



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 12 listopada 2024 r.

Znak sprawy: KW-ZN.1712.35.2024.JDO

Pan
Sławomir Bartysiewicz
p.o. Dyrektor
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy (z późn. zm.), w związku kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy (dalej ZGN Żoliborz), w okresie od 3 czerwca 2024 r. do 12 lipca 2024 r., w temacie: „Wybrane zagadnienia gospodarowania lokalami użytkowymi”, za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 kwietnia 2024 r., której wyniki zostały przedstawione w Protokole kontroli podpisanym 25 lipca 2024 r., stosownie do § 39 ust. 1-3 i 5 zarządzenia Nr 1837/2019 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), przekazuję Panu Dyrektorowi niniejsze Wystąpienie pokontrolne.

Kontrolą objęto czynności podejmowane przez ZGN Żoliborz związane z przygotowaniem do ponownego zagospodarowania lokali użytkowych zwolnionych przez dotychczasowych najemców, w odniesieniu do których umowy wygasły w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 30 kwietnia 2024 r., a z najemcami tymi nie zawarto kolejnej umowy najmu.

Ponadto kontroli poddano działania ZGN Żoliborz zmierzające do zapewnienia kompletności danych zawartych w systemie SEiZBiL¹, dotyczących stanu prawnego i faktycznego lokali użytkowych oraz wprowadzania danych do tego systemu.

Zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem lokali, wyrażoną zarówno w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i § 2 ust. 1 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy regulującego najem lokali użytkowych,² po przejęciu zwolnionego lokalu użytkowego od dotychczasowego najemcy, zarząd dzielnicy powinien lokal ten bezzwłocznie przeznaczyć do kolejnego najmu. W myśl § 2 ust. 5 przywołanego zarządzenia, informację o przeznaczeniu lokalu użytkowego do najmu należy podać do publicznej wiadomości nie później niż w terminie 30 dni od opróżnienia lokalu, a ogłoszenie o konkursie – w ciągu 14 dni od upływu, wynikającego z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 21 dniowego terminu wywieszenia wykazu.

Należy zauważyć, iż na skrócenie terminów, w których lokal pozostaje niewynajęty, wpływają również działania związane z przejęciem lokalu od dotychczasowego najemcy, w czym pomocne powinny być stosowne zapisy w umowach właściwie zabezpieczające interes m.st. Warszawy, oraz sprawne podpisywanie umów z nowymi najemcami wyłonionymi w następstwie rozstrzygnięcia konkursu albo przeprowadzonych negocjacji.

Bezzwłoczne podejmowanie działań na każdym etapie ponownego zagospodarowania lokalu wpływa na skrócenie okresu, w którym lokal taki pozostaje niewynajęty i nie przynosi dochodu do budżetu m.st. Warszawy.

W planie gospodarowania lokalami użytkowymi w dzielnicy Żoliborz,³ jako priorytetowe zadania związane z gospodarowaniem tym zasobem wskazano m.in. utrzymywanie wysokiej częstotliwości ogłaszanych konkursów na najem lokali użytkowych na okres 3 lat, poprawę efektywności wykorzystania zasobów oraz maksymalizację dochodów z najmu lokali użytkowych na cele komercyjne. Z planu tego wynika również, iż dzielnica Żoliborz, w przeciwieństwie do innych dzielnic centralnych (Mokotów, Śródmieście, Wola, Ochota), dysponuje stosunkowo niewielkim zasobem

¹ wprowadzony zarządzeniem nr 137/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie systemu informatycznego, w którym prowadzona będzie elektroniczna ewidencja zasobów lokalowych m.st. Warszawy (z późn. zm.)

² vide: zarządzenie Nr 136/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm.)

³ uchwała Nr 974/20 Zarządu Dzielnicy Żoliborz z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarowania lokalami użytkowymi m.st. Warszawy w Dzielnicy Żoliborz na lata 2020-2024

(ok. 1/10 zasobu największych dzielnic), wynoszącym 166 lokali użytkowych, z czego około 30% lokali użytkowych położonych jest w piwnicach, suterenach lub pomieszczenia po dawnych schronach.

