



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA.410.008.07.2023

Pani  
Anna Rzepka  
p.o. Dyrektora  
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy  
ul. Irysowa 19,  
02-660 Warszawa

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy <sup>1</sup> , ul. Irysowa 19, 02-660 Warszawa.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Anna Rzepka, p.o. Dyrektora ZGN od 11 października 2021 r. Wcześniej w okresie od 18 maja 1998 r. do 31 sierpnia 2021 r. funkcję Dyrektora ZGN pełnił Waldemar Albiński <sup>2</sup> .
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 <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/94/2023 z 12 kwietnia 2023 r. 2. Magdalena Bylińska, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/93/2023 z 12 kwietnia 2023 r. <p style="text-align: right;">(akta kontroli tom 1, str. 1-3)</p>

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

### OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą w ZGN 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. W powyższym zakresie ZGN realizował powierzone przez Zarząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy<sup>7</sup> zadania dotyczące m.in. utrzymania w dobrym stanie technicznym pustych lokali mieszkalnych, ich ewidencjonowania, przeprowadzania remontów, zawierania umów najmu oraz przeprowadzania rozbiórek. Za pozostałe zadania tj. m.in. rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali, wydawanie skierowań do zawarcia umów najmu, sprzedaż pustostanów oraz nadzór nad działalnością ZGN - odpowiadał Urząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy<sup>8</sup>.

W okresie objętym kontrolą w Zakładzie zapewniono warunki do prawidłowej realizacji zadań przypisanych tej jednostce w zakresie gospodarowania pustostanami.

Ogólna liczba pustych lokali mieszkalnych na terenie Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy<sup>9</sup> uległa zwiększeniu z 997 na koniec 2019 r. do 1256 na koniec 2022 r. W wyniku realizacji zadań z zakresu gospodarowania pustymi lokalami mieszkalnymi

<sup>1</sup> Dalej: ZGN lub Zakład.

<sup>2</sup> W okresie od 1 września 2021 r. do 28 sierpnia 2022 r. przebywał na urlopie bezpłatnym. Umowa o pracę na stanowisku Dyrektora ZGN zawarta 15 maja 1998 r. została rozwiązana z dniem 28 sierpnia 2022 r. na mocy porozumienia stron w związku z przejściem na emeryturę.

<sup>3</sup> Tj. do 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: Zarząd Dzielnicy.

<sup>8</sup> Dalej: Urząd Dzielnicy.

<sup>9</sup> Dalej: Dzielnicą.

wzrosła liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia (z 192 na koniec 2019 r. do 255 na koniec 2022 r.) w tym lokali wyremontowanych (z 25 na koniec 2019 r. do 37 na koniec 2022 r.). W kolejnych latach objętych kontrolą stwierdzono wzrost środków wydatkowanych na remonty pustostanów (z 5778,0 tys. zł w 2020 r. do 7111,1 tys. zł w 2022 r.), co pozwoliło na przeprowadzenie zbliżonej liczby remontów, tj. odpowiednio 250, 243, 240.

Planowanie wydatków na gospodarowanie pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy odbywało się na zasadach określonych w uchwale Rady m.st. Warszawy w sprawie trybu prac nad projektem uchwały budżetowej m.st. Warszawy, procedury uchwalania budżetu m.st. Warszawy oraz rodzaju i szczegółowości materiałów informacyjnych towarzyszących projektowi budżetu<sup>10</sup>. W latach 2022-2023 ZGN podejmował rzetelne działania w celu uzyskania środków z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego<sup>11</sup> w ramach realizacji rządowego programu budownictwa komunalnego. W latach 2020-2022 na remonty pustostanów wydatkowano łącznie 18 999,4 tys. zł (w tym z rezerwy celowej budżetu m.st. Warszawy 2300,0 tys. zł), co pozwoliło na wyremontowanie 733 pustych lokali mieszkalnych. Badanie prawidłowości i terminowości przeprowadzenia dwóch remontów pustostanów, wykazało, że wyboru wykonawców dokonano zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. ustawy Prawo zamówień publicznych<sup>12</sup> oraz z regulacjami wewnętrznymi dotyczącymi zamówień publicznych. Dla budynków, w których znajdowały się pustostany prowadzono książki obiektu budowlanego zgodnie z art. 60a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>13</sup>. Budynki były poddawane okresowym rocznym oraz pięcioletnim kontrolom, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1a i 2 ustawy Prawo budowlane. ZGN podjął działania w celu realizacji zaleceń sformułowanych w wyniku ww. przeglądów. Przeprowadzone w okresie objętym kontrolą rozbiórki pustych budynków mieszkalnych były uzasadnione okolicznościami.

Ewidencja pustostanów, zgodnie z regulacjami wewnętrznymi, była prowadzona w Systemie Ewidencji i Zarządzania Budynkami i Lokalami<sup>14</sup>, jednak nie była ona prowadzona rzetelnie. W przypadku 27 pustostanów (z 40 badanych), ZGN wprowadził do ww. Systemu niewłaściwe dane lub nie sporządził *Kart pustostanów* dla 63 pustych lokali mieszkalnych w eksploatowanych budynkach.

W latach 2020-2022 oddano w najem łącznie 700 pustostanów. 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 ZGN i wynikały m.in. z obowiązku realizacji dużej liczby zadań zarówno przez pracowników ZGN jak i Urzędu Dzielnicy. W zakresie dwóch zasiedlonych pustostanów stwierdzono zwłokę pracowników w zawarciu umów najmu, która wynosiła odpowiednio 47 i 492 dni od wydania mieszkań lokatorom.

## Opis ustalonego stanu faktycznego

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

1.1. ZGN, na mocy uchwały Nr XLIII/1015/2004 Rady m. st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r.<sup>15</sup>, od 1 stycznia 2005 r. działał formie jednostki budżetowej

Opis stanu  
faktycznego

<sup>10</sup> Uchwała nr LXXXI/2334/2010 z 28 kwietnia 2010 r. Dalej: uchwała w sprawie prac nad projektem uchwały budżetowej m.st. Warszawy.

<sup>11</sup> Dalej: BGK. Do czasu zakończenia kontroli ZGN oczekiwał na wypłatę środków.

<sup>12</sup> Dz. U. z 2023 r., poz. 1605. Dalej: ustawa PZP.

<sup>13</sup> Dz. U. z 2023 r. 682 ze zm. Dalej: ustawa Prawo budowlane.

<sup>14</sup> Dalej: system SEiZBiL.

<sup>15</sup> Dz. Urz. Woj. Mazow. nr 390, poz. 9589 ze zm. Uchwała określała statut ZGN.

m.st. Warszawy. Zgodnie ze statutem ZGN głównym zadaniem Zakładu było gospodarowanie w granicach zwykłego zarządu m.in. lokalowym zasobem m.st. Warszawy<sup>16</sup>, w tym mieszkaniowym. Realizacja ww. zadania obejmowała m.in. eksploatację lokali; organizowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji; utrzymywanie czystości porządku na terenie posesji osiedli; zawieranie, dokonywanie zmian i rozwiązywanie umów najmu, dzierżawy lub użyczenia; pobieranie czynszów, opłat z tytułu najmu, eksploatacji lokali i innych opłat (w tym odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i prowadzenie windykacji w tym zakresie); ewidencjonowanie nieruchomości (w tym lokali) oraz dokonywanie analiz w zakresie gospodarowania lokalami i nieruchomościami, w tym analizy kosztów utrzymania zasobu.

Uchwałą nr 6968/2014 z dnia 1 grudnia 2014 r. Zarząd Dzielnicy powierzył ZGN część zadań i kompetencji Dzielnicy<sup>17</sup> dotyczących gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy położonego na obszarze Dzielnicy. 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 żądaniami 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.

(akta kontroli tom 1 str. 65-91)

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym ZGN<sup>18</sup>, zadania z zakresu: nadzoru nad eksploatacją lokali komunalnych i obsługi mieszkańców, prawidłowością zawieranych, aneksowanych i wypowiedzanych umów najmu lokali mieszkalnych, nadzoru nad prawidłowością zasiedleń i odbioru lokali zwalnianych, wymiaru opłat czynszowych, współpracy z Urzędem Dzielnicy w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi, prowadzenia ewidencji i sprawozdawczości dotyczącej pustostanów i zgłaszanie pustostanów do Wydziału Zasobów Lokalowych Urzędu Dzielnicy<sup>19</sup>, przejmowanie i przekazywanie nieruchomości zgodnie z decyzjami władz i wyrokami sądów realizował Dział Nadzoru Eksploatacji Zasobu Komunalnego. Za planowanie środków na remonty oraz prowadzenie rejestru decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego<sup>20</sup> odpowiadał Dział Planowania Remontów. Natomiast za

<sup>16</sup> Na zasadach określonych przepisami prawa oraz 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.

