



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Warszawie

LWA.410.008.02.2023

Pan  
Jacek Jeżewski  
Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy  
Urząd Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy  
ul. Ks. Ignacego Kłopotowskiego 15  
03-708 Warszawa

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy <sup>1</sup> , ul. Ks. Ignacego Kłopotowskiego 15, 03-708 Warszawa.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jacek Jeżewski, Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy <sup>2</sup> , od 22 listopada 2022 r. W okresie od 4 grudnia 2018 r. do 21 listopada 2022 r. funkcję tę pełniła Ilona Soja-Kozłowska. <p style="text-align: right;">(akta kontroli str. 2-7)</p>
Zakres przedmiotowy kontroli	Prawidłowość gospodarowania pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2020 r. do zakończenia czynności kontrolnych z uwzględnieniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, jeśli 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>3</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Wanda Dąbrowska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/97/2023 z 12 kwietnia 2023 r. <p style="text-align: right;">(akta kontroli str. 1)</p>

## II. Ocena ogólna<sup>4</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>5</sup>.

W Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy<sup>6</sup>, gospodarowanie pustostanami polegało m.in. na zasiedlaniu pustych lokali mieszkalnych (poprzez ich wynajem), dbanie o stan techniczny, przeprowadzanie remontów, a także sprzedaż 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 Praga-Północ m.st. Warszawy<sup>7</sup>, który realizował zadania dotyczące m.in. utrzymania i eksploatacji pustostanów, przeprowadzanie ich remontów i zawieranie umów najmu lokali. W Urzędzie Dzielnicy zapewniono warunki do prawidłowej realizacji zadań przypisanych tej jednostce w zakresie gospodarowania pustostanami.

Ponadto Zarząd Dzielnicy Praga-Północ 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>.

<sup>1</sup> Dalej: Urząd Dzielnicy.

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

<sup>3</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

<sup>4</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>5</sup> Dalej: Miasto.

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

<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.

Liczba pustych lokali mieszkalnych na terenie Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy<sup>10</sup> uległa zwiększeniu z 2073 na koniec 2019 r. do 2212 na koniec 2022 r. W wyniku realizacji zadań z zakresu gospodarowania pustymi lokalami mieszkalnymi wzrastała liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia (z 230 na koniec 2019 r. do 319 na koniec 2022 r.) oraz liczba pustostanów zasiedlonych w wyniku zawartych umów najmu (z 383 w 2020 r. do 487 w 2022 r.). Równocześnie w kontrolowanym okresie odnotowano spadek liczby gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową z 814 na koniec 2019 r. do 238 na koniec 2022 r.<sup>11</sup>

W latach 2020-2022 wydatki na remonty i modernizacje pustych lokali mieszkalnych wyniosły ogółem 68 727,6 tys. zł, co umożliwiło wyremontowanie 675 lokali (238 w 2020 r., 152 w 2021 r. i 285 w 2022 r.) oraz prowadzenie prac modernizacyjnych w 13 budynkach (z czego sześć zostało zakończonych). 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>12</sup>. Czas zasiedlenia wybranych do badania dziesięciu pustostanów wynosił od 145 do 1129 dni, przy czym okoliczności mające wpływ na długość tych terminów nie były zależne od Urzędu Dzielnicy i wynikały m.in. z konieczności wyjaśnienia aktualnego stanu prawnego lokalu, trudności dotyczących wyłonienia i zakwalifikowania do najmu rodzin (osób) spełniających warunki najmu konkretnego lokalu, czy z konieczności ponownej weryfikacji wniosku w zakresie spełniania kryteriów do najmu (w związku z upływem ważności dokumentów złożonych przy wniosku).

Sprzedaż w 2020 r. nieruchomości gruntowej zabudowanej pustostanem budynkowym została przeprowadzona rzetelnie oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>13</sup> i regulacjami wewnętrznymi Miasta.

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 Programem na lata 2021-2025.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie ze Statutem Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy<sup>14</sup> do zakresu działania Dzielnicy należały sprawy o lokalnym zasięgu dzielnicowym, m.in. dotyczące zasobów lokalowych m.st. Warszawy, nieruchomości Miasta, nabywania i zbywania nieruchomości Miasta w zakresie i trybie określonym zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy oraz sprawy jednostek organizacyjnych Miasta, których działalność statutowa dotyczy zarządu zasobem lokalowym.

(akta kontroli str. 35-46)

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

<sup>11</sup> Bez zmian i regulacji stanu prawnego.

<sup>12</sup> Dalej: uchwała w sprawie wynajmowania lokali.

<sup>13</sup> Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm. Dalej: ugn.

<sup>14</sup> Załącznik nr 7 do uchwały nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. Dalej: Statut Dzielnicy.

W okresie objętym kontrolą, prowadzeniem spraw dotyczących polityki m.st. Warszawy w zakresie dzielnicowej gospodarki lokalowej, najmem lokali mieszkalnych stanowiących własność m.st. Warszawy zajmował się Wydział Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Praga-Północ<sup>15</sup>. Ponadto przy pomocy WZL sprawowany był nadzór nad ZGN w zakresie zadań przekazanych do kompetencji Dzielnicy. Sprzedażą nieruchomości m.st. Warszawy położonych w obszarze Dzielnicy w drodze przetargu oraz sprawami z zakresu weryfikowania stanów prawnych nieruchomości i możliwości ich pośredniej lub bezpośredniej regulacji na rzecz Miasta, dokonywaniem wszelkich czynności związanych ze zwrotem nieruchomości Miasta, a także współpracą z Biurem Spraw Dekretowych w Urzędzie m.st. Warszawy<sup>16</sup> przy wydawaniu informacji o stanie roszczeń zgłoszonych przez byłych właścicieli nieruchomości m.st. Warszawy zajmował się Wydział Gospodarowania Nieruchomościami dla Dzielnicy Praga-Północ<sup>17</sup>. Burmistrz sprawował bezpośredni nadzór nad WGN i ZGN, a zastępca Burmistrza nad WZL.