Z kolei z danych zawartych w systemie SEiZBiL oraz wyjaśnień udzielonych podczas kontroli wynika, iż na dzień 1 stycznia 2022 r. w zasobie znajdowało się 167 lokali użytkowych (bez garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych), na 1 stycznia 2023 r. – 165 lokali użytkowych, a na dzień 1 stycznia 2024 r. – 176 lokali użytkowych. Jednocześnie, na dzień 1 stycznia 2022 r. liczba pustostanów komunalnych lokali użytkowych administrowanych przez ZGN Żoliborz wynosiła 15 sztuk, na dzień 1 stycznia 2023 r. – 13, a na dzień 1 stycznia 2024 r. – 37,⁴ co stanowiło, odpowiednio, ok. 9 %, 7,9 % oraz 21 % zasobu lokali użytkowych.

Na terenie Dzielnicy Żoliborz czynności związane z wyłanianiem najemców lokali użytkowych realizowali pracownicy ZGN Żoliborz⁵, do których należało przejęcie zwalnianego lokalu od dotychczasowego najemcy, przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do wyłonienia nowego najemcy, w tym w szczególności projektu wykazu lokali przeznaczonych do najmu (uchwał Zarządu Dzielnicy Żoliborz) oraz projektu ogłoszenia o konkursie na najem, a także przeprowadzenie konkursu i podpisanie umowy z wyłonionym najemcą.⁶

Z wykazu przygotowanego przez ZGN Żoliborz wynika, iż w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 30 kwietnia 2024 r. wygasło 30 umów najmu lokali użytkowych⁷, a kontrolą objęto wszystkie 6 przypadków,⁸ w których nie zawarto kolejnej umowy z dotychczasowym najemcą.

Wyniki kontroli wskazują, iż w 5 z 6 przypadków objętych kontrolą, na różnych etapach postępowania mającego na celu ponowne zagospodarowanie zwolnionych lokali, przekroczone terminy na podjęcie określonych czynności. Przekroczenia terminów wyniosły od kilku do kilkudziesięciu dni.

⁴ Zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektora ZGN Żoliborz, w zestawieniu za styczeń 2024 r. wykazano również wieloletnie pustostany ze względu na zły stan techniczny, niekorzystne usytuowanie itp., a także lokale wyłączone z zasobu lokali mieszkalnych i włączone do zasobu komunalnych lokali użytkowych, które nie były dotychczas wykazywane w sprawozdaniach przekazywanych do Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy.

⁵ Zarząd Dzielnicy Żoliborz uchwałą nr 731/20 z dnia 31 lipca 2020 r. powierzył ZGN Żoliborz do wykonania zadania związane z najmem lokali użytkowych stanowiących zasób m.st. Warszawy na terenie Dzielnicy Żoliborz, w tym m.in. prowadzenie spraw, w tym przygotowywanie i przedkładanie Zarządowi Dzielnicy projektów uchwał dotyczących lokali użytkowych w zakresie przeznaczenia wolnych lokali do najmu, przygotowanie, ogłaszanie i przeprowadzanie konkursów na najem lokali użytkowych oraz opracowywanie i realizację planów gospodarowania lokalami użytkowymi.

⁶ Podział kompetencji w ramach ZGN Żoliborz reguluje Regulamin Organizacyjny stanowiący załącznik do zarządzenia nr 18 Dyrektora ZGN Żoliborz z dnia 18 grudnia 2020 r., zgodnie z którym realizację ww. zadań przypisano do Działu Lokali Użytkowych.

⁷ Jedna umowa najmu obejmowała 3 sąsiadujące lokale użytkowe.