<sup>17</sup> Nałożonych na dzielnicę przez Radę m.st. Warszawy uchwałą 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. Warszawy. Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2016 r. poz. 6725, ze. zm. Do zadań Dzielnicy Mokotów należało 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 tego zasobu; 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 (tj. ZGN). Dalej: uchwała kompetencyjna Rady m.st. Warszawy.

<sup>18</sup> Wprowadzonym zarządzeniami dyrektora ZGN nr 9/2018 z dnia 11 września 2018 r. Dalej: regulamin organizacyjny ZGN.

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

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

zadania związane z wykonywaniem obowiązków inspektorów nadzoru inwestorskiego przy prowadzonych remontach lokali mieszkalnych w branżach budowlanej, sanitarnej i elektrycznej; nadzoru i koordynacji robót oraz odbioru i rozliczenia wykonanych robót odpowiadał Dział Nadzoru i Rozliczania Robót. Za przygotowanie i przeprowadzenie zamówień publicznych na roboty budowlane oraz udział w komisjach rozstrzygających odpowiadały poszczególne Działy Obsługi Mieszkańców<sup>21</sup> oraz Dział Zamówień Publicznych.

(akta kontroli tom 1 str. 82-87)

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że działania nadzorcze Urzędu Dzielnicy nad Zakładem obejmowały: omawianie spraw na cyklicznych spotkaniach z Naczelnikiem Wydziału Obrotu Nieruchomościami Urzędu Dzielnicy<sup>22</sup> oraz zastępcą Burmistrza (pełniący nadzór nad WSN), przedstawianie stanowiska w przypadku złożenia skarg, sporządzanie sprawozdań z działalności i referowanie ich Zarządowi Dzielnicy, występowanie z wnioskami na Zarząd Dzielnicy w sprawie uzyskania zgody na podjęcie działań w problematycznych sprawach, uczestnictwo p.o. Dyrektora ZGN w posiedzeniach Zarządu Dzielnicy i odpowiadanie na pytania w zakresie działalności Zakładu oraz dokonywanie okresowych ocen pracy Dyrektora ZGN.

(akta kontroli tom 1 str. 575)

**1.2.** W okresie objętym kontrolą jednym z dokumentów strategicznych, określającym cele i założenia polityki mieszkaniowej wspólne dla całego Miasta, był m.in. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program Mieszkaniowy m.st. Warszawy<sup>23</sup>, przygotowany w Biurze Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy<sup>24</sup>. W Dzielnicy nie opracowano dokumentów określających szczegółowe zasady realizacji Programu na lata 2021-2025 na jej terenie. W związku z nie określeniem dzielnicowych celów, działań i wskaźników brak było możliwości oceny skuteczności zadań realizowanych w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem znajdującym się na terenie Dzielnicy Mokotów (w tym pustostanami).

(akta kontroli tom 1 str. 454, 460, 499-500)

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że Program na lata 2021-2025 stanowi kompleksowe źródło wiedzy o mieszkaniowym zasobie m.st. Warszawy i planowanych działaniach w tym zakresie oraz celach do osiągnięcia. Wszelkie decyzje przekraczające uprawnienia ZGN podejmowane są na poziomie Urzędu Dzielnicy.

(akta kontroli tom 1 str. 454, 460, 499)

**1.3.** W związku z brakiem definicji pustostanu w polskich przepisach powszechnie obowiązujących, p.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że Zakład definiuje pustostany jako lokale, pomieszczenia tymczasowe i lokale zamienne zgodnie z art. 2 pkt. 4, 5a i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego<sup>25</sup>, nieobjęte umowami najmu, będące w dyspozycji m.st. Warszawy, niezamieszkałe, do których Miasto posiada dostęp bez ograniczeń, niezależnie od stanu technicznego i stanu prawnego nieruchomości.

Lokal mieszkalny uznawany jest za pustostan (w zakresie dysponowania nim), gdy lokal jest opróżniony i nieobciążony sprawami spadkowymi pozostawionego mienia, postępowaniami prokuratorskimi (np. ze względu na śmierć w lokalu), to znaczy jest gotowy do okazania potencjalnemu najemcy. Natomiast lokal przestaje

<sup>21</sup> Jednostka organizacyjna ZGN. W strukturze ZGN na terenie Dzielnicy funkcjonowało sześć takich jednostek, każda działała na określonym terenie.

<sup>22</sup> Dalej: WSN.

<sup>23</sup> Przyjęty uchwałą nr XLVII/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>24</sup> Dalej: BPL.

<sup>25</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 725.

być pustostanem z chwilą przekazania najemcy kluczy do lokalu i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

(akta kontroli tom 1 str. 457, 484)

W latach 2020-2022 nie zachodziły istotne zmiany w liczbie pustostanów na obszarze Dzielnicy Mokotów. Liczba pustostanów<sup>26</sup> wchodzących w skład zasobu lokalowego Miasta na obszarze Dzielnicy Mokotów kształtowała się w następujący sposób:

- według stanu na 31 grudnia 2019 r. na terenie Dzielnicy 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>27</sup> (co stanowiło 71,5% wszystkich pustostanów), w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i generalnego remontu znajdowało się 92 pustostany<sup>28</sup> (tj. 9,2%), a w budynkach przeznaczonych do sprzedaży 192 pustostany<sup>29</sup> (tj. 19,3%);
- według stanu na 31 grudnia 2020 r. na terenie Dzielnicy było łącznie 1080 pustostanów, co stanowiło 8,9% lokali mieszkalnych ogółem. W budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 798 pustostanów<sup>30</sup> (tj. 73,9% pustostanów ogółem), w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i generalnego remontu znajdowało się 96 pustostanów<sup>31</sup> (tj. 8,9%), a w budynkach przeznaczonych do sprzedaży 186 pustostanów (tj. 17,2%);
- według stanu na 31 grudnia 2021 r. na terenie Dzielnicy 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>32</sup> (tj. 75,6% pustostanów ogółem), w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i generalnego remontu znajdowało się 97 pustostanów<sup>33</sup> (tj. 8,2%), a w budynkach przeznaczonych do sprzedaży 192 pustostany (tj. 16,2%);
- według stanu na 31 grudnia 2022 r. na terenie Dzielnicy występowało łącznie 1 256 pustostanów, co stanowiło 10,4% lokali mieszkalnych ogółem. W budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nieobjętych remontem generalnym znajdowało się 978 pustostanów<sup>34</sup> (tj. 77,8% pustostanów ogółem), w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i generalnego remontu znajdowało się 95 pustostanów<sup>35</sup> (tj. 7,6%), a w budynkach przeznaczonych do sprzedaży 183 pustostany (tj. 14,6%);

(akta kontroli tom 1 str. 18-19, 486-487, 654-667)

W latach 2020-2022 ZGN oddał w najem odpowiednio: 239; 227 i 234 pustych lokali mieszkalnych. W okresie objętym kontrolą, ZGN dokonał rozbiórek czterech

<sup>26</sup> Bez uwzględnienia lokali substandardowych oraz pomieszczeń tymczasowych.

<sup>27</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>28</sup> W tym: 5 pustostanów objętych było 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>29</sup> Budynki z lokalami były umieszczone w *Wykazie nieruchomości będących własnością m.st. Warszawy do zbycia w drodze przetargu po uprzednim wykwaterowaniu*.

<sup>30</sup> W tym m.in.: 183 pustostany nadawały się do zasiedlenia (28 było po remoncie, a 155 nadawało się do remontu), 253 zostało wskazanych w skierowaniach do zawarcia umowy najmu, 332 pustostanów objętych było roszczeniami uniemożliwiającymi zasiedlenie oraz 3 pustostany wyłączono z eksploatacji.

<sup>31</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>32</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>33</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>34</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>35</sup> W tym: 5 pustostanów objętych było roszczeniami, 35 decyzjami PINB, 55 było wyłączonych z eksploatacji z innych powodów.

budynków mieszkalnych stanowiących w 100% własność m.st. Warszawy, w tym po jednym budynku w 2020 r. i 2021 r. oraz dwóch budynków w 2022 r. Rozbiórki dwóch budynków dokonano w związku z nakazem PINB, natomiast pozostałe dwa budynki rozebrano za zgodą Zarządu Dzielnicy, z uwagi na ich zły stan techniczny, stanowiące zagrożenie oraz nieopłacalność przeprowadzenia remontu.

(akta kontroli tom 1 str. 21-22, 461)

1.4. Prezydent m.st. Warszawy, zarządzeniem nr 137/2020 z dnia 5 lutego 2020 r., wyznaczył system SEiZBiL do prowadzenia ewidencji zasobów lokalowych, określił termin zakończenia migracji danych z wcześniej użytkowanego systemu LOKUM do końca 2020 r. oraz zobowiązał Burmistrzów i dyrektorów ZGN do powołania koordynatorów systemu SEiZBiL.

