

## PROTOKÓŁ

problemowej kontroli gospodarki finansowej Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie (zwanego dalej: ZNK w Lublinie) przeprowadzonej w dniach od 18 lipca do 31 sierpnia 2016 r., przez inspektorów Regionalnej Izby Obrachunkowej w Lublinie:

- Pawła Rybczyńskiego (z uzasadnionymi przerwami w dniach: od 26 lipca do 19 sierpnia 2016 r.),
- Marcina Wróblewskiego (z uzasadnionymi przerwami w dniach: od 26 lipca do 31 sierpnia 2016 r.),

na podstawie upoważnienia Nr 48 z dnia 13 lipca 2016 r., wydanego przez Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Lublinie.

Zakres kontroli:

- 1) prawidłowość przeprowadzania postępowań zmierzających do zawarcia umów najmu lokali użytkowych,
- 2) postępowanie w przypadku stwierdzenia zaległości w regulowaniu opłat z tytułu najmu lokali użytkowych,
- 3) udzielanie ulg: umorzeń, odroczeń i rozłożeń na raty należności pieniężnych z tytułu najmu lokali użytkowych.

### 1. Dane ogólnie-organizacyjne

*(kontrolował: Paweł Rybczyński)*

ZNK jest zakładem budżetowym miasta Lublin, którego zasady funkcjonowania określono w statucie stanowiącym załącznik do uchwały Nr 157/XI/2011 Rady Miejskiej w Lublinie z 30 czerwca 2011 r. w sprawie zmiany załącznika do uchwały Nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Lublina pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

Celem działania Zarządu Nieruchomości Komunalnych jest zarządzanie nieruchomościami w imieniu Gminy Lublin, w tym prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych (m.in. organizowanie przetargów), zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Dyrektorem Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie od 1 listopada 2007 r. jest p. Henryk Łacek, powołany na to stanowisko zarządzeniem Nr 855/2007 Prezydenta Miasta Lublin z 31 października 2007 r.

Zastępcami Dyrektora ZNK w Lublinie są: od 7 stycznia 2008 r. p. Marek Pastusiak i od 1 stycznia 2013 r. p. Piotr Samolej.

Głównym księgowym ZNK w Lublinie od 18 sierpnia 1997 r. jest p. Krystyna Zapała. Główny księgowy spełnia wymagania określone w przepisach art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.).

Wykaz pracowników wymienionych w protokole kontroli stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

## 2. Przychody z tytułu najmu lokali użytkowych

Rada Miasta Lublin nie podjęła uchwały regulującej zasady wynajmowania lub wdzierżawiania lokali użytkowych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Z informacji stanowiącej załącznik nr 2 do protokołu kontroli, wynika że:

- liczba lokali użytkowych zarządzanych przez ZNK w Lublinie wynosiła:
  - 844 lokale wg stanu na 1 stycznia 2014 r.
  - 851 lokali wg stanu na 31 grudnia 2014 r.,
  - 827 lokali wg stanu na 31 grudnia 2015 r.,
- liczba obowiązujących umów najmu lokali użytkowych wynosiła:
  - 675 umów wg stanu na 1 stycznia 2014 r.
  - 669 umów wg stanu na 31 grudnia 2014 r.,
  - 667 umów wg stanu na 31 grudnia 2015 r.

Z informacji uzyskanych od Dyrektora ZNK w Lublinie, stanowiących załącznik nr 3 do protokołu kontroli wynika, że lokale użytkowe oddawane w najem przez ZNK nie stanowią odrębnych nieruchomości, gdyż nie ustanowiono dla nich odrębnej własności samodzielnych lokali w sposób przewidziany przepisami ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892).

Dyrektor ZNK w Lublinie posiada udzielone przez Prezydenta Miasta Lublin pełnomocnictwo (obecne udzielone zarządzeniem Nr 44/4/2016 z 15 kwietnia 2016 r., poprzednie udzielone zarządzeniem Nr 115/10/2013 z 23 października 2013 r.), m.ін. do:

- składania oświadczeń woli w imieniu Gminy Lublin w zakresie zarządzania nieruchomościami powierzonymi w zarząd ZNK w Lublinie,
- wynajmowania i wdzierżawiania powierzonych nieruchomości lub ich części zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
- umarzania nieściągalnych należności na zasadach wynikających z obowiązującej uchwały Rady Miasta,
- podejmowania wszelkich czynności w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.

W związku z udzielonym pełnomocnictwem, zarządzeniami Nr 19/2013 z 7 sierpnia 2013 r. oraz Nr 8/2015 z 2 kwietnia 2015 r. Dyrektor ZNK w Lublinie wprowadził do stosowania (obowiązujące w kontrolowanym okresie) „Regulaminy postępowania przetargowego przeprowadzanego przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych”.

W powyższych regulaminach ustalono m.in.:

- zasady ustalania stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu. W przypadku przeprowadzania przetargów ustnych, stawka wywoławcza za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalana jest na podstawie analizy rynku wynajmowanych lokali na terenie miasta Lublin i ich atrakcyjności. Zgodnie z załącznikiem Nr 1 „Tabela pomocnicza dla określenia wywoławczej stawki czynszowej do przetargu na najem lokali użytkowych” przy ustalaniu stawki czynszu uwzględniane są następujące cechy rynkowe lokali:

- ocena popytu na najem w danej strefie lub okolicy,
- bliskość obiektów handlowych,
- położenie (w podziale na 4 strefy),
- standard wyposażenia lokalu w instalacje,
- funkcjonalność pomieszczeń lokalu,
- udogodnienia dla klienta,
- udogodnienia dla najemcy,
- usytuowanie lokalu w budynku.

Po uwzględnieniu powyższych cech, określonych indywidualnie dla każdego lokalu oraz stawek czynszów pobieranych w przypadku innych podobnych lokali użytkowych, wynajętych przez ZNK w Lublinie, ustalana jest stawka wywoławcza do przetargu ustnego.

W przypadku stawek czynszu zaproponowanych przez oferentów w wyniku przeprowadzonych przetargów pisemnych, których wysokość jest równa lub niższa niż koszty eksploatacyjne bądź zdaniem komisji jest rażąco niska, ZNK zastrzegło sobie możliwość przeprowadzenia indywidualnych negocjacji. Zgodnie z opisywanymi Regulaminami przyjęcie stawki czynszu niższej niż koszty eksploatacyjne jest dopuszczalne jedynie po przeprowadzeniu wnikliwej analizy kosztów ponoszonych na utrzymanie danego lokalu, przy uwzględnieniu stanu technicznego lokalu, jego lokalizacji w mieście i w budynku oraz długości okresu, w którym lokal nie znalazł najemcy. Przyjęcie takiej stawki czynszu wymaga uzasadnienia;

- zasady waloryzacji czynszów: zgodnie z wzorami umów najmu na czas określony i nieokreślony, stanowiącymi załączniki do ww. „Regulaminów” stawki czynszu zmieniane są przez wynajmującego, corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS;

- zasady uiszczania należności z tytułu najmu lokali: zgodnie z wzorami umów najmu (na czas określony i nieokreślony) najemcy zobowiązani są do płacenia comiesięcznego czynszu oraz opłat za tzw. media. Ustalono że:
  - opłaty za wodę (ciepłą/zimną) pobierane są w formie zaliczek podlegających następnie rozliczeniu po okresie rozliczeniowym w oparciu o rzeczywiste koszty,
  - w przypadku energii cieplnej i energii elektrycznej wzory umów przewidują dwie możliwości rozliczania się z powyższych mediów, tj. najemca ponosi koszty ich dostawy do lokalu na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez wynajmującego lub we własnym zakresie i na własny koszt zapewni ogrzewanie lokalu oraz zawrze we własnym imieniu umowy na dostawę energii elektrycznej do lokalu.