(akta kontroli str. 12-34, 47-67)

**1.2.** W badanym okresie WZL zrealizował zaplanowane w ramach kontroli zarządczej Urzędu Dzielnicy poziomy miernika, m.in. dla zadań:

- realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu poprzez złożenie oferty najmu lokalu. Realizację zadania w 2020 r. ustalono na poziomie 51-75%, w 2021 i 2022 na poziomie 100%. Założone mierniki zostały wykonane w 2020 r. na poziomie 59%, w 2021 r. – 172% i w 2022 r. – 151%;
- realizacja potrzeb mieszkańców poprzez najem lokali komunalnych. Realizację zadania w 2020 r. ustalono na poziomie 26-50%, w 2021 r. na poziomie 51-75%, a w 2022 r. na poziomie 100%. Założone mierniki zostały wykonane odpowiednio w wartościach: 36%, 71% i 141%;
- realizacja wyroków eksmisyjnych bez prawa do najmu socjalnego lokalu poprzez zapewnienie tymczasowych pomieszczeń. Realizację zadania w 2020 r. ustalono na poziomie 26-50%, w 2021 r. na poziomie 1-25%, a w 2022 r. na poziomie 100%. Założone mierniki zostały wykonane odpowiednio w: 40%, 16% i 180%;
- realizacja potrzeb mieszkańców poprzez najem lokali zamiennych. Realizację zadania w 2020 r. ustalono na poziomie 1-25%, w 2021 r. na poziomie 26-50%, a w 2022 r. na poziomie 100%. Założone mierniki zostały wykonane odpowiednio w wartościach: 20%, 50% i 109%;
- realizacji potrzeb mieszkańców o niskich dochodach poprzez najem socjalny lokali. Realizację zadania w 2020 r. ustalono na poziomie 26-50%, w 2021 r. na poziomie 51-75%, w 2021 i 2022 na poziomie 100%. Założone mierniki zostały wykonane w 2020 r. na poziomie 38%, w 2021 r. – 140% i w 2022 r. – 192%.

(akta kontroli str. 388-389)

W związku z realizacją Programu na lata 2021-2025, WZL opracował i przekazał na wniosek BPL plany dotyczące: sprzedaży lokali mieszkalnych; zagospodarowania pustostanów i małych budynków w obszarze Dzielnicy Praga-Północ oraz plan zagospodarowania wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80m<sup>2</sup>. Dwa ostatnie dokumenty, wbrew założeniom przyjętym w Programie na lata 2021-2025, do dnia zakończenia czynności kontrolnych w jednostce, nie zostały przyjęte w formie uchwał Zarządu Dzielnicy.

(akta kontroli str. 74-101 i 333-335)

Z danych przekazanych do BPL wynika m.in., że:

- na obszarze Dzielnicy zlokalizowanych było ogółem 87 pustych budynków i małych budynków mieszkalnych. Zarząd Dzielnicy po dokonaniu analizy<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Dalej: WZL.

<sup>16</sup> Dalej: BSD.

<sup>17</sup> Dalej: WGN.

<sup>18</sup> Analiza wynikała z realizacji działania 4.3.

- przekazał do BPL propozycje ich zagospodarowania poprzez: zachowanie w zasobie na cele mieszkaniowe (49 budynków<sup>19</sup>); zachowanie w zasobie ze zmianą przeznaczenia (6 budynków); sprzedaż (30 budynków<sup>20</sup>) oraz po jednym budynku do przekazania TBS i do rozbiórki;
- wg planu zagospodarowania wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, na dzień 31 grudnia 2022 r.<sup>21</sup> na terenie Dzielnicy występowało ogółem 41 lokali do zagospodarowania znajdujących się w budynkach w eksploatacji i 11 lokali w budynkach nienadających się do zasiedlenia z uwagi na zły stan techniczny;
  - w okresie objętym kontrolą Urząd Dzielnicy nie prowadził sprzedaży lokali mieszkalnych, ponadto zgodnie z uchwałą Zarządu Dzielnicy Praga-Północ w 2023 r. nie jest planowana sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych z terenu Dzielnicy<sup>22</sup>.

(akta kontroli str. 74-101)

W Urzędzie Dzielnicy nie opracowano dokumentów określających szczegółowe zasady realizacji Programu na lata 2021-2025 na swoim terenie.

Burmistrz wyjaśnił, że w Urzędzie Dzielnicy nie opracowano powyższych dokumentów, ponieważ Program na lata 2021-2025 określa obszary w jakich należy podjąć działania w celu jego realizacji, stąd tworzenie nowych procedur wydaje się być bezprzedmiotowe. Dzielnicą Praga-Północ nie ma przypisanych w ww. programie własnych zadań i własnych celów. Wskaźniki do monitorowania postępu realizacji celów i działań odnoszą się do całej Warszawy, nie zaś do poszczególnych dzielnic. Program na lata 2021-2025 nie przypisał Dzielnicy do realizacji odrębnych wskaźników czy mierników. Burmistrz wyjaśnił również, że w ramach realizacji Programu na lata 2021-2025 przedstawiciele Dzielnicy na bieżąco prowadzili i prowadzą korespondencję z BPL, niezależnie od tego prowadzone były i są bieżące rozmowy, konsultacje i spotkania z pracownikami BPL w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy.

(akta kontroli str. 314-318 i 320-322)

**1.3.** W Urzędzie Dzielnicy pustostan definiowano jako niezagospodarowany lokal mieszkalny lub użytkowy, a także niezasiedlony/opróźniony budynek. WZL za datę zgłoszenia pustostanu przyjmowało dzień wpływu zawiadomienia przesłanego przez ZGN o zwolnionym lokalu.

(akta kontroli str. 321 i 386)

W okresie objętym kontrolą, na terenie Dzielnicy występowały zarówno pustostany w budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym, jak i pustostany w budynkach przeznaczonych do remontu generalnego. Liczba pustostanów w kolejnych latach badanego okresu przedstawiała się następująco:

- według stanu 31 grudnia 2019 r. na terenie Dzielnicy występowało łącznie 2073 pustostanów zlokalizowanych w 382 budynkach, co stanowiło 18,5% lokali mieszkalnych ogółem. W 318 budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 1009 pustostanów o łącznej powierzchni 38 189,35 m<sup>2</sup>, a w 64 budynkach przeznaczonych do remontu generalnego znajdowały się 1064 pustostany o łącznej powierzchni 41 659,87 m<sup>2</sup>. Na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta oczekiwało w Dzielnicy 1068 gospodarstw domowych (w tym 254 oczekujące na zamiany lub regulacje<sup>23</sup>),

<sup>19</sup> Dotyczy również budynków do remontu po wyjaśnieniu roszczeń.

<sup>20</sup> Dotyczy również sprzedaży budynków po wyjaśnieniu stanu prawnego.

<sup>21</sup> Opracowany plan wynikał z realizacji działania 4.11 Wieloletniego programu.

<sup>22</sup> Uchwała nr 8968/2023 z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie planu sprzedaży lokali mieszkalnych na terenie Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy.