W okresie objętym kontrolą, Zakład prowadził (na podstawie § 4 pkt 1 lit. f statutu ZGN) bieżącą ewidencję lokali z zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy na obszarze Dzielnicy Mokotów w formie elektronicznej z wykorzystaniem systemu SEiZBiL oraz arkusza kalkulacyjnego programu MS Excel. Ewidencja pustostanów była prowadzona przez Dział Nadzoru Eksploatacji Zasobu Komunalnego na podstawie informacji przekazywanych przez kierowników poszczególnych Działów Obsługi Mieszkańców<sup>36</sup> zgodnie z właściwościami terytorialnymi obszaru administrowania budynkami i lokalami mieszkalnymi<sup>37</sup>.

Zakres danych zawartych w systemie SEiZBiL oraz w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel był podobny. Arkusz kalkulacyjny zawierał m.in. datę przekazania do WZL *zgłoszenia pustostanu*. Po zwolnieniu lokalu mieszkalnego, ZGN prócz wypełnienia w systemie SEiZBiL *Karty pustostanu* (zgodnie z wytycznymi BPL) sporządzał równoległe, zawierającą podobne dane, papierową wersję *Karty zgłoszenia pustostanu* (zgodnie z ustaleniami z WZL).

(akta kontroli tom 1 str. 458, 518-530; tom 2 str. 347-349, 518-530)

Według stanu na 12 maja 2023 r., łącznie 403 pracowników ZGN posiadało uprawnienia dostępowe do systemu SEiZBiL, w tym m.in. dyrekcja ZGN (dwie osoby) i kierownictwo komórek organizacyjnych Zakładu (24 osoby). Dyrektor ZGN na koordynatora systemu SEiZBiL w wyznaczył specjalistę w Dziale Nadzoru Eksploatacji Zasobu Komunalnego. Z oświadczenia koordynatora systemu SEiZBiL wynika, że szkolenia z obsługi systemu przeprowadzono jedynie na początku jego wdrażania, pomimo zgłaszania takich potrzeb.

(akta kontroli tom 2 str. 404, 531-538)

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że pracownicy ZGN wykorzystywali system SEiZBiL w swojej codziennej pracy. System jest intuicyjny, a wszelkie wątpliwości rozwiewa treść posiadanej dokumentacji, w tym wytycznych oraz uregulowań dotyczących jego obsługi. W wewnętrznej aplikacji pracowniczej ZGN zamieszczone są informacje dotyczące obsługi ww. systemu. Ponadto w samym systemie znajduje się wiele instrukcji i zaleceń. Z uwagi na szereg wprowadzanych zmian nie opracowano do tej pory jednolitej instrukcji użytkowania systemu SEiZBiL. Z wyjaśnień p.o. Dyrektora ZGN wynika również, że wdrożenie systemu SEiZBiL w Zakładzie odbyło się bezkosztowo, ponieważ system został udostępniony bezpłatnie. Jednak dostosowanie systemu do indywidualnych potrzeb ZGN, w tym wprowadzenie dodatkowej funkcjonalności i modułów było finansowane z ich własnych środków. Zgłoszenia o błędach w funkcjonowaniu w systemie SEiZBiL oraz prośby o rozbudowę modułów bądź wprowadzenie nowych funkcji ułatwiających pracę, były wielokrotnie odrzucane z uwagi na przekraczany zakres umowy m.st. Warszawy z firmą wdrażającą system. W marcu 2023 r. ZGN zawarł umowę z autorem systemu

<sup>36</sup> Dalej: DOM.

<sup>37</sup> W strukturze ZGN funkcjonowało 6 DOM-ów, w tym: DOM Polkowska, DOM Wierzbno, DOM Wiśniowa, DOM Służewiec, DOM Madalińskiego oraz DOM Konduktorska.

na obsługę informatyczną oprogramowania SEiZBiL, jego rozbudowę i modyfikację modułów. Do 25 czerwca 2023 r. ZGN na ten cel wydatkował kwotę w wysokości 3,6 tys. zł.

(akta kontroli tom 1 str. 501-502, 531-538, 578, 580-588)

W grudniu 2020 r. BPL zobowiązało<sup>38</sup> Burmistrzów dzielnic oraz Zakłady Gospodarowania Nieruchomościami do zakończenia do dnia 26 lutego 2021 r. procesu weryfikacji danych zawartych w systemie (przeniesionych z wcześniej używanego systemu LOKUM). Następnie w grudniu 2022 r. BPL wystąpiło<sup>39</sup> o uzupełnienie do dnia 31 stycznia 2023 r. brakujących w systemie *Kart pustostanów* położonych w eksploatowanych budynkach. Według stanu na dzień 12 maja 2023 r., *Kart pustostanów* nie sporządzono w ZGN dla 266 pustych lokali mieszkalnych w budynkach w eksploatacji (tj. z grupy 1)<sup>40</sup>. Według danych pozyskanych z BPL na dzień 28 lipca 2023 r. ZGN w dalszym ciągu nie sporządziło *Kart pustostanów* dla 63 pustych lokali mieszkalnych (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli 1 str. 501, 553-556; tom 2 str. 404, 489, 539)

Oględziny systemu SEiZBiL wykazały, że:

- system zawierał dane dla poszczególnych lokali mieszkalnych (pustostanów) obejmujący takie informacje jak: numer identyfikujący lokal, informacje ogólne o lokalu tj. powierzchnia użytkowa i mieszkalna lokalu, podział na pomieszczenia wraz z ich powierzchnią, kategoria pustostanu, status własności lokalu i budynku, informacje dotyczące położenia lokalu (kondygnacji), dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, dane personalne osoby administrującej budynkiem, dane budynku m.in. rok budowy, liczbę mieszkań lokali użytkowych, stan techniczny; informacje o możliwości najmu lokalu tj. m.in. potencjalne przeszkody do najmu, dane ostatniego najemcy, powody zwolnienia lokalu, lokalizację kluczy oraz klasyfikację pustostanu;
- przy opisie lokali zamieszczane były skany dokumentów tj. np. zestawienie powierzchni, rzuty techniczne lokalu, protokół zdawczo-odbiorczy lokalu, zgłoszenie pustostanu do WZL;
- dane z systemu można było eksportować do różnych aplikacji pakietu Office np. Excel, Word, służących do ich przetwarzania i analizowania.,
- system posiadał funkcjonalność pozwalającą na wyszukiwanie lokali i budynków ze względu na interesujące użytkownika kryteria;
- system posiadał możliwość agregowania danych w postaci raportów, w na poszczególne DOM oraz kategorie pustostanów;
- system nie zawierał danych dotyczących planowanych i przeprowadzonych remontów pustostanów. Dane te były rejestrowane w systemie SZTON;
- system umożliwiał wygenerowanie skierowania do najmu lokalu mieszkalnego oraz projekt umowy najmu lokalu;
- system umożliwiał wygenerowanie listy osób, które posiadają uprawnienia dostępowe, w tym użytkowników aktywnych i nieaktywnych;
- system w wersji aplikacji na telefon nie był użytkowany w ZGN.

(akta kontroli tom 2 str. 404-487)

Badanie zawartych w systemie SEiZBiL danych 40 pustostanów wykazało, że:

- dane techniczne dotyczące lokali zawierające powierzchnię czy też liczbę i rodzaj pomieszczeń były zgodne z dokumentacją źródłową,

<sup>38</sup> Pismem nr PL-WON.1222.4.2020.KKO z 29 grudnia 2020 r.

<sup>39</sup> Pismem nr PL-WOP.0644.15.2022.JPZ z 16 grudnia 2022 r.

<sup>40</sup> Ustalono na podstawie raportu pustostanów mieszkalnych wygenerowanego z systemu SEiZBiL w zakładki „Raporty”.



- w przypadku czterech lokali dane dotyczące kategorii pustostanów były niezgodne ze stanem faktycznym (szczegółowy opis zamieszczono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).
- 23 lokale położone w budynku wyłączonym z użytkowania nie zostały oznaczone jako wyłączone zużytkowania (szczegółowy opis zamieszczono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli tom 2 str. 540)

**1.5.** Planowanie wydatków na gospodarowanie pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego Miasta odbywało się na zasadach określonych w uchwale w sprawie prac nad projektem uchwały budżetowej m.st. Warszawy. W okresie objętym kontrolą roczne plany finansowe ZGN na lata 2020-2023 były opracowywane przez Zakład na podstawie określanych przez Urząd Dzielnicy ogólnych limitów środków, które wyniosły: 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. Na remonty pustostanów ZGN zaplanował po 4500 tys. zł na 2020 r., 2021 r. i 2022 r. oraz 5000 tys. zł na 2023 r.