## 2.1. Postępowania zmierzające do wynajęcia lokali użytkowych

(kontrolowali: Paweł Rybczyński i Marcin Wróblewski)

Kontrolą objęto postępowania przeprowadzone w latach 2014 – 2015 mające na celu wyłonienie najemcy lokali użytkowych:

- a) w trybie przetargu ustnego nieograniczonego – lokale użytkowe ujęte pod poz. 2, 3, 5, 8, 9, oraz 10 załącznika nr 4 do protokołu,
- b) w trybie przetargu pisemnego (ofertowego) nieograniczonego – lokal wskazany pod poz. 6 ww. załącznika,
- c) w trybie bezprzetargowym – lokale ujęte pod poz. 1, 4 oraz 7 ww. załącznika.

Liczba zawartych umów najmu lokali użytkowych w latach 2014-2015 wyniosła odpowiednio 90 i 101, zgodnie z załącznikiem nr 2 do protokołu.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie:

- postanowień „Regulaminów postępowania przetargowego przeprowadzonego przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych”, wprowadzonych zarządzeniem Nr 19/2013 z 7 sierpnia 2013 r. (dotyczy lokali, których procedura wynajęcia w drodze przetargu rozpoczęła się do 2.04.2015 r.) oraz zarządzeniem 8/2015 z 2.04.2015 r. (dotyczy lokali, których procedura wynajęcia w drodze przetargu rozpoczęła się po 2.04.2015 r.),
- ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.).

Sprawdzono, czy:

- w przypadkach określonych w art. 18 ust. 1 pkt 9 lit. a ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446) najem lokali następował po uzyskaniu zgody Rady Miasta Lublin,
- ustalono stawkę wywoławczą czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dokonując analizy rynku wynajmowanych lokali na terenie miasta Lublin, w stosunku do lokali użytkowych oddawanych

- w najem w drodze przetargowej, stosownie do postanowień § 15 ww. regulaminów,
- stawka wywoławcza czynszu w przypadku lokali oddawanych w najem w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nie była niższa niż kwota ustalona na podstawie analizy rynku wynajmowanych lokali, zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 4 regulaminów,
  - prawidłowo opracowano wykaz nieruchomości i ogłoszenia o przetargach oraz prawidłowo podano je do publicznej wiadomości, stosownie do §§ 8, 10 i 12 regulaminów oraz do przepisów art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - poinformowano Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem o przeznaczeniu lokali do wynajmu co najmniej 14 dni przed planowanym terminem ogłoszenia przetargów, w związku z § 9 regulaminów,
  - ogłoszenie podano do publicznej wiadomości w sposób określony w § 10 regulaminów oraz przepisach art. 38 ust. 2 ustawy,
  - termin przetargu wyznaczono zgodnie z wymogami wynikającymi z treści § 11 regulaminów,
  - w postępowaniu przetargowym wzięli udział oferenci spełniający warunki przetargowe i zakwalifikowani do uczestnictwa w przetargu, zgodnie z wymogami § 13 ust. 1 regulaminów oraz którzy wnieśli wadium w terminie i wysokości określonym w ogłoszeniu o przetargu, stosownie do postanowień § 14 ust. 1-4 regulaminów,
  - czynności przetargowe przeprowadzała komisja przetargowa, stosownie do § 5 ww. regulaminów,
  - protokoły z przeprowadzonych przetargów zawierały wszystkie wymagane informacje, stosownie do postanowień § 23 ust. 1 (przetarg ustny nieograniczony) oraz § 27 ust. 1 (przetarg pisemny nieograniczony) powołanych powyżej regulaminów,
  - protokoły zostały zatwierdzone przez Dyrektora ZNK oraz dołączono do nich wymagane załączniki, zgodnie z postanowieniami § 23 ust. 2 i 3 (przetarg ustny nieograniczony) oraz § 27 ust. 2 i 3 (przetarg pisemny nieograniczony) regulaminów,
  - ogłoszenia o wynikach przetargów zawierały wszystkie wymagane elementy oraz podane zostały do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy informacyjnej i opublikowanie na stronie internetowej ZNK na okres 7 dni zgodnie z postanowieniami § 28 ust. 2 i 3 regulaminu wprowadzonego zarządzeniem Nr 19/2013 oraz § 32 ust. 2 i 3 regulaminu wprowadzonego zarządzeniem Nr 8/2015,
  - zgodę na wynajęcie lokali w trybie bezprzetargowym wyraziła Rada Miasta, stosownie do przepisów art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - warunki wynajęcia lokalu w drodze bezprzetargowej zostały ustalone w drodze rokowań przeprowadzanych z najemcą, z których został sporządzony protokół stanowiący podstawę zawarcia umowy,
  - umowa najmu została zawarta w ciągu 10 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu zgodnie z postanowieniami § 25 ust. 13 lit. a regulaminów.

W wyniku kontroli ustalono, że w przypadku trzech lokali wymienionych pod poz. 2, 9 i 10, położonych na dwóch kondygnacjach: podziemnej i naziemnej, które zostały wynajęte w wyniku przeprowadzenia pierwszego przetargu, cena czynszu za część lokali usytuowanych na kondygnacjach

podziemnych, została bezpodstawnie obniżona, tj. w sposób nieprzewidziany regulaminami wprowadzonymi zarządzeniami nr 19/2013 oraz nr 8/2015.

W przypadku wszystkich ww. lokali stawki wywoławcze czynszu najmu ustalone zostały dla całej powierzchni tych lokali (łącznie kondygnacja podziemna i nadziemna) w sposób określony w przepisach wewnętrznych, tj. w wyniku przeprowadzonej analizy rynku cen najmu lokali użytkowych (opisanych powyżej w protokole).

Sposób ustalenia czynszu przedstawiono na przykładzie lokalu wymienionego pod poz. 2 załącznika nr 4:

w wyniku analizy wynajmowanych lokali, przeprowadzonej 23 kwietnia 2014 r. przez ZNK w Lublinie, ustalono stawkę wywoławczą ww. lokalu na kwotę 15 zł/m<sup>2</sup>. W sporządzonym i podanym do publicznej wiadomości wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia wskazano, że stawka wywoławcza czynszu będzie wynosić 15 zł/m<sup>2</sup> w stosunku do części lokalu znajdującego się w kondygnacji nadziemnej, zaś stawka czynszu za część lokalu usytuowaną na kondygnacji podziemnej będzie wynosiła 50 % wycytowanej stawki czynszu kondygnacji nadziemnej.

W wyniku przeprowadzenia w dniu 28 maja 2014 r. pierwszego przetargu, uzyskano stawką w wysokości 16 zł/m<sup>2</sup> w stosunku do części nadziemnej lokalu oraz 8 zł/m<sup>2</sup> w stosunku do części podziemnej.

W sposób analogiczny ustalone zostały stawki czynszu dla lokali wymienionych pod poz 9 i 10, wynajętych w 2015 r. w wyniku przeprowadzenia pierwszych przetargów.