<sup>23</sup> Regulacje dotyczyły kontynuacji najmu innego lokalu w związku ze zmianą sytuacji osoby/rodziny zajmującej dotychczasowy lokal (np. w wyniku zmiany liczby osób w gospodarstwie domowym, zmiany wysokości dochodu czy z uwagi na zadłużenie).

natomiast Dzielnica dysponowała 230 pustostanami przeznaczonymi do zasiedlenia;

- według stanu 31 grudnia 2020 r. na terenie Dzielnicy występowało łącznie 2161 pustostanów zlokalizowanych w 382 budynkach, co stanowiło 19,4% lokali mieszkalnych ogółem<sup>24</sup>. W 322 budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 941 pustostanów o łącznej powierzchni 36 917,32 m<sup>2</sup>, a w 60 budynkach przeznaczonych do remontu generalnego znajdowało się 1220 pustostanów o łącznej powierzchni 72 288,03 m<sup>2</sup>. Na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta oczekiwało w Dzielnicy 681 gospodarstw domowych (w tym 150 oczekujących na zamiany lub regulacje), natomiast Dzielnica dysponowała 240 pustostanami przeznaczonymi do zasiedlenia;
- według stanu 31 grudnia 2021 r. na terenie Dzielnicy występowały łącznie 2043 pustostany zlokalizowane w 388 budynkach, co stanowiło 18,5% lokali mieszkalnych ogółem<sup>25</sup>. W 336 w budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 881 pustostanów o łącznej powierzchni 33 696,67 m<sup>2</sup>, a w 52 budynkach przeznaczonych do remontu generalnego znajdowały się 1162 pustostany o łącznej powierzchni 40 846,40 m<sup>2</sup>. Na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta oczekiwało w Dzielnicy 388 gospodarstw domowych (w tym 124 oczekujące na zamiany lub regulacje), natomiast Dzielnica dysponowała 294 pustostanami przeznaczonymi do zasiedlenia;
- według stanu 31 grudnia 2022 r. na terenie Dzielnicy występowało łącznie 2212 pustostanów zlokalizowanych w 424 budynkach, co stanowiło 20,0% lokali mieszkalnych ogółem<sup>26</sup>. W 369 w budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowały się 1054 pustostany o łącznej powierzchni 40 420,31 m<sup>2</sup>, a w 55 budynkach przeznaczonych do remontu generalnego znajdowało się 1158 pustostanów o łącznej powierzchni 44 624,68 m<sup>2</sup>. Na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta oczekiwały w Dzielnicy 364 gospodarstwa domowe (w tym 126 oczekujące na zamiany lub regulacje), natomiast Dzielnica dysponowała 319 pustostanami przeznaczonymi do zasiedlenia.

(akta kontroli str. 102-104)

W okresie objętym kontrolą dokonano sprzedaży jednej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym z czterema lokalami za kwotę 7660,0 tys. zł<sup>27</sup>, oddano w najem łącznie 1217 lokali<sup>28</sup>, wyremontowano ogółem 13 budynków (pustostanów) za kwotę 45 046,8 tys. zł<sup>29</sup> oraz przeprowadzono remonty 675 pustostanów mieszkalnych za kwotę 23 680,8 tys. zł (w tym z rezerwy celowej budżetu m.st. Warszawy - 14 462,3 tys. zł).

(akta kontroli str. 105)

**1.4.** Do lutego 2020 r. ewidencjonowanie zasobów lokalowych m.st. Warszawy (w tym pustostanów), zlokalizowanych na terenie działania Dzielnicy Praga-Północ prowadzone było przy użyciu systemu LOKUM, a od 5 lutego 2020 r. ewidencja

<sup>24</sup> W trakcie roku 343 lokale mieszkalne stały się pustostanami, a 255 przestały być pustostanami.

<sup>25</sup> W trakcie roku 348 lokali mieszkalnych stało się pustostanami, a 466 przestało być pustostanami.

<sup>26</sup> W trakcie roku 504 lokali mieszkalnych stało się pustostanami, a 335 przestało być pustostanami.

<sup>27</sup> Sprzedaży dokonano w 2020 r.

<sup>28</sup> W 2020 r. 383 lokale o powierzchni 14 613,65 m<sup>2</sup>; w 2021 r. 347 lokali o powierzchni 12 580,38 m<sup>2</sup>; w 2022 r. 487 lokali o powierzchni 17 007,58 m<sup>2</sup>.

<sup>29</sup> W 2020 r. prowadzono remont 9 budynków o łącznej powierzchni 7 887,62 m<sup>2</sup> za kwotę 25 526,6 tys. zł; w 2021 r. kontynuowano remont 9 budynków, na które w 2021 r. poniesiono wydatki w kwocie 18 896,6 tys. zł i w 2022 r. prowadzono remont 7 budynków (3 stanowiły kontynuację z lat poprzednich i 4 budynki remontowane od 2022 r.) o łącznej powierzchni 9 119,26 m<sup>2</sup> za kwotę 623,6 tys. zł.

ta prowadzona jest w systemie informatycznym SEiZBiL<sup>30</sup>. Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy, administratorem SEiZBiL jest Dyrektor BPL, a podmiotem wiodącym w jego wdrażaniu jest Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy. Wg stanu na 6 maja 2023 r. uprawnienia do Systemu miało 24 pracowników WZL w zakresie dotyczącym obsługi wniosków mieszkaniowych (w tym wydanych skierowań) oraz w zakresie podglądu zasobu Dzielnicy Praga-Północ.

(akta kontroli str. 212)

Burmistrz wyjaśnił, że w związku z wdrożeniem SEiZBiL, BPL organizowało dla pracowników Urzędu Dzielnicy liczne spotkania i szkolenia (online oraz stacjonarnie), w celu omówienia funkcjonowania programu i możliwości jego wykorzystania w zakresie realizowanych zadań. Spotkania i szkolenia spełniały oczekiwania pod kątem zgłaszanych zagadnień. Potrzeba kolejnych szkoleń wynika z ciągłej modyfikacji programu, jak również z faktu zatrudniania nowych pracowników. Informacje o modyfikacji systemu przekazywane są przez BPL na bieżąco w formie mailowej i pisemnej. Pracownicy WZL na bieżąco i w ramach potrzeb zgłaszają uwagi do SEiZBiL poprzez helpdesk i pocztę mailową. Dotychczas zdarzały się przypadki sporadycznego i krótkotrwałego braku dostępu do systemu, ale nie miało to wpływu na bieżącą pracę WZL.

(akta kontroli str. 337-342 i 372)

**1.5.** W okresie objętym kontrolą w Dzielnicy, za remont wolnych lokali i utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym odpowiedzialny był ZGN. Zadania te finansowane były z wydatków bieżących Zakładu. Planowanie na ten cel 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 budżetu<sup>31</sup>. Urząd Dzielnicy przekazywał ZGN m.in. limity wydatków bieżących na dany rok budżetowy, które stanowiły podstawę sporządzenia przez Zakład założeń projektowych do planu finansowego na dany rok budżetowy. ZGN w ramach wewnętrznego etapu planowania określał wstępne potrzeby środków finansowych na realizację poszczególnych zadań ze swojego zakresu. Sporządzony przez ZGN plan finansowy, stanowiący część składową dzielnicowego załącznika do budżetu, przedkładany był do właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Dzielnicy w celu jego weryfikacji i akceptacji, a następnie przekazywany do właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta do dalszego procedowania.