(akta kontroli tom 1 str. 20, 336-423, 512-521)

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że Zakład wykonuje remonty lokali mieszkalnych (pustostanów) po otrzymaniu z WZL skierowań najemcy do zawarcia umowy najmu konkretnego lokalu, dlatego planowana liczba remontów pustostanów jest liczbą założeniową. ZGN nie jest w stanie określić liczby skierowań które zostaną wydane przez WZL w danym roku. Przy szacowaniu liczby lokali mieszkalnych (pustostanów) uwzględniany jest ogólny limit finansowy ustalony dla ZGN, środki zaplanowane w dziale 700 (*Gospodarka mieszkaniowa*) oraz przybliżoną średnią kosztów remontów w roku poprzednim.

(akta kontroli tom 1 str. 508-509, 513-521)

W okresie objętym kontrolą roczne plany finansowe ZGN były kilkakrotnie zmieniane<sup>41</sup>, w tym zwiększeniu uległy środki na remonty pustostanów. W 2022 r. i w 2023 r. środki na remonty pustostanów zostały zwiększone z rezerwy celowej budżetu m.st. Warszawy<sup>42</sup> odpowiednio o 2300,0 tys. zł i 2000,0 tys. zł. Finalnie w rocznych planach finansowych ZGN na remonty pustostanów zaplanowano środki w kwocie 5871,4 tys. zł w 2020 r., 6202,2 tys. zł w 2021 r., 7444,0 tys. zł w 2022 r. oraz 7000,0 tys. zł w 2023 r.

(akta kontroli tom 1 str. 508-509, 512-521)

**1.6.** W okresie objętym kontrolą na remonty pustostanów ZGN wydatkował:

- 5778,0 tys. zł w 2020 r., co stanowiło 98,4% zaplanowanych środków na ten cel oraz 4,1% wydatków ogółem ZGN (wynoszących 141 683,7 tys. zł);
- 6110,3 tys. zł w 2021 r., co stanowiło 98,5% zaplanowanych na remonty pustostanów środków oraz 4,2% wydatków ogółem Zakładu (144 613,6 tys. zł);
- 7111,1 tys. zł w 2022 r., co stanowiło 95,5% środków zaplanowanych na ten cel oraz 4,5% wydatków ogółem ZGN (157 762,2 tys. zł).

W wyniku wydatkowania ww. środków Zakład w latach 2020-2022 wyremontował odpowiednio: 250, 243 i 240 pustostanów. ZGN nie posiada informacji o wysokości środków zaplanowanych i wydatkowanych na utrzymanie pustostanów. W Zakładzie nie wyodrębniono z całego mieszkaniowego zasobu komunalnego kosztów utrzymania pustostanów.

(akta kontroli str. 20, 424-441)

**1.7.** W celu poprawy stanu technicznego pustostanów (lokali i całych budynków), ZGN wystąpił do BGK z wnioskami (w tym jednym w 2022 r. oraz siedmioma w I półroczu

<sup>41</sup> Na podstawie zarządzeń Prezydenta m.st. Warszawy oraz uchwał Zarządu Dzielnicy.

<sup>42</sup> Noszącej tytuł: Rezerwa celowa na zwiększenie wydatków przeznaczonych na remonty mieszkaniowego zasobu komunalnego.

2023 r.)<sup>43</sup> o udzielenie wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat w ramach realizacji rządowego programu budownictwa komunalnego. Wszystkie wnioski obejmowały remont łącznie 62 lokali mieszkalnych (o łącznej powierzchni 2 199,63 m<sup>2</sup>) z kwotą finansowego wsparcia w wysokości 1 397,1 tys. zł. W przypadku czterech<sup>44</sup> 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<sup>45</sup> ZGN nie otrzymał odpowiedzi na pozostałe cztery wnioski.

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że nie są jej znane powody niewystępowania o dofinansowania przez poprzedników, natomiast poleceniem służbowym z dnia 11 kwietnia 2023 r. zastępca Dyrektora ds. Technicznych w Zakładzie został zobligowany do przygotowywania i wysyłania wniosków do BGK w celu pozyskiwania środków z Funduszu Dopłat w związku z realizowanymi oraz planowanymi wydatkami inwestycyjnymi oraz remontowymi co najmniej raz na dwa tygodnie.

(akta kontroli: tom 1 str.459; tom 2 str. 1-96)

**1.8.** W okresie objętym kontrolą dla budynków będących w 100% własnością m.st. Warszawy (tj. 108 budynków) ZGN prowadził książki obiektów budowlanych oraz dokonywał okresowych przeglądów. W budynkach wspólnotowych za prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych i dokonywanie przeglądów okresowych odpowiadały poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe.

Badaniem prawidłowości prowadzenia w latach 2020-2022 ksiąg obiektów budowlanych objęto 10 budynków należących w 100% do m.st. Warszawy i wchodzących w skład jego zasobu mieszkaniowego. Badanie wykazało, że w ww. okresie dla każdego z 10 budynków ZGN prowadził książki obiektu budowlanego. Wszystkie prowadzono zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>46</sup>. Wpisy do ksiąg obejmowały wszystkie dane wymagane § 5 ww. rozporządzenia, w tym protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.

(akta kontroli tom 2 str. 97-311)

Badanie dokumentacji przeglądów okresowych (rocznych i pięcioletnich) 10 budynków wykazało, że kontrole stanu technicznego przeprowadzono terminowo i w wymaganym zakresie, tj.: elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, przewody kominowe, instalacje gazowe (8 z 10 budynków posiadało takie instalacje), sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, instalacji elektrycznej i piorunochronowej. Kontrole okresowe były przeprowadzane przez osoby legitymujące się wymaganymi uprawnieniami.

Z przeprowadzonych przeglądów okresowych budynków sporządzano protokoły. Analiza protokołów wykazała, że w toku ww. kontroli nie stwierdzono uszkodzeń lub braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, natomiast występowały nieprawidłowości, co do stanu technicznego i estetycznego obiektów, w tym m.in.:

- w czterech budynkach stwierdzono nieprawidłowości i wydano zalecenia w związku z działaniem instalacji gazowej w budynku;

<sup>43</sup> Tj. wnioskami z dnia: 19 grudnia 2022 r. (na kwotę 204,0 tys. zł); 8 marca 2023 r. (178,4 tys. zł); 7 kwietnia 2023 r. (140,1 tys. zł); 28 kwietnia 2023 r. (80,7 tys. zł); 4 maja 2023 r. (283,5 tys. zł); 15 maja 2023 r. (231,5 tys. zł); 15 maja 2023 r. (47,0 tys. zł) oraz 30 maja 2023 r. (231,9 tys. zł).

<sup>44</sup> Tj. wniosków z 19 grudnia 2022 r., 8 marca 2023 r., 7 kwietnia 2023 r. oraz z 15 maja 2023 r.

<sup>45</sup> Tj. 6 lipca 2023 r.

<sup>46</sup> Dz. U. 2003 r. Nr 120 poz.1134 uchylone z dniem 1 stycznia 2023 r.

- w pięciu budynkach podczas przeglądów ogólnobudowlanych oceniono ogólny stan budynku jako w należytym, średnim lub złym stanie technicznym, niezagrożającym życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, jednakże wymagający wykonania niezbędnego remontu;
- w dwóch budynkach stwierdzono, że ławy kominiarskie są zniszczone, zmurszałe; okna, cokoły, opaska oraz konstrukcja dachu drewniana jest w złym stanie;
- w jednym budynku stwierdzono, że tynki zewnętrzne są w stanie złym, do remontu wraz z wykonaniem opaski;
- w dwóch budynkach, stwierdzono nieprawidłowości przy przeglądzie kominiarskim tj. brak ciągu i drożności wentylacji łazienki w jednym lokalu oraz zagruzowany przewód kominowy w lokalu.

ZGN usunął lub był w trakcie usuwania stwierdzonych nieprawidłowości zgodnie z zaleceniami w protokołach, poprzez m.in.: zlecenie usunięcia usterek w instalacji gazowej oraz czyszczenie przewodów dymowych, co potwierdził brak tych nieprawidłowości w protokołach pokontrolnych z kolejnych lat. W jednym przypadku nie dokonano naprawy dachu, ponieważ w pierwszym przeprowadzonym przetargu na realizację tej usługi nie dokonano rozstrzygnięcia. W dniu 23 maja 2023 r. ogłoszono kolejny przetarg oraz dodatkowo przetarg na naprawę tynków w klatkach schodowych przedmiotowego budynku oraz w lokalach mieszkalnych. W przypadku jednego budynku dach został uszczelniony i trwają przygotowania do wykonania remontu elewacji, a ZGN jest w trakcie pozyskiwania zaleceń konserwatorskich, ponieważ budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków. W przypadku kolejnego budynku zostały zgłoszone roszczenia do nieruchomości wybudowanej przed 1945 r., w związku z tym ZGN wystąpił do Urzędu Dzielnicy o przekazanie informacji o aktualnym stanie prawnym nieruchomości. Jeden z kontrolowanych budynków przeznaczony był do zbycia, więc ZGN wykonywał jedynie prace awaryjne i konserwacyjne.