Zgodnie z obowiązującymi – w okresie objętym kontrolą – „Regulaminami postępowania przetargowego ...” wprowadzonymi Zarządzeniami Dyrektora ZNK w Lublinie nr 19/2013 oraz Nr 8/2015, stawka wywoławcza czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu stosownie do postanowień § 15 ust. 1 ww. zarządzeń „ustalana jest na podstawie analizy wynajmowanych lokali na terenie miasta Lublina i ich atrakcyjności”. Zgodnie z § 15 ust. 4 przytoczonych zarządzeń „Oddanie lokalu w najem nie może nastąpić ze stawką czynszu niższą od stawki wywoławczej powiększonej o jedno postąpienie.” tj. stawka wywoławcza czynszu + 1 zł (§ 20 ust. 2 zarządzeń). Na podstawie upoważnienia zawartego w § 15 ust. 5 zarządzeń, organizator przetargu (tj. ZNK) „może obniżyć stawkę wywoławczą o maksimum 30% albo dokonać zmiany trybu przetargu z przetargu ustnego na przetarg ofertowy”. Powyższego obniżenia można było dokonać po przeprowadzeniu dwóch przetargów zakończonych wynikiem negatywnym (zgodnie z zarządzeniem Nr 19/2013), a po 2 kwietnia 2015 r. po przeprowadzeniu jednego przetargu zakończonego wynikiem negatywnym (zgodnie z zarządzeniem Nr 8/2015). Procedura najmu lokali wymienionych pod poz. 2 i 10 przeprowadzona została na podstawie zarządzenia nr 19/2013, a lokalu wymienionego pod poz. 9 na podstawie zarządzenia nr 8/2015.

Należy ponadto zaznaczyć, że ustalając wywoławczą stawkę czynszu, cechami rynkowymi, które wzięto pod uwagę (zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Regulaminów), były:

1) funkcjonalność pomieszczeń lokalu, oceniana w zależności od tego czy lokal:

- usytuowany jest na jednej kondygnacji, posiadając wyodrębnioną część handlową lub usługową od zaplecza – ocena wysoka (6 pkt.),
- usytuowany jest na dwóch kondygnacjach, posiadając wyodrębnioną część handlową lub usługową od zaplecza – ocena średnia (3 pkt.),

- posiada inne usytuowanie, bez wyodrębnienia części handlowej lub usługowej od zaplecza – ocena niska (0 pkt.),

2) usytuowanie lokalu w budynku, oceniane w zależności od tego czy lokal:

- położony jest na parterze z wejściem bezpośrednio od ulicy – ocena dobra (20 pkt.),

- położony jest na piętrze, oficynie lub parterze z wejściem od podwórka oraz położony jest w suterenie z wejściem od ulicy – ocena średnia (10 pkt.),

- położony jest w suterenie z wejściem od strony podwórka oraz położony jest w piwnicy lub na poddaszu – ocena zła (0 pkt.).

W przypadku opisanych lokali, wymienionych pod poz. 2, 9 i 10 załącznika nr 4, ocena ww. cech była następująca (identyczna dla wszystkich trzech lokali):

1) funkcjonalność pomieszczeń lokalu – ocena średnia,

2) usytuowanie lokalu w budynku – ocena dobra.

Opisany powyżej stan faktyczny świadczy o tym, że w przypadku lokali użytkowych wymienionych pod poz. 2, 9 i 10 załącznika nr 4 :

- stawki czynszu za część lokali usytuowanych na kondygnacji podziemnej, ustalone zostały w wysokości niższej niż kwota stawki wynikająca z analizy rynku, co niezgodne jest z postanowieniami § 15 ust. 4 obowiązujących Regulaminów,

- zastosowanie 50% obniżki stawki czynszu za część lokalu usytuowaną na kondygnacji podziemnej nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach wewnętrznych.

Osobą odpowiedzialną za stwierdzoną nieprawidłowość jest pracownik wskazany pod poz. 2 załącznika nr 1 do protokołu.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, wyjaśnienie stanowiące załącznik nr 5, dotyczące ustalenia stawki czynszu lokalu wymienionego pod poz. 2 załącznika nr 4, złożył Dyrektor ZNK w Lublinie. Dyrektor w złożonych wyjaśnieniach potwierdził ustalenia kontroli, jednocześnie przytaczając następujące argumenty uzasadniające sposób ustalenia stawki czynszu, cyt.:

- „... nie wszystko da się zamknąć w ramy punktowe załącznika nr 1, np. stan techniczny lokalu. Pracownicy Działu Lokali Użytkowych posiadają wiedzę wynikającą z wizji lokalu i dokumentów znajdujących się w jego aktach (np. przyczyny rezygnacji z najmu poprzednich użytkowników ...)”,

- „... często też mamy do czynienia z wnioskami najemców o wyłączenie z najmu powierzchni lokalu zlokalizowanej w kondygnacji podziemnej jako dla nich kompletnie nieużytecznej ze względu na zły stan techniczny i brak funkcjonalności.”,

- „... Pomieszczenia zlokalizowane w kondygnacji podziemnej pełnią z reguły funkcję pomocniczą (magazynową), są w gorszym stanie technicznym. Najemcy nie są zainteresowani najmem piwnic jednakże w przypadkach gdy są one nierozdzielnie połączone z częścią lokalu w kondygnacji nadziemnej (brak niezależnego wejścia) nie ma możliwości ich wynajęcia dwóm różnym podmiotom.”.

Innych nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono

## 2.2. Realizacja przychodów z tytułu najmu lokali użytkowych

(kontrolował: Marcin Wróblewski)

Przychody z tytułu najmu lokali użytkowych wyniosły:

- w 2014 r. - 16.215.642,82 zł
- w 2015 r. - 15.088.091,67 zł.

Kontrolą objęto okres od 1.06.2015 r. do 31.03.2016 r., szczegółowemu sprawdzeniu poddając rozrachunki prowadzone z 10 najemcami lokali użytkowych wskazanych pod poz. od 1 do 10 załącznika nr 4 do protokołu (próba 1,5 % wszystkich umów najmu lokali użytkowych obowiązujących na dzień 31 grudnia 2015 r.):

Kontrolę przeprowadzono na podstawie umów najmu, dowodów wpłat czynszu oraz ewidencji księgowej w zakresie należności z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych, prowadzonej z wykorzystaniem programu finansowo - księgowego w podziale na kontrahentów, w sposób umożliwiający kontrolę terminowości wpłat oraz ustalenie stanu rozrachunków.

Sprawdzono, czy:

- w umowach najmu zastosowano stawki czynszu ustalone w przeprowadzonych przetargach lub negocjacjach,
- czynsz waloryzowano zgodnie z postanowieniami umowy,
- czynsz wpłacany był przez najemców w prawidłowej wysokości,
- w przypadku nieterminowego regulowania należności naliczono odsetki w prawidłowej wysokości.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

## 3. Egzekucja należności z tytułu najmu lokali użytkowych

(kontrolował: Paweł Rybczyński)

„Procedurę windykacyjną ustalającą tryb postępowania dochodzenia roszczeń finansowych i prowadzenia windykacji należności w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie” wprowadził Dyrektor ZNK zarządzeniem nr 7 z 27 lipca 2010 r.