(akta kontroli str. 107-208; 342 i 352-353)

Z analizy danych finansowych za lata 2020-2022 wynika, że ustalony przez Urząd Dzielnicy dla ZGN limit na wydatki bieżące wykazywał rok do roku tendencję wzrostową (na 2020 r. - 80 482,5 tys. zł; na 2021 r. - 81 764,5 tys. zł; na 2022 r. - 87 642,7 tys. zł<sup>32</sup>), co stanowiło odpowiednio 23,3%, 21,5% i 22,2% limitów wydatków bieżących ustalonych dla Dzielnicy.

(akta kontroli str. 209-211)

Burmistrz wyjaśnił, że limit wydatków przyznany w kontrolowanym okresie, nie zabezpieczał wszystkich faktycznych potrzeb na gospodarowanie pustostanami. Koniecznym było podejmowanie starań o przyznanie środków rezerwy celowej budżetu Miasta, którą dysponowało BPL. ZGN przygotowywał szczegółowe zapotrzebowanie na bieżąco i przekazywał bezpośrednio do BPL za wiedzą i zgodą Zarządu Dzielnicy. Ponadto w celu zabezpieczenia środków na remonty pustostanów plan wydatków bieżących ZGN wielokrotnie ulegał bieżącym zmianom obejmującym

<sup>30</sup> Dalej: System. Wprowadzony do użytkowania przez Prezydenta m.st. Warszawy zarządzeniem nr 137/2020 z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie systemu informatycznego, w którym prowadzona będzie elektroniczna ewidencja zasobów lokalowych m.st. Warszawy.

<sup>31</sup> Uchwała nr LXXXI/2334/2010 z 28 kwietnia 2010 r.

<sup>32</sup> Bez uwzględnienia wydatków na realizację projektu w ramach budżetu obywatelskiego.

wewnętrzne przesunięcia wydatków pomiędzy rozdziałami, zadaniami i paragrafami klasyfikacji budżetowej. Każdorazowo wniosek ZGN o zmiany w planie wydatków był weryfikowany i akceptowany na szczeblu Urzędu Dzielnicy, a następnie przekazywany do Urzędu Miasta w celu dalszego procedowania.

(akta kontroli str. 354)

**1.6.** W latach 2020-2022 remonty i utrzymanie pustostanów realizowane były wyłącznie z wydatków bieżących ZGN<sup>33</sup>, a modernizacje pustostanów realizowane były ze środków m.st. Warszawy, otrzymywanych przez ZGN w związku z realizacją projektów wynikających z Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy.

W okresie objętym kontrolą, ZGN na remonty, modernizacje i utrzymanie pustostanów poniósł wydatki w kwocie ogółem 70 744,1 tys. zł, w tym 68 727,6 tys. zł na remonty i modernizacje<sup>34</sup> i 2016,5 tys. zł na utrzymanie. Realizacja ww. wydatków w poszczególnych latach objętych kontrolą przedstawiała się następująco:

- w 2020 r. wydatkowano ogółem 32 946,2 tys. zł, (co stanowiło 24,7% wydatków ZGN ogółem), z czego 6879,6 tys. zł<sup>35</sup> stanowiły wydatki bieżące poniesione na remonty 238 pustostanów lokalowych, 25 526,6 tys. zł – wydatki majątkowe poniesione na modernizacje 9 pustostanów budynkowych i 540,0 tys. zł – wydatki na utrzymanie pustostanów;
- w 2021 r. wydatkowano ogółem 24 350,1 tys. zł, (co stanowiło 20,0% wydatków ZGN ogółem), z czego 4822,5 tys. zł<sup>36</sup> stanowiły wydatki bieżące poniesione na remonty 152 pustostanów lokalowych, 18 896,6 tys. zł – wydatki majątkowe poniesione na kontynuację modernizacji 9 pustostanów budynkowych i 630,9 tys. zł – wydatki na utrzymanie pustostanów;
- w 2022 r. wydatkowano ogółem 13 447,9 tys. zł, (co stanowiło 11,4% wydatków ZGN ogółem), z czego 11 978,7 tys. zł<sup>37</sup> stanowiły wydatki bieżące poniesione na remonty 285 pustostanów lokalowych, 623,6 tys. zł – wydatki majątkowe poniesione na modernizacje 7 pustostanów budynkowych<sup>38</sup> 845,6 tys. zł – wydatki na utrzymanie pustostanów.

(akta kontroli str. 212)

**1.7.** W okresie objętym kontrolą, pozyskiwaniem środków z Funduszu Dopląt BGK na modernizację zasobu m.st. Warszawy, zlokalizowanego na obszarze Dzielnicy zajmował się Dyrektor ZGN<sup>39</sup>.

(akta kontroli str. 213-215)

**1.8.** W latach 2020-2022 na terenie Dzielnicy nie była prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobów m.st. Warszawy. W ww. okresie Urząd Dzielnicy dokonał sprzedaży jednej nieruchomości gruntowej zabudowanej pustostanem budynkowym, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, za kwotę 7660,0 tys. zł (tj. 350,1% wartości wynikającej z operatu szacunkowego). Podstawą zakwalifikowania ww. nieruchomości do zbycia było m.in. zarządzenie 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 (ze zm.), określające m.in. warunki i zasady zbywania nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, z których wykwaterowani zostali wszyscy lokatorzy. Sprzedaż nieruchomości została dokonana z zachowaniem postanowień ww. zarządzenia oraz przepisów ugn.

(akta kontroli str. 216-224, 313)

<sup>33</sup> W tym również środki z rezerwy celowej m.st. Warszawy otrzymane przez ZGN w trakcie roku budżetowego.

<sup>34</sup> W ramach których wyremontowano łącznie 675 lokali oraz przeprowadzono rewitalizację 13 budynków.

<sup>35</sup> W tym 3 988,2 tys. zł z rezerwy celowej m.st. Warszawy.

<sup>36</sup> W tym 1 492,9 tys. zł z rezerwy celowej m.st. Warszawy.

<sup>37</sup> W tym 8 981,1 tys. zł z rezerwy celowej m.st. Warszawy.

<sup>38</sup> W tym kontynuacja z 2021 r. w 3 budynkach i 4 budynki, w których modernizację rozpoczęto w 2022 r.

<sup>39</sup> W latach 2020-2022 pozyskano środki w kwocie 14 954,5 tys. zł.