P.o. Dyrektora ZGN, wyjaśniła, że priorytetem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i żaden z analizowanych obiektów nie stwarza obecnie zagrożenia.

(akta kontroli tom 1 str.459-460; tom 2 str. 91-311; 315-325)

**1.9.** W latach objętych kontrolą, PINB stwierdził nieprawidłowości i wydał decyzje<sup>47</sup> odnośnie czterech budynków, w których znajdowały się pustostany wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. W przypadku jednego budynku<sup>48</sup> stwierdzono stan awaryjny, ściany i stropy w stanie granicznym nośności, ściany częściowo popękane i brak dachu. Decyzja została wydana z rygorem natychmiastowej wykonalności, ZGN usunął stan nieprawidłowy zgodnie z decyzją. W zakresie dwóch budynków<sup>49</sup> PINB odstąpił od wydania nakazu usunięcia nieprawidłowości, z uwagi na fakt, iż obiekty były wyłączane z użytkowania oraz prawidłowo zabezpieczone przed dostępem osób trzecich i nie stwarzały zagrożenia dla bezpieczeństwa i mienia. W przypadku jednego budynku<sup>50</sup> stwierdzono nieprawidłowy stan techniczny i nakazano usunięcie nieprawidłowości w zakresie m.in. sprawdzenia przyczepności tynków stropów lokali mieszkalnych; wykonanie remontu kapitalnego posadzki hali garażu; wykonanie nowej izolacji przeciwwodnej garażu; wykonanie iniekcji stwierdzonych pęknięć stropu w garażu oraz wykonanie iniekcji nieszczelnych korków technologicznych, w terminie do 30 czerwca 2023 r.

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, iż usterki budynku będące w korelacji z naprawami wskazanymi przez PINB, wymagały zachowania odpowiedniej kolejności usunięcia, w przypadku pominięcia niektórych napraw (np. uszczelnienia pokrycia dachu) świeże

<sup>47</sup> Nieprawidłowości zgodne z art. 66 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.

<sup>48</sup> Decyzja PINB nr IIOT/204/2023 z dnia 15 maja 2023 r.

<sup>49</sup> Decyzja PINB nr IIOT/178/2021 z dnia 16 czerwca 2021 r. oraz decyzja PINB nr IIOT/436/2022 z dnia 13 grudnia 2022 r.

<sup>50</sup> Decyzje: PINB nr IIOT/325/2021 z dnia 27 października 2021 r., WINB nr 51/22 z dnia 18 stycznia 2022 r.; PINB nr IIOT/351/2022 z dnia 21 października 2022 r.

tyunki lokali i klatek schodowych mogłyby ulec zniszczeniu w niedługim okresie po ich wykonaniu, natomiast w ogłoszonym przetargu na naprawy dachu nie wyłoniono wykonawcy, a ZGN jest w trakcie przygotowywania przetargu na naprawy tynków w budynku. P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła również, że w przypadku stwierdzenia zagrożenia Zakład podejmuje natychmiastowo kroki w celu jego usunięcia. Przeprowadzane są regularne przeglądy i konserwacje instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych, grzewczych, wentylacyjnych i elektrycznych, by zapewnić ich właściwe funkcjonowanie i zminimalizować ryzyko awarii. Wszystkie czynności wykonywane są zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem najwyższych standardów bezpieczeństwa i ochrony zdrowia mieszkańców, a w latach 2020-2022 nie wystąpiły okoliczności, w których podczas okresowej kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych będących 100% własnością m.st. Warszawy, stwierdzono zagrożenie i zgłoszono je do PINB.

(akta kontroli tom 1 str.471; tom 3 str.1-31)

**1.10.** W zakresie zasad i trybu przeprowadzania remontów, modernizacji i przebudowy lokali lub budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, w ZGN obowiązywały regulacje wewnętrzne dotyczące: ustalenia wartości przy drobnych pracach remontowych, cen materiałów budowlanych, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych w pustostanach, standardów lokali jakie należy stosować przy wykonywaniu remontów, powołania komisji do spraw opiniowania planów remontów, norm zakładowych, zasad sporządzania niektórych dokumentów związanych ze zlecaniem robót budowlanych czy kontroli jakości materiałów wykorzystywanych przy robotach budowlanych. Ponadto w ZGN obowiązywały wytyczne Dyrektora ZGN z zakresu postępowania w Dziale Planowania Remontów w zakresie m.in. pustostanów, planowania remontów lokali mieszkalnych i legalizacji przebudów w lokalach zasiedlonych.

Działania ZGN przy remoncie lokalu rozpoczynały się po przejściu lokalu od poprzedniego najemcy poprzez sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego, następnie Zakład dokonywał zgłoszenia pustostanu do WZL. Po otrzymaniu od WZL skierowania do zasiedlenia ZGN przystępował do planowania remontu. Za typowanie robót oraz wykonanie protokołu oceny technicznej odpowiadali pracownicy DOM-ów, którzy opracowywali również przedmiary i kosztorysy robót. Następnie ZGN występował o przyznanie środków, a po sprawdzeniu dokumentów i akceptacji środków, sporządzano wniosek dotyczący udzielenia zamówienia. Remonty zlecano każdorazowo za pomocą jednostkowych konkursów (zamówień publicznych) indywidualnie dla każdego z poszczególnych lokali. W przypadku braku możliwości wyłonienia wykonawcy z powodu braku ofert ZGN stosowało praktykę odstąpienia od udzielania zamówienia w trybie konkursu ofert i kontaktowało się bezpośrednio z wykonawcami z prośbą o przesłanie oferty, stosownie do warunków, wcześniej określonych w konkursie ofert. Po wyłonieniu wykonawcy podpisywano umowę. Nadzorem nad wykonywanymi robotami zajmowali się pracownicy DOM, natomiast po zgłoszeniu przez wykonawcę gotowości do odbioru wyremontowanego lokalu pracownik DOM dokonywał odbioru prac i sporządzał protokół. Następnie ZGN rozliczał roboty, powiadamiał o zakończeniu remontu przyszłego najemcę i przystępował do następnych kroków zgodnie z procedurą zasiedlenia lokalu.

W okresie objętym kontrolą, ZGN nie przygotowywał planów remontów i modernizacji. Lokale mieszkalne były remontowane w dwóch przypadkach tj. w momencie otrzymania z WZL skierowania do zasiedlenia konkretnego lokalu lub po otrzymaniu listy adresowej pustostanów wytypowanych do remontu na cele interwencyjne. W przypadku zgłoszenia przez przyszłego najemcę chęci samodzielnego wykonania remontu istniała możliwość zawarcia porozumienia remontowego, które obliuguje

do wykonania określonych prac w określonym terminie. Prace remontowe były także wykonywane przez tzw. konserwatorów budynku.

(akta kontroli tom 1 str. 92-276; 460-461; tom 3 str. 2-6)

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że najczęstszymi powodami dokonania odstąpienia od przeprowadzenia konkursu w celu wyłonienia wykonawcy remontu były m.in: brak ofert we wcześniejszych ogłoszonych konkursach ofert lub krótki termin wykonania remontu, nałożony przez WZL, w przekazanych listach lokali przeznaczonych do eksmisji.

(akta kontroli tom 1 str. 504-508)

Badanie dwóch przeprowadzonych i zakończonych w okresie objętym kontrolą remontów lokali mieszkalnych wykazało, że remont jednego lokalu, zaplanowany po otrzymaniu skierowania do najmu, trwał 41 dni, a remont drugiego lokalu, zaplanowany po otrzymaniu pisma z WZL o konieczności remontu na cele eksmisyjne, trwał 29 dni. W dwóch przypadkach prace remontowe prowadzono zgodnie z obowiązującymi regulacjami wewnętrznymi. Wykonawców wybrano zgodnie z trybem określonym w ustawie PZP, a w drugim przypadku zgodnie z regulacjami wewnętrznymi dotyczącymi zamówień podprogowych (tj. w ramach konkursu ofert). W zakresie obydwu remontów rzeczywisty zakres, terminy i koszt prac był zgodny z szacunkami oraz umową.

(akta kontroli tom 3 str. 1, 7-28)

**1.11.** Proces zasiedlania pustostanów położonych na obszarze Dzielnicy Mokotów został podzielony pomiędzy Urząd Dzielnicy (WZL), a ZGN. Do najważniejszych zadań ZGN w tym procesie należało: odbiór lokalu mieszkalnego od poprzedniego najemcy, zgłoszenie do WZL pustostanu, wyremontowanie lokalu mieszkalnego (w wyniku skierowania do zawarcia umowy najmu wybranego lokalu lub w wyniku wskazania przez WZL na realizację spraw interwencyjnych), zawarcie umowy z najemcą (wraz z przekazaniem WZL umowy) oraz wydanie najemcy lokalu mieszkalnego<sup>51</sup>.