⁸ ul. Gdańska 4A lok. U303 (lokal wynajęty z przeznaczeniem na pracownię twórczą), ul. ks. J. Popiełuszki 13 lok. U1, ul. gen. J. Zajączka 8 lok. U3, ul. ks. J. Popiełuszki 11A lok. U1, ul. K. Szajnochy 11 lok. U1, ul. J. Słowackiego 20 lok. U1

I tak, w przypadku lokalu położonego przy **ul. ks. J. Popiełuszki 13 lok. U1**, pomiędzy zakończeniem publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem a ogłoszeniem konkursu na najem, upłynęły 34 dni, choć maksymalny termin na podjęcie tej czynności wynosił 14 dni, co świadczy o jego przekroczeniu o 20 dni. W omawianym przypadku, z uwagi na brak ofert w dwóch ogłoszonych konkursach, lokal od kwietnia 2023 r. oferowany był do najmu w trybie pozakonkursowym, a od września tego roku – z obniżoną stawką czynszu. W dniu 21 września 2023 r. wpłynęła oferta najmu przedmiotowego lokalu, jednakże negocjacje z oferentem przeprowadzono dopiero po upływie 31 dni, a umowę zawarto po upływie kolejnych 17 dni.

Przywołane przez Pana Dyrektora przyczyny podjęcia negocjacji z oferentem dopiero po upływie 31 dni, tj. urlopy zarówno pracowników ZGN Żoliborz, jak i innych członków komisji negocjacyjnej, nie mogą zostać uznane za zasadne, gdyż w myśl standardu C.12 kontroli zarządczej dla jednostek sektora finansów publicznych,⁹ należało zapewnić istnienie mechanizmów służących utrzymaniu ciągłości działalności jednostki, tj. zapewnić takie działanie komisji aby zminimalizować ryzyko przestoju w jej pracy, w szczególności jeżeli przestoje te mogły wpływać na wysokość dochodów budżetu m.st. Warszawy. Dodatkowo należy wskazać, iż w myśl § 8 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy regulującego funkcjonowanie kontroli zarządczej w m.st. Warszawie, do obowiązków członków zarządu dzielnicy oraz kierowników jednostek organizacyjnych, jako nadzorujących wykonywanie powierzonych im zadań, należało zapewnienie skuteczności i efektywności realizowanych działań, przy czym skuteczność i efektywność oceniana jest w świetle, wynikającego z art. 50 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, kryterium szczególnej staranności jaka powinna być zachowana przy zarządzaniu mieniem komunalnym.

Lokal ten pozostawał niewynajęty w okresie od 1 listopada 2022 r. do 9 listopada 2023 r., a więc przez przeszło rok.

Z kolei w przypadku lokalu użytkowego położonego przy **ul. gen. J. Zajączka 8 lok. U3** oraz lokalu użytkowego położonego przy **ul. ks. J. Popiełuszki 11 lok. U1** ustalono, iż pomiędzy wydaniem posiadania lokalu przez dotychczasowego najemcę a publikacją wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu upłynęło, odpowiednio, 36 dni oraz 71 dni, tj. przekroczono 30 dniowy termin na podjęcie tych czynności o 6 dni oraz o 41 dni.

W obu tych przypadkach wyjaśnił Pan Dyrektor, iż przyczyną przekroczenia terminów publikacji wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu była konieczność wykonania przez podmiot zewnętrzny obmiarów lokalu w celu ustalenia dokładnej ich powierzchni, do czego zobowiązuje § 2 przykładowego wzoru umowy najmu stanowiącego załącznik do zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy regulującego najem lokali użytkowych.

Jednakże wyjaśnienie to nie zasługuje na uwzględnienie.

⁹ komunikat Nr 23 Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych oraz zarządzenie Nr 1613/2011 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 października 2011 r. w sprawie zasad funkcjonowania kontroli zarządczej w m.st. Warszawie (z późn. zm.)