Odnosnie zbycia ww. nieruchomości Burmistrz wyjaśnił, że po przeprowadzonej w 2011 r. inwentaryzacji zasobu m.st. Warszawy zarządzanego przez ZGN, Zarząd Dzielnicy 12 stycznia 2012 r. podjął uchwałę, na podstawie której przedmiotowa nieruchomość została zakwalifikowana do grupy nieruchomości z możliwością do podjęcia działań w zakresie: sprzedaży w drodze przetargu, sprzedaży lokali na rzecz najemców, przekazania do TBS, projektu PPP lub rozbiórki. Przesłankami do zbycia ww. nieruchomości było wskazanie przez ZGN tej właśnie nieruchomości do sprzedaży. Środki ze sprzedaży ww. nieruchomości stanowiły dochody Dzielnicy w ujęciu zbiorczym i zostały wydatkowane na realizację wydatków publicznych wymienionych w załączniku dzielnicowym. Zgodnie z przyjętymi w m.st. Warszawa zasadami, uzyskane dochody z ww. sprzedaży nie mogły zostać zarezerwowane na dokonanie konkretnego wydatku.

(akta kontroli str. 345-346 i 348-349)

**1.9.** W okresie objętym kontrolą, zasady zasiedlania pustostanów lokalowych, będących w zasobie m.st. Warszawy zlokalizowanych na terenie Dzielnicy regulowała uchwała Rady m.st. Warszawy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy<sup>40</sup>. Uchwała 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. Rada Dzielnicy stosownie do postanowień ww. uchwały, dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu udzielania pomocy mieszkaniowej, powołała Komisję Mieszkaniową oraz ustaliła jej Regulamin<sup>41</sup>. Ponadto, Zarząd Dzielnicy powołał Zespół do wskazywania propozycji lokali mieszkalnych z zasobu m.st. Warszawy oraz ustalił regulamin pracy ww. Zespołu<sup>42</sup>.

(akta kontroli str. 225-258)

W badanym okresie proces zasiedlania pustostanów (w zależności od etapu procedowania) realizowany był w Urzędzie Dzielnicy, jak i w ZGN. Urząd Dzielnicy realizował zadania dotyczące m.in. przyjmowania i rozpatrywania wniosków o pomoc mieszkaniową, typowania najemcy oraz kierowania go do zawarcia umowy najmu, natomiast do zadań ZGN należało zgłaszanie pustostanu do Urzędu Dzielnicy, okazywanie lokali potencjalnym najemcom, wykonywanie remontów pustostanów oraz zawieranie umów z najemcami. Analiza terminowości zasiedlania 10 wybranych lokali, dokonanych z wniosków osób oczekujących na pomoc mieszkaniową z zasobów m.st. Warszawy wykazała, że:

- czas od odbioru pustostanu przez ZGN od poprzedniego najemcy do zawarcia kolejnej umowy najmu (zasiedlenia pustostanu) wynosił od 145 do 1129 dni, przy czym w sześciu przypadkach okres ten wynosił powyżej jednego roku (380, 1129, 711, 1111, 761 i 373 dni);
- czas od złożenia kompletnego wniosku o pomoc mieszkaniową do zawarcia umowy najmu wynosił od 180 do 663 dni, przy czym w pięciu przypadkach powyżej jednego roku (519, 491, 663, 561 i 419 dni).

Realizacja zasiedlania ww. pustostanów w zakresie przypisanym Urzędowi Dzielnicy przedstawiała się następująco:

<sup>40</sup> Uchwała nr XXIII/669/2019 z dnia 5 grudnia 2019 r. – dalej uchwała w sprawie wynajmowania lokali.

<sup>41</sup> Uchwała nr II/23/2018 z 4 grudnia 2018 r. w sprawie powołania Komisji Mieszkaniowej; uchwała nr II/25/2018 z 4 grudnia 2018 r. w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej; uchwała nr II/25/2018 z 4 grudnia 2018 r. w sprawie wyboru Wiceprzewodniczącego Komisji Mieszkaniowej; uchwała nr X/59/2019 z 9 lipca 2019 r. w sprawie zmian w składzie Komisji Mieszkaniowej; uchwała XI/65/2019 z 21 sierpnia 2019 r. w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej; uchwała nr XVIII/89/2020 z 10 marca 2020 r. w sprawie zmiany Regulaminu Komisji Mieszkaniowej; uchwała nr LIX/200/2023 z 17 stycznia 2023 r. w sprawie odwołania Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej; uchwała nr LIX/201/2023 z 17 stycznia 2023 r. w sprawie powołania Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej; uchwała LIX/202/2023 z 17 stycznia 2023 r. w sprawie odwołania Wiceprzewodniczącego Komisji Mieszkaniowej; uchwała LIX/203/2023 z 17 stycznia 2023 r. w sprawie powołania Wiceprzewodniczącego Komisji Mieszkaniowej.

<sup>42</sup> Uchwała nr 2957/2020 z 9 kwietnia 2020 r., zmieniona uchwałą nr 9216/2023 z 8 marca 2023 r.

- każdy wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej został poddany przez pracowników WZL analizie w zakresie wynikającym z § 32 uchwały w sprawie wynajmowania lokali, w tym m.in. w zakresie kryterium dochodowego oraz kompletności wymaganych dokumentów. W przypadku stwierdzenia braków lub błędów we wniosku kierowano do wnioskodawcy wezwaniem o jego uzupełnienie;
- wszyscy wnioskodawcy ubiegający się o pomoc mieszkaniową spełniali kryteria dochodowe określone w uchwale w sprawie wynajmowania lokali;
- liczba dni od uzyskania przez Urząd Dzielnicy zgłoszenia o pustostanie do przekazania informacji do ZGN o akceptacji przez Zarząd Dzielnicy wskazania lokalu do okazania potencjalnemu najemcy wynosiła od 32 do 914 dni, przy czym w przypadku sześciu lokali okres ten wynosił powyżej 100 dni;
- liczba dni od wydania opinii przez Komisję Mieszkaniową do przekazania informacji do ZGN o lokalach zaakceptowanych do wskazania wynosiła od 27 do 210, przy czym w trzech przypadkach okres ten wynosił powyżej 100 dni;
- liczba dni od akceptacji lokalu przez potencjalnego najemcę do przekazania ZGN skierowania na zawarcie umowy najmu (stanowiącego podstawę rozpoczęcia remontu przez ZGN) wynosiła od 16 do 95, przy czym w sześciu przypadkach okres ten wynosił powyżej 30 dni.