Zgodnie z ewidencją księgową prowadzoną w kontrolowanej jednostce, zaległości z tytułu najmu lokali użytkowych (z tytułu czynszów, opłat za tzw. media, oraz odszkodowań za bezumowne użytkowanie lokali), wynosiły:

- na 1 stycznia 2014 r. - 5.881.820,13 zł,
- na 31 grudnia 2014 r. - 6.015.334,77 zł,
- na 31 grudnia 2015 r. - 6.187.061,09 zł.

Ponadto na podstawie informacji uzyskanych od pracownika wymienionego pod poz. 3 załącznika nr 1, ustalono że:

- w 2014 r.:
  - kwota objęta działaniami egzekucyjnymi wyniosła: 161.969,72 zł,
  - kwota wyegzekwowana wyniosła: 604.376,92 zł,



- kwota powstałych zaległości wyniosła: 133.513,94 zł,
- 2015 r.:
- kwota objęta działaniami egzekucyjnymi wyniosła: 634.367,62 zł,
  - kwota wyegzekwowana wyniosła: 890.395,80 zł,
  - kwota powstałych zaległości wyniosła: 171.727,02 zł.

Kontroli poddano czynności organu zmierzające do wyegzekwowania zaległości od dłużników posiadających je na dzień 31.12.2014 r., wymienionych w załączniku nr 6, na łączną kwotę 488.978,44 zł (próbna – 8,13 % zaległości na koniec 2014 r.).

Sprawdzono, czy:

- w przypadku opóźnienia w zapłacie w stosunku do terminów określonych w umowie – wysłano wezwania do zapłaty,
- po bezskutecznym upływie terminu zapłaty, określonego w wezwaniu, występowano na drogę sądową w celu uzyskania tytułu egzekucyjnego,
- występowano do sądu z wnioskami o nadanie klauzuli wykonalności tytułom egzekucyjnym,
- występowano z wnioskami do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji,
- nie dopuszczono do przedawnienia należności.

W wyniku kontroli stwierdzono – wg stanu na dzień 23 sierpnia 2016 r. – że:

- dłużnik wymieniony pod poz. 3 załącznika nr 6, na dzień 31 grudnia 2014 r. posiadał zaległości (zaległość główna) z tytułu opłat za media w kwocie 9.433,91 zł za okres od listopada 2003 r. do lutego 2006 r. oraz z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 94.072,75 zł za okres od czerwca 2002 do grudnia 2005 r. Na podstawie przedłożonych do kontroli dokumentów stwierdzono, że najemcy wypowiedziano umowę najmu z dniem 31.03.2002 r. W związku z tym, że dłużnik do XII.2005 r. zajmował lokal bezumownie naliczono z tego tytułu co miesiąc odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu tj. 2.225,96 zł.

W wyniku złożonego przez ZNK w Lublinie pozwu z 15.03.2004 r., Sąd Okręgowy w Lublinie w dniu 11 maja 2004 r. wydał wyrok (Sygn. Akt IX Gc – 253/04), którym - na rzecz ZNK w Lublinie - zasądzono kwotę 41.824,53 zł, na którą składały się: zaległość z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 39.141,80 zł, zaległość z tytułu opłat za media w kwocie 187,64 zł oraz odsetki ustawowe w kwocie 2.495,09 zł. Powyższemu wyrokowi nadano klauzulę wykonalności 15 września 2005 r. Zgodnie z ewidencją księgową zasądzona kwota stanowiła zaległości na dzień 30 listopada 2003 r.

Pierwszy wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego skierowano do komornika sądowego 23 września 2005 r., który następnie został wycofany przez wierzyciela. Jak ustalono, na podstawie przedłożonych do kontroli dokumentów (pismo skierowane do ZNK przez przedstawiciela Osiedlowego Zarządu Budynków „Tatary”), skierowanie do komornika wniosku o wycofanie egzekucji, spowodowane było wystąpieniem awarii centralnego ogrzewania w lokalu zajmowanym przez dłużnika, a co za tym idzie koniecznością komisyjnego wejścia do lokalu. Zgodnie z postanowieniem komornika sądowego z 30 grudnia 2005 r. postępowanie

egzekucyjne umorzono w wyniku bezskutecznej egzekucji na podstawie art. 824 § 1 pkt 3 ustawy z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 101 z późn. zm.).

Drugi wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego skierowano do komornika sądowego 24 stycznia 2013 r. Postępowanie egzekucyjne umorzono 31 grudnia 2013 r. w wyniku bezskutecznej egzekucji (art. 824 § 1 pkt 3 kpc).

W stosunku do zaległości z tytułu:

- opłat za media w łącznej kwocie 9.246,27 zł (9.433,91 zł – 187,64 zł),
- odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od XII 2003 do XII 2005 w łącznej kwocie 54.930,95 zł (24 opłaty miesięczne po 2.225,96 zł, 1 opłata miesięczna w kwocie 1.507,91 zł), które nie były objęte tytułem egzekucyjnym z 11 maja 2005 r.,

nie podjęto czynności zmierzających do ich wyegzekwowania.

Termin płatności:

- ostatnich należności z tytułu opłat za media (przypis na koncie najemcy – luty 2006 r.) upłynął 20 lutego 2006 r. Roszczenia na kwotę 9.246,27 zł uległy przedawnieniu z dniem 21 lutego 2009 r.;
- ostatnich należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (przypis na koncie najemcy – grudzień 2005 r.) upłynął 10 grudnia 2005 r. Roszczenia na kwotę 54.930,95 zł uległy przedawnieniu z dniem 11 grudnia 2015 r.;  
w związku z przepisami art. 117 § 1 i art. 118 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016 r., poz. 380 z późn. zm.).

Osobami odpowiedzialnymi za windykację są pracownicy wymienieni w załączniku nr 1 pod poz. 1 i 3;

- dłużnik wymieniony pod poz. 6 załącznika nr 6, na dzień 31 grudnia 2014 r. posiadał zaległości (zaległość główna) z tytułu czynszu oraz opłat za media w łącznej kwocie 20.260,34 zł za okres od listopada 1997 r. do czerwca 1998 r.

W wyniku złożonego przez ZNK w Lublinie pozwu z 31.12.1998 r., Sąd Okręgowy w Lublinie w dniu 29 września 1999 r. wydał wyrok (Sygn. Akt IC 155/99), którym - na rzecz ZNK w Lublinie - zasądzono kwotę 22.496,12 zł, na którą składały się należność główna w kwocie 20.260,34 zł oraz odsetki ustawowe w kwocie 2.235,78 zł naliczone do dnia 7 lipca 1998 r. Wniosek o nadanie klauzuli wykonalności złożono 8 listopada 1999 r. Zgodnie z ewidencją księgową powyższe zaległości wystąpiły na 31 lipca 1998 r.

Wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego skierowano do komornika sądowego 6 marca 2000 r.

Po przeprowadzeniu (31 maja 2000 r. i 3 lipca 2000 r.) dwóch bezskutecznych licytacji ruchomości dłużnika, postępowanie egzekucyjne umorzono 2 października 2000 r. na podstawie art. 877 kpc.

Po raz kolejny dłużnik został wezwany do wpłacenia zaległości w dniu 1 grudnia 2008 r. Do dnia kontroli nie podejmowano innych czynności zmierzających do wyegzekwowania zaległości.

Mając na uwadze opisany stan faktyczny, na dzień kontroli roszczenia w kwocie 20.260,34 zł uległy przedawnieniu.