Po pierwsze, z uwagi na treść zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy regulującego najem lokali użytkowych, które w § 2 ust. 6 enumeratywnie wymienia okoliczności dające podstawę do przekroczenia 30 dniowego terminu na publikację wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu. Okoliczności te nie uwzględniają konieczności dokonania obmiarów lokalu, a więc czynności te należało wykonać właśnie w ramach 30 dniowego terminu.

Po drugie, bo prosta czynność techniczna jaką jest obmiar niewielkiego lokalu powinna być zrealizowana przez podmiot zewnętrzny w terminie maksymalnie kilku – kilkunastu dni, co pozwoliłoby na zachowanie 30 dniowego terminu na publikację wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu. Tymczasem podczas kontroli ustalono, co wynika ze złożonych wyjaśnień, iż w przypadku lokalu położonego przy ul. gen. J. Zajączka 8 lok. U3 od momentu zlecenia obmiaru do przygotowania projektu uchwały upłynął prawie miesiąc, a w przypadku lokalu położonego przy ul. ks. J. Popiełuszki 11 lok. U1 – upłynęło półtora miesiąca.

Dodatkowo należy zauważyć, iż z dokumentów załączonych do wyjaśnień, tj. m.in. zleceń podmiotowi zewnętrznemu wykonania obmiarów lokali nie wynikają terminy, w których obmiary te powinny zostać wykonane, a także inne istotne elementy stosunku prawnego zlecenia, jak chociażby konsekwencje niewykonania zlecenia w terminie albo niepoprawnego wykonania zlecenia. Obowiązujący w ZGN Żoliborz Regulamin udzielania zamówień publicznych do kwoty 130 000 zł nie przewidywał dla zamówień o wartości poniżej 10 000 zł konieczności zachowania formy pisemnej, jednakże nie zwalniało to z obowiązku precyzyjnego określenia istotnych warunków takiego zamówienia.

Ponadto, z dwóch zleceń podmiotowi zewnętrznemu wykonania obmiarów lokali wynika, iż pierwsze z nich (25 lokali) dotyczyło roku 2022, z terminem realizacji całego zlecenia do 31 grudnia 2022 r., a więc dotyczyło okresu sprzed zlecenia obmiaru ww. lokali. Z kolei drugie z tych zleceń (15 lokali) zostało przekazane podmiotowi wykonującemu usługę dopiero 26 lipca 2023 r., co również dowodzi braku związku tego zlecenia z czynnościami wykonanymi w odniesieniu do lokali objętych kontrolą, gdyż zlecenie obmiaru w tych dwóch przypadkach nastąpiło, odpowiednio, 26 kwietnia 2023 r. oraz 14 czerwca 2023 r.

W przypadku lokalu położonego przy **ul. Szajnochy 11 lok. U1** ustalono, iż pomiędzy wydaniem posiadania lokalu przez dotychczasowego najemcę a publikacją wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu upłynęło 77 dni, a pomiędzy zakończeniem publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem a ogłoszeniem konkursu na najem, upłynęły 24 dni, choć maksymalny termin na podjęcie drugiej z tych czynności wynosił 14 dni, co świadczy o jego przekroczeniu o 10 dni.

Z ustaleń kontroli wynika, iż lokal ten został zalany wodą 30 sierpnia 2023 r., co zwalniało ZGN Żoliborz, w myśl § 2 ust. 6 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy regulującego najem lokali użytkowych, z obowiązku dochowania 30 terminu na podjęcie czynności zmierzających do ponownego zagospodarowania lokalu (wywieszenia wykazu).

Niemniej należy zauważyć, iż od momentu zalania lokalu do przekazania stosownego projektu uchwały na posiedzenia Zarządu Dzielnicy Żoliborz upłynęło prawie 5 miesięcy, a od momentu wydania lokalu przez dotychczasowego najemcę do przekazania projektu uchwały – przeszło

2 miesiące, co może zostać ocenione jako działanie opieszałe. Choć obowiązek osuszenia lokalu i usunięcia przyczyn jego zalania spoczywał na wspólnocie mieszkaniowej, w imieniu której działał administrator nieruchomości, to należy zaznaczyć, iż wyegzekwowanie bezzwłocznego podjęcia tych czynności lub wyegzekwowanie odszkodowania odpowiadającego utraconym korzyściom z tytułu najmu tego lokalu obciążało pracowników ZGN Żoliborz.