(akta kontroli str. 259-265)

Z analizy dokumentacji ww. pustostanów wynika, że wskazane okresy od zgłoszenia pustostanu przez ZGN do przekazania przez Urząd Dzielnicy informacji o możliwości okazania lokalu potencjalnemu najemcy z listy oczekujących na pomoc mieszkaniową wynikały z przyczyn niezależnych od Urzędu Dzielnicy i były uzasadnione okolicznościami związanymi np. z koniecznością wyjaśnienia w BSD aktualnego stanu prawnego lokalu w celu ustalenia tytułu do najmu; trudnościami dotyczącymi wyłonienia i zakwalifikowania do najmu rodzin (osób) spełniających warunki najmu konkretnego lokalu ze względu na liczebność rodziny czy stan zdrowia osoby oczekującej na lokal, co wykluczało wskazanie lokalu ze względu na jego usytuowanie w budynku bez windy; zabezpieczeniem pustostanu do dyspozycji państwowych jednostek, czy zwolnieniem pustostanu wcześniej zabezpieczonego na potrzeby planowanego wykwaterowania i wydaniem skierowania do zasiedlenia dla rodzin z listy oczekujących. Wskazane czasookresy powyżej 30 dni od akceptacji lokalu przez potencjalnego najemcę do przekazania do ZGN skierowania na zawarcie umowy najmu, wynikały z konieczności ponownej weryfikacji wniosku w zakresie spełniania kryteriów<sup>43</sup>. Po stwierdzeniu przez WZL, że wnioskodawca nadal spełnia kryteria do udzielenia pomocy mieszkaniowej oraz po podjęciu przez Zarząd Dzielnicy uchwały w sprawie wydania skierowania do zawarcia umowy najmu, skierowania w ww. sprawie przekazywane były do ZGN.

(akta kontroli str. 262-265)

Burmistrz wyjaśnił, że zasiedlenie pustostanu uzależnione jest od struktury lokalu, jego położenia w budynku oraz wyposażenia sanitarno-technicznego. Nie bez znaczenia jest także stan prawny nieruchomości, który w przypadku zgłoszonych roszczeń ogranicza wykorzystanie zasobu do najmu na czas oznaczony. Ponadto lokale są wskazywane osobom zakwalifikowanym do pomocy mieszkaniowej lub na wykwaterowania z uwzględnieniem szczególnych i uzasadnionych potrzeb danej rodziny, które najczęściej oczekują lokali pełnowartościowych, położonych na niskich kondygnacjach lub w budynkach z windą. Ponadto Burmistrz wyjaśnił, że zasiedlenie pustostanu przez rodzinę (osobę) z listy oczekujących, uzależnione jest od tzw. super pierwszeństwa czyli konieczności zakwaterowania rodzin (osób) zamieszkujących w budynkach objętych wykwaterowaniem w związku z decyzją PINB, które utraciły

<sup>43</sup> Zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli od ostatniej weryfikacji wniosku upłynęło więcej niż 6 miesięcy sprawa wymaga ponownej analizy i dostarczenia przez wnioskodawcę niezbędnych dokumentów i oświadczeń (w tym aktualnych zaświadczeń o dochodach m.in. od pracodawcy, z ZUS, OPS itp. oraz deklaracji dochodowej).

lokal w skutek pożaru czy zostały zakwalifikowane do zamiany z inicjatywy wynajmującego.

(akta kontroli str. 372-374)

W celu usprawnienia i skrócenia procesu zasiedlania pustostanów lokalowych będących w zasobie m.st. Warszawy, Dyrektor BPL, zarekomendował Burmistrzom Dzielnicy m.st. Warszawy oraz Dyrektorom ZGN zawieranie porozumień remontowych pustostanu z przyszłym najemcą<sup>44</sup>.

(akta kontroli str. 389-392)

Burmistrz wyjaśnił, że pracownicy WZL wielokrotnie informowali interesantów ustnie o możliwości zawarcia porozumienia remontowego w celu przyspieszenia remontu i dostosowania go do własnych potrzeb i upodobań, jednak ze względów głównie finansowych, osoby oczekujące na lokal, sporadycznie decydują się na takie rozwiązanie<sup>45</sup>.

(akta kontroli str. 347)

Wyniki kontroli wskazują, że wg stanu na 10 maja 2023 r. w zasobie mieszkaniowym m.st. Warszawy zlokalizowanym na terenie Dzielnicy Praga-Północ było 36 budynków wyłączonych z użytkowania w związku z decyzjami PINB oraz 14 częściowo zasiedlonych i eksploatowanych nieruchomości budynkowych, w odniesieniu do których PINB (ze względu na zły stan techniczny) wydał decyzje w trybie art. 66 lub 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>46</sup>, zakazujące ich użytkowania. Z przedłożonej do kontroli dokumentacji wynika, że w odniesieniu do ww. 14 budynków (będących w eksploatacji na 10 maja 2023 r.) Burmistrz Dzielnicy podjął i prowadzi działania zmierzające do wykwaterowania wszystkich lokatorów i opróżnienia tych budynków.

(akta kontroli str. 266-270)

Burmistrz wyjaśnił, że wykwaterowania z budynków objętych decyzjami PINB są procesem długotrwałym i skomplikowanym. Mieszkańcy oczekują poprawy warunków mieszkaniowych, tj. lokali z pełnym wyposażeniem sanitarno-technicznym, położonych w budynkach z windą, na niższych kondygnacjach i bez barier architektonicznych, niejednokrotnie dostosowanych do potrzeb osób starszych, chorych lub z niepełnosprawnościami ruchowymi. Ponadto lokatorzy są niechętni do opuszczania lokali, w których zamieszkują od wielu lat i które wyremontowali we własnym zakresie. Występują również z wnioskami o regulację tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Zarządca budynku występuje do sądu o uzyskanie wyroku eksmisyjnego umożliwiającego wykwaterowanie. Mieszkańcy również korzystają z drogi sądowej w celu pozyskania innego lokalu. Tego typu postępowania sądowe są procesami długimi. Dzielnica nie dysponuje wystarczającą liczbą lokali spełniających uzasadnione i specyficzne potrzeby wynikające z sytuacji zdrowotnej czy rodzinnej mieszkańców. W celu usprawnienia procesu wykwaterowania Zarząd Dzielnicy stara się pozyskać w ramach współpracy lokale położone na terenie innych dzielnic Warszawy.

Budynki, w odniesieniu do których zostały wydane decyzje PINB są zabezpieczane w zależności od potrzeb np.: wykonywane są daszki i siatki zabezpieczające wzdłuż elewacji i nad wejściami do klatek; zabezpieczane są balkony; wykonywane są tymczasowe podstemplowania stropów; na budynkach umieszczane są informacje o stanie zagrożenia; w razie konieczności odłączana jest instalacja gazowa; usuwane są nieprawidłowości związane z działaniem wentylacji; wykonywane są naprawy poszycia dachowego; montowane szkiełka kontrolne celem monitorowania powiększania się uszkodzeń oraz wykonywane są inne konieczne remonty bieżące.