W związku z opisanymi powyżej przypadkami, w wyjaśnieniu stanowiącym załącznik Nr 7 do protokołu, Dyrektor ZNK w Lublinie podał jako powód niepodejmowania kolejnych czynności mających na celu wyegzekwowanie zaległości, wcześniejsze postanowienia o umorzeniu postępowań egzekucyjnych. Z wyjaśnień wynika również, że w związku z brakiem zmiany sytuacji finansowej dłużników, uniemożliwiającej wyegzekwowanie długów, w celu uniknięcia wygenerowania dodatkowych, nieściągalnych kosztów egzekucyjnych, odstąpiono od podjęcia czynności egzekucyjnych.

W przypadku pozostałych dłużników objętych kontrolą w zakresie opisanym na wstępie, nieprawidłowości nie stwierdzono.

#### **4. Umarzanie, odraczanie lub rozkładanie na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny – na podstawie uchwał Rady Miasta**

*(kontrolowali: Paweł Rybczyński i Marcin Wróblewski)*

Uchwałą Nr 1087/XLIII/2010 z 24 czerwca 2010 r. (zmienioną uchwałami Nr 1183/XLV/2010 z 14 października 2010 r. i 1095/XLII/2014 z 26 czerwca 2014 r.) Rada Miasta Lublin określiła zasady, sposób i tryb udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Lublin i jej jednostkom zaliczanym do sektora finansów publicznych.

W latach 2014-2015 Dyrektor ZNK w Lublinie, na podstawie upoważnienia wynikającego z § 5 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 powyższej uchwały, udzielił następujących ulg w spłacie należności z tytułu najmu lokali użytkowych:

1) w 2014 r.:

- 37 rozłożeń na raty dotyczących zaległości w łącznej kwocie 488.495,31 zł (w tym 324.302,77 zł – należność główna, 164.192,54 zł – odsetki i koszty egzekucyjne),

2) w 2015 r.:

- 47 rozłożeń na raty dotyczących zaległości w łącznej kwocie 558.521,44 zł (w tym 392.723,67 zł – należność główna, 165.797,77 zł – odsetki i koszty egzekucyjne),
- 44 umorzenia z urzędu zaległości w łącznej kwocie 1.772,89 zł,
- 1 umorzenie na wniosek dłużnika zaległości w kwocie 5.722,38 zł.

Łączna kwota ulg udzielonych w latach 2014-2015 wyniosła 1.054.512,02 zł.

Kontrolą objęto ulgi udzielone w latach 2014-2015, 15 najemcom wymienionym w załączniku nr 8, którym:

- spłatę zaległości w łącznej kwocie 103.945,27 zł rozłożono na raty (próba 9,93 % zaległości rozłożonych na raty w latach 2014-2015),
- umorzono z urzędu i na wniosek zaległości w łącznej kwocie 6.307,05 zł (próba 84,15 % zaległości umorzonych w latach 2014-2015).

W przypadku ulg polegających na rozłożeniu zaległości na raty, dokonano tego w formie obustronnych ugód zawartych pomiędzy dłużnikiem a przedstawicielem ZNK w Lublinie. Ugody objęte kontrolą - ze strony ZNK w Lublinie - podpisali: p. Henryk Łacek (z dłużnikiem wymienionym pod poz. 10 załącznika nr 8) oraz z upoważnienia Dyrektora ZNK p. Marek Pastusiak (z dłużnikiem wymienionym pod poz. 6) i pracownik wymieniony pod poz. 1 załącznika nr 1 (z dłużnikami wymienionymi pod poz. 1-5, 7-9 i 11).

W przypadku ulg polegających na umorzeniu zaległości na wniosek dłużnika oraz z urzędu, udzielał ich p. Henryk Łacek w formie akceptacji wniosków złożonych odpowiednio przez dłużnika oraz Kierownika Działu Windykacji.

Sprawdzono, czy ulg udzielono zgodnie z zasadami określonymi w uchwale nr 1087/XLII/2010 z 24 czerwca 2010 r. w zakresie:

- przestrzegania uprawnień do udzielenia ulgi (kompetencje zależą od kwoty ulgi),
- wystąpienia przesłanek do umorzenia zaległości (w tym z urzędu),
- postępowania organu w przypadku niedotrzymania przez dłużnika zasad udzielenia ulg polegających na rozłożeniu należności na raty oraz odroczeniu terminu płatności,
- ulg udzielanych przedsiębiorcom na ich wniosek, mając na uwadze przepisy ustawy z 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404 z późn. zm.).

W wyniku kontroli stwierdzono, że w przypadku najemców wymienionych pod poz. 1-12, ulg w łącznej kwocie 109.667,65 zł udzielono na ich pisemne wnioski, które nie były umotywowane, jak również nie dołączono do nich dokumentacji potwierdzającej istnienie jednej z przesłanek udzielenia ulgi, tj. ważnego interesu dłużnika lub ważnego interesu publicznego, określonych w § 2 ust. 1 uchwały Nr 1087/XLIII/2010. Zgodnie z § 2 ust. 3 uchwały wniosek dłużnika powinien być należycie umotywowany i udokumentowany, zaś przed udzieleniem ulg należy przeprowadzić postępowanie wyjaśniające.

Przedłożone do kontroli dokumenty nie potwierdzały również przeprowadzenia, przed udzieleniem ulgi, postępowania wyjaśniającego mającego na celu potwierdzenie wystąpienia jednej z ww. przesłanek, do czego zobowiązują postanowienia § 2 ust. 3 uchwały.

Na podstawie przedłożonych do kontroli dokumentów ustalono, że wszyscy dłużnicy, którym rozłożono zaległości na raty, przed złożeniem wniosku o udzielenie ulgi zostali wezwani do zapłaty powstałych zaległości. Najemcy wskazani pod poz. 1-5, 7-9 oraz 11-12 załącznika nr 8 do protokołu złożyli jedynie wnioski o rozłożenie zaległości na raty, wskazując w nich m.in. numer

lokalu oraz wolę spłaty zaległości w postaci ratalnej, a co za tym idzie ich wnioski nie zostały w żaden sposób umotywowane. Jedynie z wniosków złożonych przez dłużników wymienionych pod poz. 6 i 10 ww. załącznika, wynika że motywacją ich złożenia była trudna sytuacja finansowa, przy czym do wniosków nie dołączono żadnych dokumentów potwierdzających te okoliczności.

W wyjaśnieniach stanowiących załącznik nr 9, Dyrektor ZNK potwierdził fakt nieudokumentowania wystąpienia przesłanek udzielenia ulg, wyjaśniając jednocześnie, że cyt.: „... każdorazowo, przed podpisaniem umowy, były prowadzone rozmowy z dłużnikami (w siedzibie ZNK) podczas, których prosiliśmy o konkretne uzasadnienia ich prośby (w tym przedłożenia dokumentacji uwiarygodniającej stan faktyczny). Nie wymagaliśmy natomiast pozostawienia ich kopii jako uzupełnienie dokumentacji. ...”

Osobami odpowiedzialnymi za powyższe nieprawidłowości są: pracownik wymieniony pod poz. 1 załącznika nr 1, p. Henryk Łacek Dyrektor ZNK oraz p. Marek Pastusiak Z-ca Dyrektora ZNK.

W pozostałym zakresie, opisanym na wstępie, nieprawidłowości nie stwierdzono.