(akta kontroli tom 1 str. 653)

Badanie procesu zasiedlania 10 lokali mieszkalnych (pustostanów)<sup>52</sup> wykazało, że podejmowane przez ZGN działania pozwoliły na zasiedlenie wskazanych przez Urząd Dzielnicy (WZL) lokali mieszkalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami. W powyższym zakresie ustalono, że:

- w zakresie wszystkich skontrolowanych lokali ZGN rozpoczął proces zasiedlenia po otrzymaniu skierowań wystawionych przez WZL do zawarcia umów najmu wskazanych lokali. W pięciu przypadkach skierowania dotyczyły najmu lokalu socjalnego przysługującego najemcom na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych;
- spośród 10 wskazanych przez WZL lokali do zasiedlenia cztery były już wyremontowane i gotowe do zasiedlenia, trzy w trakcie przygotowań do remontu lub w trakcie remontu<sup>53</sup>, a trzy wymagały przeprowadzenia całego procesu remontu (tj. sporządzenia kosztorysów robót wodno-kanalizacyjnych, budowlanych oraz elektrycznych, wyłonienia wykonawców robót, nadzoru, przeprowadzenia remontu oraz jego odbioru);
- w zakresie czterech wyremontowanych już lokali, ZGN zawarł z najemcami umowy najmu w terminie 13, 30, 57 i 162 dni od otrzymania z WZL skierowania

<sup>51</sup> Natomiast do zadań Urzędu Dzielnicy (WZL) należało: rozpatrzenie wniosku o pomoc mieszkaniową, umieszczenie wnioskodawcy w rejestrze gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową, zaproponowanie lokalu mieszkalnego oraz skierowanie wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu wybranego lokalu.

<sup>52</sup> W tym pięć lokali wynajętych w ramach najmu na czas nieoznaczony (na tzw. zasadach ogólnych) oraz pięć lokali wynajętych w ramach najmu socjalnego na czas oznaczony (tzw. najem socjalny). Wybór lokali do badania został dokonany w sposób celowy biorąc pod uwagę najdłuższy okres od zakończenia remontu do czasu podpisania umowy najmu.

<sup>53</sup> Remonty zostały zlecone przez WZL na potrzeby socjalne.

do zawarcia umowy najmu tych lokali. Okres 162 dni wynikał z konieczności naprawy podłogi w ramach przysługującej gwarancji<sup>54</sup>;

- w przypadku jednego lokalu będącego w trakcie prac remontowych, ZGN zakończył remont oraz zawarł umowę najmu lokal po 1136 dniach od otrzymania skierowania. Okres ten wynikał m.in. z dwóch przeprowadzonych w lokalu remontów. W ramach pierwszego remontu lokalu ZGN wybrał wykonawcę (pozakonkursowo) po w trzech ogłoszonych konkursach, w których nie złożono żadnej oferty. Drugi remont przeprowadzono po otrzymaniu od właściwego konserwatora zabytków opinii dotyczącej wymiany okien w lokalu. O wydanie opinii ZGN wystąpił w trakcie przygotowania się do pierwszego remontu;
- w zakresie dwóch lokali, w których Zakład prowadził już prace przygotowawcze, a następnie przeprowadził remonty, umowy najmu zawarto po upływie 130 i 996 dni od otrzymania skierowania. Okres 996 dni związany był z brakiem reakcji najemcy socjalnego na informację z ZGN o gotowości lokalu do zasiedlenia, a następnie z niemożnością wykonywania do grudnia 2022 r. tytułu wykonawczego nakazującego opróżnienie lokalu, z uwagi na stan zagrożenia epidemicznego, jaki ówczasie obowiązywał. Najemca zawarł umowę najmu przedmiotowego lokalu w dniu jego eksmisji z poprzedniego;
- w przypadku trzech lokali, co do których przeprowadzono cały proces remontowy, ZGN zawarł z najemcami umowy najmu lokali po 341, 627 oraz 740 dniach od otrzymania skierowania. Na ww. okresy miały wpływ m.in.: wydłużony czas sporządzenia kosztorysów robót lokali z uwagi na brak wystarczającej w ZGN liczby inspektorów, długotrwałe wykonywanie remontu przez najemcę we własnym zakresie oraz zaniedbanie administratora nieruchomości z ZGN obsługującego jeden z lokali mieszkalnych;
- zawarcie umów najmu badanych lokali nastąpiło po upływie od 552 do 1240 dni od otrzymania z ZGN zgłoszenia pustostanu (tj. przekazania informacji do WZL o zwolnieniu pustostanów przez poprzedniego najemcę);
- w przypadku ośmiu lokali ZGN wydał najemcom lokale mieszkalne po zawarciu z nimi umów najmu, a w dwóch zawarł z najemcami umowy najmu lokali po upływie 47 i 492 dni od wydania im lokali mieszkalnych.

(akta kontroli tom 1 str. 462, 494-497; tom 2 str. 312-314)

**1.12.** Oględziny dwóch pustych lokali mieszkalnych wykazały, że ich stan był zgodny z dokumentacją w zakresie ich położenia, liczby pomieszczeń, wyposażenia w instalacje i stanu technicznego. Jednak wygenerowane z systemu SEiZBiL *Karty pustostanu* zawierały błędną informację o klasyfikacji pustostanu i czy lokal nadaje się do najmu. W obu przypadkach lokale posiadały oznaczenie, że wymagają odnowienia, chociaż faktycznie lokale były po remoncie<sup>55</sup>. Zgłoszenia ww. pustostanów dla WZL zostały sporządzone w dniu 27 lipca 2021 r. oraz 29 marca 2022 r. Oględziny wykazały również, że wejścia do budynków oraz lokali były zabezpieczone zamykanymi drzwiami. Klucze do lokali posiadali administratorzy obsługujący budynki i lokale zarządzane przez ZGN. Oba lokale miały instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną oraz gazową. W lokalach nie było prądu i gazu, a w kranach nie było wody (dopływ wody był odcięty na zaworach lokalowych). Liczniki zużycia energii elektrycznej oraz gazu, nie były zamontowane w lokalu. W lokalach na podłodze w pokojach i przedpokoju stan parkietu był średni. Parkiet był kompletny, jednak nie posiadał powłoki lakierniczej. Ściany były odnowione. Drzwi wejściowe oraz wewnętrzne, wykładziny PCV, umywalki, wanny oraz baterie

<sup>54</sup> Odkształcenie podłogi stwierdzono w trakcie okazywania lokalu (przed przekazaniem w najem) przyszłym najemcom.

<sup>55</sup> W przypadku pierwszego lokalu remont został przeprowadzony w okresie od czerwca do listopada 2022 r., a w przypadku drugiego - w grudniu 2022 r.

natynkowe i okna były nowe lub niezniszczone. Żadne elementy wyposażenia nie wskazywały na zamieszkiwanie kogokolwiek w mieszkaniach.

Z oświadczeń kierownika DOM Służewiec oraz administratorki budynku, wynika że jeden z lokali został wyremontowany na najem socjalny jednak osoba, której przydzielono lokal mieszkalny, zrezygnowała z tego lokalu.

(akta kontroli tom 2 str. 326-401)

**1.13.** W okresie objętym kontrolą ZGN zakwalifikował lub poddał rozbiórce dziewięć budynków. Dla czterech budynków<sup>56</sup> decyzja nakazująca rozbiórkę budynków została wydana przez PINB, a w przypadku pięciu decyzję o zakwalifikowaniu lub poddaniu rozbiórce podjął ZGN z powodu złego stanu technicznego. Badanie dziewięciu spraw, wykazało, że:

- dwa budynki z decyzją PINB<sup>57</sup> poddano rozbiórce w 2020 r. i 2022 r., a dla kolejnych dwóch<sup>58</sup> rozbiórkę zaplanowano do końca 2023 r.;
- dwa budynki zakwalifikowane przez ZGN poddano rozbiórce w 2021 r. i 2022 r., w obu przypadkach ZGN wystąpił o zgodę na rozbiórkę do Zarządu Dzielnicy z uwagi na zagrażający stan techniczny budynku<sup>59</sup>;
- w przypadku trzech budynków ZGN ocenił, a w konsekwencji wykluczył dalszą opłacalność utrzymania i wykonywania remontów, ze względu na niewspółmierną ilość powstałych lokali. W jednym przypadku zaplanowano rozbiórkę w 2023 r., w dwóch przypadkach wstępnie rozbiórkę planowano na 2023 r. natomiast odłożono ją w czasie ze względu na zgłoszenie tzw. roszczeń dekretowych;
- w przypadku jednego budynku, na mocy decyzji PINB<sup>60</sup> nakazano rozbiórkę zabudowań w terminie do 31 marca 2020 r. Ostatecznie rozbiórkę zakończono w dniu 3 lipca 2020 r., tj. po terminie wskazanym w decyzji.