<sup>44</sup> Pisma z 1 czerwca 2021 r. znak PL-WOP.0644.9.2021.AZI i 8 listopada 2022 r. znak PL-ZAE.0657.2022.DST.22.EPA.

<sup>45</sup> Z ustaleń kontroli prowadzonej w ZGN wynika, że w badanym okresie wystąpił jeden przypadek remontu lokalu na podstawie zawartego porozumienia z najemcą.

<sup>46</sup> Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.

(akta kontroli str. 372-374)

**1.10.** Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy<sup>47</sup>, w okresie objętym kontrolą do zadań WGN należały m.in.: współpraca z BSD przy udzielaniu informacji o stanie roszczeń zgłoszonych przez byłych właścicieli do nieruchomości m.st. Warszawy i ustalaniu, czy w stosunku do tych nieruchomości toczą się postępowania sądowe lub postępowania administracyjne, dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego; dokonywanie wszelkich czynności związanych ze zwrotem nieruchomości m.st. Warszawy, a w szczególności składanie oświadczeń woli, rozpatrywanie roszczeń związanych z władaniem przez m.st. Warszawa lub Skarb Państwa nieruchomością, w tym rozliczania nakładów poniesionych na te nieruchomości w ramach sprawowanego zarządu; weryfikowanie stanów prawnych nieruchomości i możliwości ich pośredniej lub bezpośredniej regulacji na rzecz m.st. Warszawy.

(akta kontroli str. 54-61)

Burmistrz wyjaśnił, że w Urzędzie Dzielnicy nie zostały opracowane pisemnie wewnętrzne regulacje określające zasady postępowania w stosunku do pustostanów o nieuregulowanym stanie prawnym. Urząd Dzielnicy, realizując swoje zadania z zakresu gospodarki zasobem mieszkaniowym m.st. Warszawy, działa zgodnie z opracowanymi przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa we współpracy z BDS procedurami udzielania informacji o zgłoszonych w stosunku do nieruchomości roszczeniach powstałych na skutek dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, określonymi w załącznikach 1-9 do pisma BM-WO.680.156.2019.RWO z 31 stycznia 2020 r.

Ponadto Burmistrz wyjaśnił, że WGN prowadzi bieżącą weryfikację stanów prawnych nieruchomości, niezależnie czy są pustostanami czy nie. Weryfikacja taka obejmuje m.in. analizę danych dotyczących nieruchomości w dostępnych informatycznych systemach mapowych oraz systemie STRATEG; sporządzenie informacji z rejestru gruntów; przeglądanie treści księgi wieczystej oraz porównanie zapisów z ewidencji gruntów z zapisami księgi wieczystej.

(akta kontroli str. 341 i 355-356)

Wg stanu na 10 maja 2023 r. na terenie Dzielnicy występowało ogółem 101 nieruchomości budynkowych, będących w zasobie lokalowym m.st. Warszawy, zlokalizowanych na gruntach podlegających przepisom dekretu Krajowej Rady Narodowej z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy<sup>48</sup>. W okresie objętym kontrolą WGN (na wniosek ZGN w związku z planowanymi działaniami inwestycyjnymi w tych budynkach<sup>49</sup>), kierował do BSD zapytania dotyczące ewentualnych roszczeń do tych nieruchomości.

(akta kontroli str. 271-281)

Burmistrz wyjaśnił, że nieruchomości m.st. Warszawy zarządzane i administrowane przez ZGN mają uregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ugn, albowiem stanowią własność m.st. Warszawy (która została potwierdzona na podstawie ostatecznych decyzji komunalizacyjnych), zaś prawo własności zostało ujawnione w księgach wieczystych. Tylko BSD jest właściwe do rozpatrywania roszczeń dekretowych do nieruchomości położonych na obszarze objętym działaniem dekretu (w tym stanowiących własność m.st. Warszawy) i do podejmowania rozstrzygnięć w sprawie. Postępowanie to inicjowane jest wnioskiem złożonym przez byłych właścicieli hipotecznych lub ich następców prawnych. Uregulowanie stanu prawnego (w zakresie zmiany właściciela) tzw. budynków dekretowych może zostać dokonane

<sup>47</sup> Dalej: Regulamin Organizacyjny Urzędu.

<sup>48</sup> Dz. U z 1945 r. Nr 50, poz. 279 – dalej dekret Bieruła. 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.

<sup>49</sup> Głównie w związku z doposażeniem nieruchomości w instalację co i ccv.

na skutek zakończenia postępowania administracyjnego, co zwykle wymaga przeprowadzenia postępowania spadkowego, w celu ustalenia następców prawnych ostatnich znanych właścicieli nieruchomości. Ewentualny „zwrot” nieruchomości przez m.st. Warszawy poprzedzony musi być zmianą właściciela. Natomiast prawomocna odmowa „zwrotu” uwalnia taką nieruchomość od roszczeń i ustają ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością. Od 2020 r. do chwili obecnej, nie przekazano żadnych lokali położonych w Dzielnicy, w tym pustostanów, w użytkowanie wieczyste w związku z realizacją roszczeń wynikających z dekretu oraz ewentualnego następstwa prawnego, wynikających z ostatecznej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy (o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych).

(akta kontroli str. 341 i 355-356)

W okresie objętym kontrolą, Urząd Dzielnicy wskazywał do zasiedlenia pustostany, w odniesieniu do których zostały zgłoszone roszczenia dawnych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych. Burmistrz wyjaśnił, że wynikało to z konieczności racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Pustostany w budynkach z roszczeniami były proponowane do najmu jedynie na czas oznaczony (najem socjalny lokalu, pomieszczenia tymczasowe oraz zezwolenia czasowe – decyzje PINB).

(akta kontroli str. 372)

**1.11.** W okresie objętym kontrolą gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w granicach zwykłego zarządu zlokalizowanym w granicach Dzielnicy<sup>50</sup>, zajmował się ZGN – będący zgodnie z ogólnym podziałem jednostek organizacyjnych i osób prawnych m.st. Warszawy - jednostką budżetową m.st. Warszawy. Zgodnie z § 45 pkt 7 Statutu Dzielnicy, nadzór nad ZGN sprawował Zarząd Dzielnicy.

(akta kontroli str. 68-71)

W Urzędzie Dzielnicy, zgodnie z §59 ust.2 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu, nadzór nad ZGN został przypisany WZL, w zakresie zadań przekazanych do kompetencji Dzielnicy, w tym gminnych zasobów lokalowych i nieruchomości m.st. Warszawy położonych w obszarze Dzielnicy, nabywania i zbywania nieruchomości m.st. Warszawy, położonych w obszarze Dzielnicy oraz jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy, których działalność statutowa dotyczy zarządu zasobem lokalowym.