W toku kontroli stwierdzono, że spośród 15 najemców objętych kontrolą, 10 było przedsiębiorcami, którym udzielono ulg w postaci rozłożenia zaległości na raty (dotyczy najemców wymienionych w załączniku nr 8 pod poz. 1-5, 9-12) oraz umorzenia zaległości na wniosek (dotyczy najemcy wymienionego pod poz. 6), jako niestanowiących pomocy de minimis. Wyjaśnienie w tej sprawie, stanowiące załącznik nr 9, złożył Dyrektor ZNK, z którego wynika, że cyt.: „... według dostępnych nam informacji wymienione w wykazie podmioty są firmami lokalnymi o zasięgu regionalnym. Nie spełniały tym samym warunku zagrożenia konkurencyjności dla firm z Unii Europejskiej (przepis obowiązujący w UE, ujęty w interpretacji m.in. Małopolskiego Urzędu Skarbowego w odniesieniu do pomocy publicznej). Podjęte działanie oparliśmy na założeniu, że udzielenie przedsiębiorcom ulgi stanowi pomoc publiczną (w odniesieniu do wsparcia de minimis) tylko wówczas, gdy według racjonalnej oceny może ona negatywnie wpłynąć na funkcjonowanie wspólnego rynku. Idąc dalej, w ich przypadku nie możemy mówić o pomocy publicznej de minimis ponieważ przedsiębiorcy ci prowadzą działalność na rynku lokalnym.”;

## USTALENIA KOŃCOWE

1. Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden pozostawiono w kontrolowanej jednostce. Protokół przekazano Dyrektorowi i Głównej Księgowej Zarządu Nieruchomości komunalnych w dniu 8.09.2016 r. (potwierdzenie przekazania protokołu stanowi załącznik nr 10 do protokołu) celem zapoznania się z jego ustaleniami oraz zgłoszenia ewentualnych uwag.

2. Dyrektora oraz Główną Księgową poinformowano, że – zgodnie z przepisami art. 9 ust. 1a ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 561 z późn. zm.) – mogą odmówić podpisania protokołu, składając w ciągu 3 dni od daty jego otrzymania pisemne wyjaśnienie co do przyczyn tej odmowy.

3. Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w książce kontroli.

4. Integralną częścią niniejszego protokołu są następujące załączniki: *skan bec cot.*

Nr 1 – wykaz pracowników ZNK w Lublinie wymienionych w protokole kontroli

Nr 2 – informacja o ilości lokali użytkowych oraz umów najmu

Nr 3 – informacja złożona przez Dyrektora ZNK w Lublinie w sprawie braku wyodrębnienia lokali użytkowych jako odrębnych nieruchomości

Nr 4 – wykaz lokali użytkowych objętych kontrolą

Nr 5 – wyjaśnienie Dyrektora ZNK w Lublinie w sprawie sposobu ustalenia stawki wywoławczej za najem lokalu użytkowego w części położonej na kondygnacji podziemnej

Nr 6 – wykaz dłużników objętych kontrolą posiadających zaległości na dzień 31.12.2014 r.

Nr 7 – wyjaśnienie Dyrektora ZNK w Lublinie w sprawie czynności mających na celu wyegzekwowanie zaległości

Nr 8 – wykaz objętych kontrolą ulg udzielonych w latach 2014-2015 w zakresie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny

Nr 9 – wyjaśnienie Dyrektora ZNK w Lublinie w sprawie udzielonych ulg

Nr 10 – potwierdzenie przekazania protokołu

Nr 11 – wykaz akt kontroli

5. Protokół podpisano ...10...XI... 2016 r.

Starszy Inspektor Kontroli

*Paweł Rybczyński*

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI  
KOMUNALNYCH  
20-112 Lublin, ul. Grodzka 12  
centr. (81) 537-12-00, fax 537-12-01  
NIP 946-18-86-466

GŁÓWNA KSIĘGOWA

*Krzyszyna Zapala*

DYREKTOR  
*Janusz Łacek*

*Janusz Łacek*

Wykaz pracowników ZNK w Lublinie wymienionych w protokole kontroli

1. Waldemar Walczyk – Kierownik Działu Windykacji
2. Iwona Walczyna – Kierownik Referatu Lokali Użytkowych
3. Maciej Bryła – Podinspektor ds. Windykacji

Starszy Inspektor Kontroli

*Paweł Rybczyński*

*CB*

*JK*

Załącznik Nr 2

## DZIAŁ LOKALI UŻYTKOWYCH ZNK

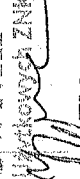
Informacje dla kontroli RIO

Data	1.01.2014	31.12.2014	31.12.2015
Liczba lokali użytkowych	844	851	827
Liczba obowiązujących umów najmu lub dzierżawy lokali użytkowych	675	669	667

ROK	2014	2015
Liczba zawartych w danym roku umów najmu lub dzierżawy lokali użytkowych	90	101

Ponadto informuję, że lokale użytkowe są użytkowane nie tylko na podstawie umowy najmu lub dzierżawy ale również przez właściciela (Gmina Miasto Lublin) lub współwłaścicieli, bezumownie lub bez tytułu prawnego.



KIEROWNIK  
Działu Lokali Użytkowych ZNK  
  
mgr inż. Iwona Walczyńska






Zarząd Nieruchomości Komunalnych Nr 3

## ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH

ul. Grodzka 12; 20-112 Lublin  
tel. (081) 53-712-00; fax (081) 53-712-01

Lublin, dn. 22.08.2016r.


ELU/TW/584/08/2016

**Pan Paweł Rybczyński**  
**Starszy Inspektor Kontroli**  
**Regionalnej Izby Obrachunkowej**  
**w Lublinie**

Informuję, że lokale użytkowe, garaże i boksy motocyklowe oddawane w najem przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie nie stanowią odrębnych nieruchomości (nie doszło do ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali w sposób przewidziany przepisami ustawy z dn. 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), nie są więc nieruchomościami w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego a jedynie częścią składową nieruchomości gruntowej, ewentualnie budynkowej, o której mowa w art. 235 § 1 k.c.. W związku z tym przepisy rozdziału 4 (art. 37 – 42) ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity : Dz. U. z 2015 r., Nr 0 poz. 1774 z późn. zm.) odnoszące się do nieruchomości nie znajdują zastosowania do wynajmowania lokali użytkowych i garaży oraz boksów motocyklowych nie stanowiących odrębnych nieruchomości (stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie – wyrok z dn. 20.06.2012 r. sygn. Akt: II SA/Lu 437/12).

  
DYREKTOR

mgr inż. Henryk Łacek

  
Otrzymują:

1. Adresat
2. ELU a/a



## Wykaz lokali użytkowych objętych kontrolą

Umowy zawarte w 2014 r.		
Lp.		
1.	ul. Puławska 21	90,27 m <sup>2</sup>
2.	ul. Popieluszki 35a	155,69 m <sup>2</sup> (kondygnacja nadziemna – 97,87 m <sup>2</sup> , podziemna – 57,82 m <sup>2</sup> )
3.	ul. Wyzynna 16	69,68 m <sup>2</sup>
4.	ul. 1-go Maja 12	100,62 m <sup>2</sup>
5.	ul. Lwowska 12	104,62 m <sup>2</sup>
Umowy zawarte w 2015 r.		
6.	ul. Lubartowska 6-8	100,69 m <sup>2</sup>
7.	Pl. Zamkowy 6a	73,36 m <sup>2</sup>
8.	ul. Lubartowska 45/ul. Targowa 2	42,79 m <sup>2</sup>
9.	ul. Lwowska 12	194,81 m <sup>2</sup> (kondygnacja nadziemna – 123,87 m <sup>2</sup> , podziemna – 70,94 m <sup>2</sup> )
10.	ul. Popieluszki 35a	170,51 m <sup>2</sup> (kondygnacja nadziemna – 113,54 m <sup>2</sup> , podziemna – 57 m <sup>2</sup> )

Sporządzony przez:

Starszy Inspektor Kontroli

Paweł Rybczyński

Cys

Cyr



ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH (str. 1-2)

ul. Grodzka 12; 20-112 Lublin  
tel. (081) 53-712-00; fax (081) 53-712-01

Złozomik Nr 5

Lublin, dn. 01.08.2016r.