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła że, rozbiórka została zlecona po terminie wyznaczonym w decyzji z powodu otrzymania decyzji na przełomie roku, kiedy nie są zawierane umowy na roboty budowlane, a także ze względu na problemy kadrowe, konieczność zdobycia zgody właścicieli sąsiedniej nieruchomości oraz wybuch pandemii COVID-19. P.o. Dyrektora ZGN wskazała, że po poinformowaniu o dokonanej rozbiórce PINB nie wniósł do niej zastrzeżeń.

(akta kontroli tom 1 str. 22, 461, 574-575; tom 3 str. 32-222)

**1.14.** Inicjowaniem działań mających na celu regulację stanów prawnych lokali i budynków pozostających w zasobach m.st. Warszawy na terenie Dzielnicy Mokotów (w tym pustostanów) zajmował się Urząd Dzielnicy (WSN), a sprawami w zakresie roszczeń Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy.

P.o. Dyrektora wyjaśniła, że ZGN występuje do Urzędu Dzielnicy o informacje dotyczące stanu prawnego danej nieruchomości budynkowej lub etapu postępowania.

(akta kontroli tom 1 str. 458, 461-462)

**1.15.** W okresie objętym kontrolą, przedstawiciele ZGN nie nawiązywali współpracy z organizacjami pozarządowymi, mieszkańcami lub innymi jednostkami w celu usprawnienia gospodarowania pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, w tym poprawy stanu technicznego zasobu.

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że Zakład samodzielnie prowadził działania mające na celu poprawę stanu technicznego pustostanów w budynkach stanowiących 100% własności m.st. Warszawy, z uwagi na ryzyko wadliwego wykonania remontu

<sup>56</sup> O których mowa w art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

<sup>57</sup> Decyzja PINB Nr IIOT/519/2019 z 31 października 2019 r. i decyzja PINB Nr IIOT/135/2022 z 23 maja 2022 r.

<sup>58</sup> Decyzja PINB Nr IIOT/206/2023 z 17 maja 2023 r. i decyzja PINB Nr IIOT/205/2023 z 17 maja 2023 r.

<sup>59</sup> W przypadku jednego obiektu Prezydent m.st. Warszawy nie wniósł sprzeciwu w sprawie zgłoszenia rozbiórki (zaświadczenie Prezydenta m.st. Warszawy nr 239/Z/A/2020), a w przypadku drugiego, Prezydent m.st. Warszawy, decyzja nr 328/B/2020 z 9 października 2020 r. zezwolił na rozbiórkę.

<sup>60</sup> Decyzja NR IIOT/519/2019 wydana w dniu 31 października 2019 r.

i konieczności dokonania napraw znacznie przewyższających planowane koszty przedsięwzięcia. Wyjątkiem w tym zakresie są prace wykonywane przez przyszłych najemców oraz najemców, którzy podpisują z ZGN porozumienie remontowe w celu przyspieszenia remontu bądź wykonania prac o większej wartości niż zakładane w standardach ZGN.

(akta kontroli tom 1 str. 462)

**1.16.** Na pytanie o wskazanie problemów w zakresie gospodarowania pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy na obszarze Dzielnicy Mokotów, p.o. dyrektora ZGN zidentyfikowała takie trudności jak: dłuższa nieobecność pracowników, braki kadrowe i rotacja pracowników na różnych szczeblach organizacyjnych oraz wzrost cen materiałów do przeprowadzenia remontów pustostanów, brak pracowników w firmach remontowych i brak ofert w prowadzonych konkursach na przeprowadzenie remontu pustostanów. Powyższe w ocenie p.o. Dyrektora ZGN jest wynikiem pandemii koronawirusa, inflacji oraz wojny.

Ponadto p.o. Dyrektora ZGN wskazała na niedbanie przez najemców o lokale komunalne, w wyniku czego lokale te wymagają np. usunięcia szkodników, pleśni czy nieprzyjemnych zapachów. Ponadto p.o. Dyrektora ZGN wskazała na trudną współpracę z lokatorami, przejawiającą się m.in.: dokonywaniem przez najemców przebudów lokali bez wymaganej zgody; niestawianiem się najemców w umówionych terminach w celu zdania lokali; odmową opuszczenia lokali poddawanych egzekucji oraz przekładaniem terminów przeprowadzki do wskazanych przez Urząd Dzielnicy lokali komunalnych.

P.o. Dyrektora ZGN zwróciła uwagę na bezprawne zajmowanie lokali mieszkalnych, co prowadziło do utraty dochodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz ponoszenia kosztów związanych z podejmowanymi działaniami prawnego odzyskania zajętych lokali. W okresie objętym kontrolą wystąpiły trzy przypadki nielegalnego zajęcia lokalu mieszkalnego, w tym:

- wyremontowany i gotowy do zasiedlenia lokal mieszkalny został w dniu 23 grudnia 2021 r. samowolnie zajęty przez nieuprawnioną osobę. W wyniku podjętej przy udziale Policji interwencji, nieuprawniona osoba dobrowolnie opuściła lokal, zabierając wszystkie swoje rzeczy;
- w przypadku pustostanu mieszkalnego, do którego włamano się w dniu 10 lutego 2023 r., pomimo zgłoszenia tego zdarzenia Policji, nielegalni lokatorzy (małżeństwo z dzieckiem) odmówili opuszczenia lokalu. W dniu 5 kwietnia 2023 r. skierowano pozew do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa o nakazanie opuszczenia lokalu;
- w przypadku lokalu mieszkalnego samowolnie zajętego w dniu 6 maja 2023 r. przez samotną matkę w ciąży, próby odzyskania mieszkania przy udziale Policji dotychczas nie powiodły się. Obecnie prowadzone są dalsze działania zmierzające do odzyskania lokalu.

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że ZGN stara się nie dopuszczać do dokonywania włamań do zarządzanego przez siebie zasobu. Prowadzonych jest szereg działań mających na celu ograniczenie do minimum możliwości nielegalnych zasiedleń, w tym m.in.: cykliczne sprawdzanie pustostanów przez inspektorów DOM pod kątem zamknięcia okien i drzwi; wymiana zamków po przejściu lokalu przez ZGN od poprzedniego najemcy; stały kontakt z administracją budynków wspólnotowych, w których znajdują się pustostany; utrzymywanie życzliwych relacji z innymi najemcami. Jednak pomimo prowadzonych czynności Zakład nie jest w stanie prowadzić całodobowego monitoringu wszystkich zarządzanych przez siebie nieruchomości z uwagi na ograniczony personel i środki finansowe.

(akta kontroli tom 1 str. 462-465; tom 3 str. 168-222)



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

1. W przypadku dwóch z 10 objętych badaniem lokali mieszkalnych z zasobu m.st. Warszawy oddanych w najem, ZGN zawarł umowy najmu 47<sup>61</sup> i 492<sup>62</sup> dni po wydaniu najemcom lokali mieszkalnych. W okresie od wydania najemcom lokali mieszkalnych do zawarcia z nimi umów najmu, ZGN nie zabezpieczył interesu m.st. Warszawy dotyczącego zakresu i zasad najmu, w tym w szczególności: osób uprawnionych do korzystania z lokalu, zasad dokonywania płatności czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokalu wraz z ewentualnymi odsetkami, zasad eksploatacji lokalu, czasu obowiązywania i wypowiedzenia umowy najmu, możliwości dokonania kontroli lokalu oraz zobowiązania najemców do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w lokalu, użytkowania lokalu z należytą starannością i we właściwym stanie technicznym i nie oddawanie lokalu w podnajem. Powyższe zapisy zostały zawarte w umowach najmu zawartych w późniejszym terminie.

(akta kontroli 2, str. 313-314; tom 3, str. 223-242)

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że w jednym przypadku brak wpłaty kaucji uniemożliwił zawarcie umowy najmu. Klucze do lokalu wydano przed podpisaniem umowy najmu w związku z prośbą lokatora wynikającą z sytuacji rodzinnej oraz w związku ze złożonym wnioskiem o rozłożenie wpłaty kaucji zabezpieczającej na raty. Umowa najmu została zawarta w tym samym dniu co porozumienie w sprawie rozłożenia kaucji na raty oraz po wpłacie pierwszej raty kaucji. Odnośnie drugiego lokalu p.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że opóźnienie wynikało z zaniedbania ówczesnego administratora ZGN obsługującego lokale w przedmiotowym budynku. W związku z niedopełnieniem czynności administratorowi udzielono ustnego upomnienia oraz objęto szczególnym nadzorem. W wyniku przeprowadzonej w listopadzie 2022 r. kontroli organizacji pracy pracownika, ukarano go karą porządkową upomnienia, a od 1 stycznia 2023 r. przeniesiono do innej komórki organizacyjnej ZGN. W wyniku porządkowania zaległych spraw, w lutym 2023 r. zawarto z najemcą umowę najmu przedmiotowego lokalu. P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła również że, wydanie kluczy do lokali bez zawartych umów najmu, nie miało negatywnego wpływu na finanse m.st. Warszawy. Od protokolarnego wydania najemcom kluczy do lokali, ZGN naliczał ich najemcom (tj. osobom wskazanym przez WZL w skierowaniu do zawarcia umowy najmu) stosowne opłaty z tytułu korzystania z lokali.