W świetle przywołanych powyżej okoliczności wyjaśnienie złożone odnośnie do przekroczenia kolejnego terminu, tj. terminu na ogłoszenie konkursu na najem, również nie może zostać oceniane jako zasadne albowiem pomiędzy zalaniem lokalu a ogłoszeniem konkursu na najem upłynęło przeszło 6,5 miesiąca.

W przypadku lokalu położonego przy **ul. Gdańskiej 4a lok. U303** podczas kontroli ustalono, iż lokal ten nie jest lokalem o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (lokałem użytkowym) i podlega regulacjom właściwym do oddawania w najem lokali do prowadzenia pracowni twórczej.

Ustalono też, iż umowa najmu przedmiotowego lokalu wygasła 18 listopada 2022 r., a w związku z oświadczeniem najemcy o chęci kontynuacji najmu, ZGN Żoliborz realizował procedurę związaną z oddaniem przedmiotowego lokalu w najem na kolejny okres. Dotychczasowy najemca, w czerwcu 2023 r., poinformował o braku woli zawarcia kolejnej umowy i wydał posiadanie lokalu 30 czerwca 2023 r., przy czym za cały okres bezumownego korzystania z lokalu został obciążony wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Jednakże ZGN Żoliborz przekazał na posiedzenie Zarządu Dzielnicy Żoliborz projekt uchwały o publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonej do najmu dopiero po upływie 52 dni od daty wydania lokalu, tłumacząc to koniecznością wykonania obmiaru lokalu, co, jak wynika z załączonej do wyjaśnień dokumentacji, zajęło podmiotowi zewnętrznemu 40 dni.

Jak już wcześniej zaznaczono w odniesieniu do innych przypadków objętych kontrolą, biorąc pod uwagę nieskomplikowany charakter czynności zleconej podmiotowi zewnętrznemu (obmiar), okres 40 dni na jej wykonanie należy ocenić jako rażąco długi. Ponadto do zlecenia tego należy odnieść wszystkie uwagi i oceny zawarte w niniejszym Projekcie wystąpienia pokontrolnego sformułowane w związku z analizą przypadków lokali użytkowych położonych przy ul. ul. gen. J. Zajączka 8 lok. U3 oraz ul. ks. J. Popiełuszki 11 lok. U1.

Po upływie 21 dniowego terminu na wywieszenie wykazu nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem, co nastąpiło 21 września 2023 r., kolejne działania zmierzające do oddania w najem przedmiotowego lokalu (ogłoszenie konkursu) podjęto dopiero po upływie 190 dni, tj. 13 marca 2024 r., a umowę podpisano 6 maja 2024 r. Tak więc lokal ten pozostawał niewynajęty przez okres przeszło 10 miesięcy, tj. od 1 lipca 2023 r. do 6 maja 2024 r.

Tłumacząc tak długi okres bezczynności, Dyrektor ZGN Żoliborz podczas kontroli wyjaśnił, iż 3 lutego 2023 r. weszło w życie zarządzenie nr 198/2023 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie zasad oraz szczegółowego trybu najmu pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki, w tym warszawskich historycznych pracowni artystycznych.

Wprowadzenie nowych przepisów wymagało nowych ustaleń i opracowania materiałów konkursowych z komisją konkursową. W trakcie uzgodnień zmienili się członkowie komisji konkursowej z ramienia Biura Kultury Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy. Następnie zostały zgłoszone zmiany członków w Wydziale Zasobów Lokalowych Urzędu Dzielnicy Żoliborz i Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz. Ostatecznie skład Komisji konkursowej został zatwierdzony 22 lutego 2024 r., a 13 marca 2024 r. został przekazany do podpisu Burmistrza projekt konkursu nr 6/2024 na najem pracowni twórczej.

