaniem do ZGN, nie została, w sposób formalny, zatwierdzona przez Burmistrza.

(akta kontroli tom I str. 76-111, 321, 411)

Burmistrz wyjaśnił, że brak formalnego zatwierdzenia tego dokumentu wynika z przyjęcia błędnego założenia, że sam fakt podpisania przez Zastępcę Burmistrza pisma do ZGN świadczy o zatwierdzeniu przekazywanej analizy.

(akta kontroli tom I str. 407, 411)

1.5. W okresie objętym kontrolą, stosownie do wymogu określonego w § 39 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020, Burmistrz przedkładał Radzie Dzielnicy informacje w sprawie lokali użytkowych wynajętych poza konkursem i poza przetargiem, przy czym informację za 2020 r. Burmistrz przekazał Przewodniczącemu Rady Dzielnicy przy piśmie z 9 kwietnia 2021 r., tj. z ponad miesięcznym opóźnieniem w stosunku do terminu wskazanego w ww. przepisie (do końca lutego za rok poprzedni), a za 2021 r. – przy piśmie z 1 marca 2022 r., tj. jeden dzień po upływie wyznaczonego terminu.

(akta kontroli tom I str. 114-119, 320, 397)

Burmistrz wyjaśnił, że informacja za 2020 r. została przekazana Radzie z opóźnieniem, z uwagi na utrudnioną organizację pracy ze względu na trwającą epidemię koronawirusa.

(akta kontroli tom I str. 60, 68)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Po wejściu w życie zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 w sprawie najmu lokali użytkowych, Zarząd Dzielnicy nie wprowadził nowych regulacji w sprawie:

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

w celu realizacji stosownych dyspozycji ujętych w § 20 ust. 1 i w § 36 pkt 2 ww. zarządzenia.

Do zakończenia kontroli NIK, obowiązywały w tych sprawach uchwały Zarządu Dzielnicy z 2017 r., podjęte na podstawie postanowień zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 5923/2014 z dnia 7 maja 2014 r., które utraciło moc z chwilą wejścia w życie ww. zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020, tj. z dniem 13 lutego 2020 r.

W odniesieniu do wyjaśnień Burmistrza, w których wskazano m.in., że wyjściowe stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych na rzecz organizacji „non-profit” określone zostały w Planie gospodarowania lokalami użytkowymi na lata 2020-2024, NIK wskazuje, że nieuchylenie uchwały Zarządu Dzielnicy Nr 4214/2017, doprowadziło do sytuacji, że od dnia wejścia w życie uchwały Zarządu Dzielnicy Nr 1605/2020 z 30 września 2020 r., zatwierdzającej ww. Plan gospodarowania lokalami użytkowymi, w Dzielnicy Mokotów obowiązywały równoległe dwie różne regulacje, w tej samej sprawie, tj. wysokości minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych na rzecz ww. podmiotów.

(akta kontroli tom I str. 60, 66-68, 112-113, 178-182, 271-273, 406, 410-411)

2. Burmistrz Dzielnicy przekazał Radzie Dzielnicy informacje za 2020 r. i za 2021 r. w sprawie lokali użytkowych wynajętych poza konkursem i poza przetargiem z opóźnieniem w stosunku do terminu określonego w § 39 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 z dnia 5 lutego 2020 r.

(akta kontroli tom I str. 60, 68, 114-119, 320, 397)

3. Burmistrz Dzielnicy nie zatwierdził, w sposób formalny, opracowanego w Wydziale Obrotu Nieruchomościami dla Dzielnicy Mokotów dokumentu pn. „Analiza rynkowych stawek czynszu najmu lokali użytkowych Warszawa-Mokotów”, przed jego przekazaniem do ZGN.

(akta kontroli tom I str. 76-111, 321, 407, 411)

IV. Wnioski

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

Wnioski

- 1) podjęcie przez Zarząd Dzielnicy nowej uchwały w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lokali na rzecz podmiotów, o których mowa m.in. w § 5 ust. 1 pkt 5-10, 12, 20 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020, uchylającej uchwałę Nr 4214/2017 z dnia 5 kwietnia 2017 r.;
- 2) terminowe przekazywanie Radzie Dzielnicy informacji w sprawie lokali użytkowych wynajętych poza konkursem i poza przetargiem;
- 3) zatwierdzenie przez Burmistrza Dzielnicy w sposób formalny dokumentu pn. „Analiza rynkowych stawek czynszu najmu lokali użytkowych Warszawa-Mokotów”.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 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 15 lutego 2023 r.

Kontrolerzy
Dariusz Walczak
doradca ekonomiczny

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie
Dyrektor
Michał Musioł

.....
podpis

.....
podpis

Mariusz Malewski
starszy inspektor kontroli państwowej

.....
podpis