ELU/IW/538/07/2016

**Pan Paweł Rybczyński**  
**Starszy Inspektor Kontroli**  
**Regionalnej Izby Obrachunkowej**  
**w Lublinie**

W odpowiedzi na pismo z dnia 25.07.2016 r. w sprawie wskazania podstaw obniżenia o 50% stawki wywoławczej czynszu za powierzchnię w kondygnacji podziemnej (57,82 m<sup>2</sup>) lokalu użytkowego przy ul. Popieluszki 35A o pow. całkowitej 155,69 m<sup>2</sup> przeznaczonego do oddania w najem w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, informuję, że sposób ustalania stawki wywoławczej dla lokali stawianych do przetargu ustnego reguluje § 15 Regulaminu postępowania przetargowego. W dacie ustalania stawki wywoławczej, ogłoszenia i rozstrzygnięcia przetargu obowiązywał tekst jednolity regulaminu wprowadzony Zarządzeniem nr 19/2013 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z dn. 7 sierpnia 2013 r. .

Zgodnie z § 15 przywołanego regulaminu stawka wywoławcza czynszu ustalana jest na podstawie analizy rynku wynajmowanych lokali na terenie Lublina i ich atrakcyjności zgodnie z załącznikiem nr 1. Analiza rynku wynajmowanych lokali obejmuje miedzy innymi: wyniki przeprowadzonych w ciągu ostatnich 3 lat przetargów na lokale podobne, ocenę popytu na lokale, atrakcyjność lokali i **ich przeznaczenie**. Przy ocenie atrakcyjności lokali należy mieć na względzie położenie lokalu, jego wielkość, wyposażenie w media, **stan techniczny** oraz **dostępność** i dojazd do lokalu.

Należy podkreślić, że nie wszystko da się zamknąć w ramy punktowe załącznika nr 1, np. stan techniczny lokalu. Pracownicy Działu Lokali Użytkowych ZNK posiadają wiedzę wynikającą z wizji lokalu i dokumentów znajdujących się w jego aktach ( np. przyczyny rezygnacji z najmu poprzednich użytkowników, zgłaszane problemy dotyczące lokalu itp.). Często też mamy do czynienia z wnioskami najemców o wyłączenie z najmu powierzchni lokalu zlokalizowanej w kondygnacji podziemnej jako dla nich kompletnie nieużytecznej ze względu na zły stan techniczny i brak funkcjonalności.

W przypadku lokali zlokalizowanych częściowo w kondygnacji podziemnej stawka czynszu określana jest każdorazowo dla części lokalu znajdującej się w kondygnacji nadziemnej jako w pełni funkcjonalnej. Pomieszczenia zlokalizowane w kondygnacji podziemnej pełnią z reguły funkcję pomocniczą (magazynową), są w gorszym stanie technicznym. Najemcy nie są zainteresowani najmem piwnic jednakże w przypadkach gdy są one nierozdzielnie połączone z częścią lokalu w kondygnacji nadziemnej (brak niezależnego wejścia) nie ma możliwości ich wynajęcia dwóm różnym podmiotom. Biorąc to pod uwagę zasadnym jest zastosowanie niższej stawki czynszu za pomieszczenia lokalu zlokalizowane w kondygnacji podziemnej. Ustalenie dla piwnic odrębnej stawki czynszu w drodze licytacji

nie jest możliwe, dlatego też jej wysokość została powiązana ze stawką czynszu wycytowaną za pomieszczenia lokalu w kondygnacji nadziemnej.

Na podstawie wieloletniego doświadczenia przyjęto, że ze względu na mniejszą funkcjonalność pomieszczeń lokalu w kondygnacji podziemnej oraz ich stan techniczny i inne czynniki wpływające na niższą atrakcyjność zasadne jest obniżenie za te pomieszczenia wycytowanej stawki czynszu o 50 %. Informacja o tym każdorazowo zamieszczana jest w pkt 11 załącznika nr 1 – „inne czynniki wpływające na stawkę wywoławczą” (w przypadku lokalu przy ul. Popiełuszki 35a o pow. 155,69 m<sup>2</sup> wskutek przeoczenia przedmiotowa informacja została pominięta, jest to oczywista pomyłka pisarska), w podawanym do publicznej wiadomości przed przetargiem wykazie lokali przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu ustnego oraz w ogłoszeniu o przetargu na oddanie w najem lokali użytkowych w drodze przetargu ustnego. Powyższa zasada stosowana jest w stosunku do lokali w skład których poza pomieszczeniami zlokalizowanymi w kondygnacji nadziemnej wchodzi pomieszczenia zlokalizowane w piwnicach.

Należy podkreślić, że obniżki nie stosuje się przy ustalaniu stawki wywoławczej czynszu za lokale w całości zlokalizowane w kondygnacji podziemnej gdyż zmniejszenie funkcjonalności lokalu wynika bezpośrednio z punktacji załącznika nr 1 (pkt 1, 7, 8, 9).

DYREKTOR

mgr inż. Henryk Łacek

Otrzymują:

1. Adresat
2. ELU a/a

*Ok*  
*Henryk Łacek* 2

Załącznik nr 6  
(załącznik zawiera informacje niejawne)

**Wykaz dłużników objętych kontrolą posiadających zaległości na 31.12.2014 r.**

*(Y) [Signature]*



## ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH

ul. Grodzka 12; 20-112 Lublin  
tel. (081) 53-712-48; fax (081) 53-712-01

*załącznik Nr 7  
(str. 1-5)*

EW – MB/853/08/16

Lublin 30.08.2016 r.

**Regionalna Izba  
Obrachunkowa w Lublinie  
Paweł Rybczyński  
st. insp. kontroli  
ul. Karłowicza 4  
20-027 Lublin**

W odpowiedzi na pismo z dnia 29.08.2016 r. w sprawie wyjaśnień dot. lokali użytkowych, w których działalność prowadzili: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Produkcyjno-Usługowe FAKO Sp. z o.o. oraz Pan Mieczysław Krzyszczuk, Zarząd Nieruchomości Komunalnych informuje, że powodem nie kierowania do postępowania sądowego kwot związanych z opłatami za media oraz bezumownego korzystania z lokalu są wcześniejsze umorzenia komornicze postępowań egzekucyjnych wobec powyższych dłużników. Dodatkowo ZNK nie ustaliło majątku dłużników, z którego byłaby możliwość wyegzekwowania należności.

Biorąc powyższe pod uwagę skierowanie pozwów o zapłatę spowodowałoby wygenerowanie dodatkowych, nieściągalnych, kosztów ze strony Gminy Lublin reprezentowanej przez ZNK w Lublinie.