Podczas kontroli odnotowano też niejednorodną praktykę dotyczącą określania okresu, na który zawierane są umowy. Przykładowo, w odniesieniu do lokalu położonego przy ul. ks. J. Popiełuszki 11 lok. U1 okres na jaki zawarto umowę wyznaczono datami od 9 listopada 2023 r. do 9 listopada 2026 r., co oznacza, w myśl zasad obliczania terminów wynikających z art. 112 Kodeksu cywilnego, iż umowa ta została zawarta na okres 3 lat. Natomiast w odniesieniu do lokalu położonego przy ul. K. Szajnochy 11 lok. U1 okres na jaki zawarto umowę wyznaczono datami od 13 listopada 2020 r. do 12 listopada 2023 r., co świadczy, iż umowa ta została zawarta na okres krótszy niż 3 lata.

Wyniki kontroli wskazują również, iż w umowach zwartych po 2022 r., umieszczano zapisy zobowiązujące najemców do zapłaty pierwszego czynszu za okres od dnia wydania lokalu, a nie od pierwszego dnia obowiązywania umowy. Ustalenia poczynione w tym zakresie w równoległe przeprowadzonych kontrolach w ZGN Wawer oraz ZGN Ochota wskazują, iż praktyka przyjęta w ZGN Żoliborz jest odosobniona.

W zakresie zapewnienia kompletności danych zawartych w systemie **SEiZBiL**, dotyczących stanu prawnego i faktycznego lokali użytkowych oraz wprowadzania danych do tego systemu, na podstawie wygenerowanych z tego systemu zestawień, ustalono, iż dane te, w przypadkach wskazanych w Protokole kontroli, nie były uzupełnione. Natomiast odnośnie do 6 lokali objętych niniejszą kontrolą stwierdzono nieumieszczenie w systemie skanów istotnych dokumentów, takich jak umowy najmu, uchwały w sprawie przeprowadzenia konkursu ofert, czy też protokoły zdawczo-odbiorcze.

Z zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy, w brzmieniu obowiązującym od 26 lutego 2024 r., regulującego prowadzenie systemu SEiZBiL wynika, iż Dyrektorzy Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicach m.st. Warszawy zostali zobowiązani do zapewnienia wprowadzania kompletnych danych podstawowych do systemu informatycznego SEiZBiL oraz systematycznego wprowadzania danych do systemu informatycznego SEiZBiL, w celu zgodności ze stanem faktycznym, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od zaistnienia zmian ilościowych lub jakościowych w administrowanym zasobie.

Jednocześnie podczas kontroli ustalono, iż w ZGN Żoliborz nie wprowadzono wewnętrznych procedur lub wytycznych określających zasady wprowadzania i uzupełniania danych w SEiZBiL, pomimo iż trzy osoby mające przypisane obowiązki z zakresu administrowania i zarządzania lokalami użytkowymi, zgodnie z zadaniami wymienionymi w opisach stanowisk, zobowiązane były do dokonywania takich czynności. Sytuacja ta może świadczyć o naruszeniu standardu C.10 i D.16 kontroli zarządczej dla jednostek sektora finansów publicznych, które nakazują stworzenie spójnych procedur skorelowanych z zakresami obowiązków oraz zapewnienie pracownikom właściwych i rzetelnych informacji potrzebnych do realizacji zadań.