(akta kontroli tom 1 str. 497-498)

Odnosząc się do wyjaśnień p.o. Dyrektora ZGN, należy podkreślić, że zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej bez zawarcia umowy najmu (potwierdzającej prawo do przyznanego lokalu) nie stanowi wystarczającego uzasadnienia, w związku z faktem, że lokator występujący z prośbą o wydanie mu przedmiotowego lokalu, zajmował inny lokal komunalny, który postanowił zmienić na równorzędny.

2. Nierzetelne ewidencjonowanie danych w systemie SEiZBiL w zakresie 27 pustych lokali mieszkalnych, w tym:
  - w czterech *Kartach pustostanu* wykazano błędną kategorię pustostanów. Lokalom tym przypisano w systemie klasyfikację *do odnowienia* (grupa B) oraz oznaczenie *lokali nadających się do najmu, ale wymagających odnowienia*, podczas gdy wszystkie zostały wyremontowane<sup>63</sup>. Przyczyną nieprawidłowości

<sup>61</sup> Klucze do mieszkania przekazano najemcom w dniu 24 lipca 2020 r. natomiast umowę najmu zawarto w dniu 9 września 2020 r.

<sup>62</sup> Klucze do lokalu mieszkalnego przekazano w dniu 27 września 2021 r., a umowę najmu zawarto w dniu 1 lutego 2023 r.

<sup>63</sup> Remonty zostały zakończone: 13 stycznia 2020 r., 23 kwietnia 2021 r., 8 listopada 2022 r. i 20 grudnia 2022 r.

był brak aktualizacji przez ZGN danych w systemie SEiZBiL po przeprowadzonych remontach (lokale powinny zostać oznaczone jako *lokale wyremontowane* - grupa A).

(akta kontroli tom 1 str. 46, 53, 62, 64; tom 2 str. 326-401, 469-470, 472-473, 540-541)

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że *Karta pustostanu* jest tworzona w momencie zgłaszania lokalu jako pustostan do WZL i zgodnie z dotychczasową praktyką, każdy pustostan jest zgłaszany tylko raz. Zgłaszane wówczas lokale wymagały remontu i tak zostały zgłoszone. W opinii p.o. Dyrektora ZGN, w *Karcie pustostanu* nie powinny zachodzić zmiany, ponieważ ich generowanie z systemu SEiZBiL dokonywane jest według stanu na dany dzień.

(akta kontroli tom 1 str. 503)

NIK nie podziela stanowiska p.o. Dyrektora ZGN, że w *Karcie pustostanu* nie powinny zachodzić zmiany, w szczególności w zakresie zmiany klasyfikacji lokalu po remoncie. Informacja o odnowieniu lokalu jest istotna na etapie proponowania przez WZL lokalu przyszłemu najemcy, dlatego też wykazanie właściwej kategorii ma istotne znaczenie w tym procesie. Ponadto fakt, że dany lokal został wyremontowany oraz przygotowany do najmu nie zmienia faktu, że w dalszym ciągu jest pustostanem, a tym samym powinien posiadać *Kartę pustostanu*, zawierającą dane zgodnie ze stanem faktycznym.

- 23 puste lokale mieszkalne znajdujące się w budynku wyłączonym z użytkowania zostały oznaczone w systemie SEiZBiL jako *lokale do odnowienia* (grupa B w klasyfikacji pustostanów) zamiast oznaczenia ich jako *lokale wyłączone z eksploatacji w wyniku decyzji PINB i innych decyzji zarządczych* (grupa F).

(akta kontroli tom 2 str. 404-407, 464, 471, 540)

Z wyjaśnień p.o. Dyrektora ZGN wynika, że brak właściwego oznaczenia lokali w systemie związany był z przejściowym stanem budynku. Budynek wymagał przeprowadzenia remontu generalnego, po zakończeniu którego wraz z modernizacją lokali będzie ponownie eksploatowany. Biorąc pod uwagę, że zaplanowane roboty przewidywały przebudowę lokali i wykonanie nowych układów pomieszczeń, budynek został wykwaterowany i obecnie jest czasowo nieużytkowany do czasu zakończenia remontu. Modernizacja budynku związana była m.in. z brakiem instalacji ogrzewania i ciepłej wody w budynku oraz dwoma pożarami jakie miały miejsce w latach ubiegłych, jednak nie wynikała z decyzji PINB.

(akta kontroli tom 1 str. 503, 578-579; tom 2 str. 464, 471)

W powyższych wyjaśnieniach, p.o. Dyrektora ZGN przyznała, że ww. lokale do czasu przeprowadzenia remontu generalnego budynku zostały czasowo wyłączone z eksploatacji. W odróżnieniu do lokali do odnowienia, lokale wyłączone z eksploatacji nie nadają się do zasiedlenia i nie są brane pod uwagę przy doborze lokali do najemców. W związku z tym aktualność danych w systemie SEiZBiL w tym zakresie ma istotne znaczenie w procesie zasiedlania pustostanów.

3. W ZGN nie sporządzono w systemie SEiZBiL *Kart pustostanów* dla wszystkich lokali położonych w eksploatowanych budynkach, pomimo prośby BPL o uzupełnienie brakujących kart do dnia 31 stycznia 2023 r. wyrażonej w piśmie z 16 grudnia 2022 r. Z raportu pustostanów mieszkalnych w Dzielnicy Mokotów wygenerowanego z systemu SEiZBiL w dniu 12 maja 2023 r. wynika, że *Kart pustostanów* nie sporządzono dla 266 pustych lokali mieszkalnych w budynkach w eksploatacji (grupy 1). Według danych pozyskanych z BPL na dzień 28 lipca

2023 r. ZGN w dalszym ciągu nie sporządził *Kart pustostanów* dla 63 pustych lokali mieszkalnych w eksploatowanych budynkach.

(akta kontroli tom 1 str. 553; tom 2 str. 488-489, 539)

P.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła, że w grudniu 2022 r. Zakład zwrócił się do BPL z prośbą o przesłanie wzoru prawidłowo wypełnionej *Karty pustostanu* i wskazanie obowiązkowych do wypełnienia pozycji, ponieważ karta zawiera takie wymogi np. umieszczenia zdjęcia drzwi do klatki schodowej i kluczy. W odpowiedzi z kwietnia 2023 r., BPL wskazał obowiązkowe pola w sekcji *dane ogólne*, w tym datę karty, powód zwolnienia lokalu oraz klasyfikację pustostanu. Reszta pól mogła być wypełniona opcjonalnie. Ponadto w lutym 2023 r. ZGN zwrócił się do BPL z prośbą o zorganizowanie szkolenia dla pracowników z zakresu prawidłowego umieszczania danych w systemie. W opinii p.o. zastępcy Dyrektora ZGN, wiele z wymaganych danych w *Karcie pustostanu* jest nieistotna dla zgłoszenia lokalu jako pustostanu i zbędna, a ich wprowadzenie do systemu SEiZBiL jest bardzo czasochłonne. Poinformowano BPL, że obecnie w ZGN uzupełniane są *Karty pustostanów* dla lokali które stają się pustostanami na bieżąco, natomiast dla pustostanów, które od wielu lat pozostają niezasiedlone w zakresie najistotniejszych danych.

(akta kontroli tom 1 str. 503)

Odnosząc się do powyższych wyjaśnień należy podkreślić, że fakt wystąpienia do BPL z prośbą o określenie obowiązkowego zakresu danych do wypełnienia w *Karcie pustostanu*, nie uzasadnia niesporządzenia takich kart w systemie SEiZBiL w ogóle. *Karta pustostanu* została wprowadzona przez BPL do stosowania już we wrześniu 2021 r., dlatego też należy uznać, że półtoraroczny okres jaki upłynął do grudnia 2022 r. był wystarczającym okresem na ustalenie takich danych.

### III. Wnioski

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

Wnioski

1. Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie m.st. Warszawy przed wydaniem najemcy lokalu;
2. Rzetelne ewidencjonowanie w SEiZBiL informacji o pustostanach;
3. Sporządzenie brakujących kart pustostanów.

### IV. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

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

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 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 22 września 2023 r.

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

.....  
*podpis*

Delegatura w Warszawie  
p.o. Dyrektor  
Michał Musioł

.....  
*podpis*

Najwyższa Izba Kontroli  
Magdalena Bylińska  
starszy inspektor k.p.  
-//-

.....  
*podpis*