(akta kontroli str. 64)

Burmistrz wyjaśnił, że w Urzędzie Dzielnicy nie sporządzono na piśmie odrębnych procedur dotyczących sprawowania przez WZL nadzoru nad ZGN. Stosowana jest praktyka bieżącej komunikacji, w tym bezpośrednich spotkań pracowników jednostki z pracownikami Wydziału i Dyrekcji ZGN z Zarządem Dzielnicy i naczelnikiem WZL.

(akta kontroli str. 339-341)

Nadzór WZL sprawowany był m.in. poprzez analizę przekazywanych przez ZGN: comiesięcznych zestawień zawartych umów najmu; zestawień wyremontowanych lokali, gotowych do zasiedlenia; raportów rocznych dotyczących infrastruktury technicznej budynków (z wyszczególnieniem liczby budynków wyposażonych w instalacje wodociagową, kanalizacyjną, gazową i ciepłowniczą); raportów rocznych dotyczących najmu lokali mieszkalnych (z wyszczególnieniem liczby umów, obowiązujących, zawartych i rozwiązanych w danym roku, z podziałem na najem socjalny lokali i najem tymczasowych pomieszczeń); informacji nt. sprawozdań przekazywanych do BPL (liczba i stan wolnych lokali na koniec roku); zawiadomień o zwolnionym lokalu mieszkalnym.

(akta kontroli str. 339-341)

<sup>50</sup> W szczególności zarządzaniem lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy (m.in. organizowaniem napraw, konserwacji, remontów i modernizacji; zawieraniem i dokonywaniem zmian oraz rozwiązywaniem umów; ewidencjonowaniem nieruchomości (w tym lokali)).

Burmistrz wyjaśnił, że w przypadku występowania nieprawidłowości czy niejasności, pracownicy WZL, którzy na bieżąco analizują sprawę, kontaktują się z administratorem budynku w celu pozyskania potrzebnych danych. Ponadto w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości bądź rozbieżności danych (wynikających z programu SEiZBiL z dokumentami znajdującymi się w aktach lokalowych), pracownicy WZL kierują korespondencję do ZGN lub przeprowadzają wizje w terenie, by stwierdzić aktualną sytuację mieszkaniową wnioskodawców. W ramach nadzoru, jak i w związku z wykonywanymi zadaniami, w WZL dokonywana jest analiza otrzymywanych z ZGN zawiadomień o zwolnionych lokalach mieszkalnych, w tym danych o lokalach, które są zawarte w systemie SEiZBiL. Ustalana jest poprawność zgłoszenia danego lokalu oraz możliwość jego zasiedlenia. Pracownik WZL weryfikuje informacje przekazywane przez ZGN o wyremontowanych lokalach pod kątem wydanych przez Urząd skierowań do zawarcia umów najmu.

(akta kontroli str. 339-341)

**1.12.** Odnośnie do współpracy z organizacjami pozarządowymi Burmistrz Dzielnicy wyjaśnił, że Dzielnica jako jedna z pierwszych, już przed wielu laty nawiązała współpracę, która polegała na zawieraniu tzw. porozumień remontowych z podmiotami, które remontowały z własnych środków puste lokale komunalne na potrzeby realizacji wykwaterowań. W okresie pandemii (początek 2020 r.), ustało wiele aktywności, które przejawiały się w postaci różnych form współpracy z podmiotami zewnętrznymi. W tym okresie Urząd, co do zasady, był zamknięty dla osób z zewnątrz, nie odbywały się oględziny lokali, było szereg innych utrudnień w funkcjonowaniu Urzędu. W miarę możliwości odbywała się współpraca z podmiotami zewnętrznymi w zakresie realizacji programów wychodzenia z bezdomności. Wskazać tu należy m.in. Stowarzyszenie Otwarte Drzwi czy Caritas oraz projektu Najpierw mieszkanie. Dzielnica Praga-Północ współpracuje z BPL oraz z innymi dzielnicami w celu pozyskania lokali mieszkalnych do wynajmu oczekującym mieszkańcom.

(akta kontroli str. 309)

**1.13.** Burmistrz Dzielnicy wyjaśnił, że w Dzielnicy występowało i występuje mnóstwo problemów dotyczących gospodarowania pustostanami. Najważniejsze to: stary zasób, niski standard lokali (istnieją jeszcze lokale bez wc, budynki bez co i ccw), mała liczba odzyskiwanych, zwalnianych lokali, w tym znikoma liczba lokali dla osób z niepełnosprawnościami, brak windy w budynku, itp. Zdarza się, że lokale wyremontowane, a wcześniej zaakceptowane do wynajęcia przez konkretną osobę, są zajmowane „na dziko” i rozpoczyna się długotrwały proces „odzyskiwania” takiego lokalu. Nie zawsze oferty najmu konkretnego lokalu są przyjmowane. Brak jest w tej materii rozwiązań ustawowych, istnieje tylko możliwość eksmisji do lokalu socjalnego, do którego uprawnienie ustalił sąd w wyroku eksmisyjnym. W pozostałych wypadkach lokator/kandydat na lokatora musi wyrazić zgodę na najem zaoferowanego mu lokalu. Zdarzają się żądania wynajęcia kilku lokali w miejsce jednego lokalu.

(akta kontroli str. 309-310)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Do dnia 11 lipca 2023 r. 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”.

Burmistrz wyjaśnił, że zarówno plan zagospodarowania pustostanów wyłączonych z eksploatacji i małych budynków, jak i plan zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> zostały zatwierdzone przez Zarząd Dzielnicy na

posiedzeniach w dniu 4 i 18 stycznia 2023 r. oraz przekazane do BPL. Uchwały w ww. sprawach nie zostały jeszcze podjęte z uwagi na trwające ustalenia. Prace nad planem zagospodarowania lokali tzw. „wspólnych” zostaną wszczęte w Urzędzie Dzielnicy po otrzymaniu stosownego wykazu z ZGN.

(akta kontroli str. 382-383)

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 podjęcie uchwał w tych sprawach.

## IV. Wnioski

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

Podjęcie przez Zarząd Dzielnicy uchwał w sprawach przyjęcia planów: zagospodarowania pustostanów wyłączonych z eksploatacji i małych budynków, zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> i zagospodarowania lokali tzw. „wspólnych”, o czym mowa w pkt 12.2 Programu na lata 2021-2025.

## 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 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego 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 29 września 2023 r.

Kontroler  
Wanda Dąbrowska  
główny specjalista k.p.

-//-

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Warszawie

p.o. Dyrektor

Michał Musioł

.....  
podpis

.....  
podpis