Odnosnie do kompletności danych zwartych w systemie SEiZBiL, Dyrektor ZGN Żoliborz wyjaśnił m.in., iż w myśl zarządzenia regulującego prowadzenie tego systemu Dyrektorzy Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicach m.st. Warszawy zapewnią wprowadzenie kompletnych danych podstawowych do systemu informatycznego SEiZBiL, przy czym przez dane podstawowe należy rozumieć dane niezbędne do poprawnego funkcjonowania elektronicznej ewidencji zasobu lokalowego, takie jak informacje o zawartych umowach oraz ich rozwiązaniach, bez umieszczania w systemie skanów dokumentów (umów i protokołów zdawczo-odbiorczych). Z kolei dokumentacja konkursowa, w tym składane oferty są archiwizowane w teczkach konkursów w siedzibie ZGN Żoliborz, a informacje dotyczące dokonywanych wpłat czynszów, czy występują zaległości, informacji o saldach opłat związanych z wynajmowanymi lokalami, uwidaczniane są w odrębnym systemie czynszowym, który nie jest powiązany z bazą SEiZBiL, a dane z tego programu nie są eksportowane do SEiZBiL. Dyrektor ZGN Żoliborz wyjaśnił również, iż ZGN Żoliborz nie otrzymał żadnych wytycznych, dyspozycji i poleceń związanych z zamieszczaniem lub archiwizowaniem dokumentów w systemie SEiZBiL, a do ZGN Żoliborz nie przekazano informacji jakie dokumenty i w jakich terminach należy zamieszczać lub archiwizować w SEiZBiL.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Bezzwłoczne podejmowanie wszystkich czynności zmierzających do ponownego zagospodarowania lokali użytkowych zwolnionych przez dotychczasowych najemców, a w szczególności bezzwłoczne przeznaczanie takich lokali do ponownego najmu i ogłaszanie konkursów na najem tych lokali, tak aby dochować terminów określonych zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy regulującym najem lokali użytkowych.
2. Wprowadzenie mechanizmów zapewniających utrzymanie ciągłości działalności jednostki, tj. zorganizowanie funkcjonowania komisji negocjacyjnej w taki sposób, aby zminimalizować ryzyko przestoju w jej pracy wynikających z absencji członków komisji i spowodować bezzwłoczne przystępowanie do negocjacji z oferentami.
3. W przypadku zlecenia podmiotom zewnętrznym wykonania obmiarów lokali – precyzyjne określanie istotnych warunków zlecenia, a w szczególności wyznaczanie rozsądnego terminu na realizację tych czynności.
4. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych, bez których oddanie w najem lokalu użytkowego nie jest możliwe, a które to prace obciążają wspólnotę mieszkaniową – bezzwłoczne egzekwowanie od wspólnot mieszkaniowych obowiązku wykonania tych prac, a także rozważenie występowania wobec wspólnot mieszkaniowych z roszczeniem o zapłatę odszkodowania z tytułu utraconych korzyści.
5. Ujednolicenie sposobu określania terminów obowiązywania umów najmu zawieranych na okres do lat 3.
6. Obciążanie najemców czynszem za cały okres obowiązywania umowy, a nie od dnia wydania lokalu.
7. Ustalenie wewnętrznych procedur określających zasady wprowadzania i uzupełniania danych w SEiZBiL, korelujących z zakresami obowiązków pracowników oraz przepisami zarządzenia

nr 137/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie systemu informatycznego, w którym prowadzona będzie elektroniczna ewidencja zasobów lokalowych m.st. Warszawy (z późn. zm.).

8. Bieżące wprowadzanie do systemu SEiZBiL danych, informacji i dokumentów dotyczących lokali użytkowych, w myśl zasad określonych przepisami zarządzenia nr 137/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie systemu informatycznego, w którym prowadzona będzie elektroniczna ewidencja zasobów lokalowych m.st. Warszawy (z późn. zm.), a także zgodnie z wytycznymi Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pana Dyrektora, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty doręczenia niniejszego Wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych i wykorzystaniu uwag zawartych w Wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zaleceń pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuje Pana Dyrektora do przekazania kopii ww. informacji Dyrektorowi Biura Kontroli.

PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

1. Pani Aldona Machnowska-Góra – Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy
2. Pani Renata Kozłowska – Burmistrz Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy
3. Pan Marek Goluch – Dyrektor Biura Polityki Lokalowej