W przypadku:

1. P.W. FAKO Sp. z o.o. – dwukrotne umorzenie postępowania prowadzonego przez różnych komorników.
2. Pan Mieczysław Krzyszczuk – jednokrotne umorzenie postępowania przez komornika.

**Otrzymuje:**

1. Adresat
2. EW a / a

**DYREKTOR**  
*[Signature]*  
mgr inż. Henryk Łacek

**W załączeniu:**

1. Decyzja Komornika Sądowego z dnia 30.12.2005 r. – FAKO Sp. z o.o.
2. Decyzja Komornika Sądowego z dnia 31.12.2013 r. – FAKO Sp. z o.o.
3. Decyzja Komornika Sądowego z dnia 02.10.2000 r. – p. Mieczysław Krzyszczuk

www.znk-lublin.pl

Strona 1 / 1

*ok*

*[Signature]*

1165

EW + EM  
2005.11.10

Komornik Sądowy Rewiru VIII  
przy Sądzie Rejonowym w Lublinie  
20-022 Lublin ul. Konopnicka 6/3

Sygn.akt VIII KM 1186/05

W odpowiedzi podać: sygn. akt KM

ZNK LUBLIN WPŁYNĘŁ
Dnia 2009 - 11 - 18
L.dz. 15945 z zał. ... 000

Lublin, dnia 30-12-2005/r.

18.11.09  
[Signature]

### POSTANOWIENIE

Komornik Sądowy Rewiru VIII przy Sądzie Rejonowym w Lublinie w postępowaniu egzekucyjnym z wniosku wierzyciela:

• **Gmina Lublin - Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, zam: 20-112 Lublin, ul. Grodzka 12**

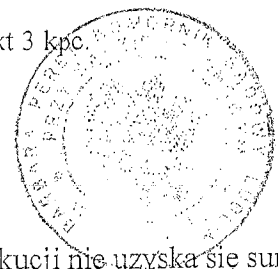
przeciwko dłużnikowi:

**FAKO Sp. z o.o. , adres:20-218 LUBLIN, ul. HUTNICZA 20 B**

o egzekucję należności pieniężnych.

### POSTANAWIA

1. Postępowanie egzekucyjne umorzyć w całości na podstawie art.824 § 1 pkt 3 kpc.



[Signature]

### UZASADNIENIE

W toku postępowania egzekucyjnego stało się oczywiste, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych.

W związku z powyższym należało postanowić jak na wstępie.

K O M O R N I K

[Signature]  
mgr Barbara Peret

### POUCZENIE

Stosownie do art. 767 kpc na powyższe postanowienie przysługuje skarga wniesiona w terminie 7 dni od daty jego otrzymania do Sądu Rejonowego Wydział Cywilnego Lublinie.

ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

KIEROWNIK  
Działu Windykacji  
[Signature]  
Waldemar Walczyk

30.02.2016r.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

**Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z/s w Świdniku Wojciech Piłat  
Kancelaria Komornicza w Lublinie**

20-209 Lublin, ul. Mełgiewska 2

tel.: 81 528 03 93 (informacje telefoniczne udzielane są w godzinach urzędowania za wyjątkiem piątku), fax: 81 528 03 93,

www.komornik-lublin.pl konto: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Oddział 4 w Lublinie 48102031760000540201526318

Sygn. akt Km 209/13

Lublin, dnia 2013-12-31

w odpowiedzi podać: sygn. akt Km 209/13

**POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z/s w Świdniku Wojciech Piłat w postępowaniu egzekucyjnym z wniosku wierzyciela:

Gmina Lublin ZNK

ul. Grodzka 12

20-112 Lublin

(dot. IX Gc 253/04, )

przeciwko dłużnikowi(kom):

PW PU Fako sp. z o.o.

ul. Hutnicza 20B

20-218 Lublin

ZNK LUBLIN WPŁYNEŁO
Data 2014 01 15
L.dz. 378..... zał..... podpis.....

o egzekucję należności pieniężnych.

**POSTANAWIA :**

1. Postępowanie egzekucyjne umorzyć na podstawie art. 824 § 1 pkt. 3 kpc.
2. Koszty postępowania ustalić na kwotę 244,67-zł.
3. Wezwać wierzyciela Gmina Lublin ZNK do zapłaty niepokrytych kosztów egzekucyjnych w kwocie 45,30 zł.

APLIKANT  
KOMORNICZY

mgr Ewelina Toruń

ASESOR  
KOMORNICZY

mgr Anna Stachyra

ASESOR  
KOMORNICZY

mgr Sebastian Warchałowski

KOMORNIK

mgr Wojciech Piłat

**UZASADNIENIE :**

W toku postępowania egzekucyjnego stało się oczywiste, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych. Wobec powyższego egzekucja należności pozostaje bezskuteczna. Ustalenie kosztów nastąpiło stosownie do art. 770 kpc. i ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 o komornikach sądowych i egzekucji Dz. U. z 2006r. Nr 167, poz. 1191, ze zm.

- opłaty egzekucyjne:

Stosunkowa Art.49 0,00 zł.

Stać Art.53a.1 59,49 zł.

- wydatki gotówkowe:

Gotówka Art.39.2.6 w kwocie 6,00 zł

Gotówka Art.39.2.7 w kwocie 105,68 zł

Gotówka Art.39.2.8 w kwocie 73,50 zł

Powyższe koszty postępowania egzekucyjnego zostały pokryte z zaliczki złożonej przez wierzyciela do wysokości: 199,37 zł. nie zostały pokryte do kwoty **45,30-zł** i zgodnie z wyżej powołanymi przepisami obciążają wierzyciela: Gmina Lublin ZNK. Zgodnie z Art. 49 ust. 3 w zw. z art.42 ust.2 Ustawy o komornikach sądowych i egzekucji wzywam wierzyciela Gmina Lublin ZNK do zapłaty niepokrytych kosztów egzekucyjnych w kwocie **45,30-zł** w terminie 7 dni od otrzymania niniejszego postanowienia na konto komornika: 48102031760000540201526318 pod rygorem egzekucji.

APLIKANT  
KOMORNICZY

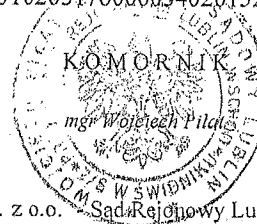
mgr Ewelina Toruń

ASESOR  
KOMORNICZY

mgr Anna Stachyra

ASESOR  
KOMORNICZY

mgr Sebastian Warchałowski



**POUCZENIE**

Zgodnie z art.767§1 KPC na czynności komornika przysługuje skarga do: PW PU Fako sp. z o.o. w Lublinie z siedzibą w Świdniku,

Odpis postanowienia otrzymują:

1. wierzyciel wraz z tytułem wykonawczym Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 2004-05-11 sygn. akt IX Gc 253/04

2. dłużnik

3.a/a

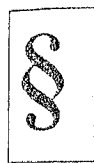
**KIEROWNIŁZ OBYGINAŁEM**  
Działu Wierzycieli

**ZA ZGODNOŚĆ**

30.08.2016



Handwritten initials and scribbles in the top left corner.



KOMORNIK SĄDOWY REWIRU VII  
 PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBLINIE  
 20-325 LUBLIN, UL. DR. MECZ. MAJDANKA 60/62 TEL. 74-440-01 WEW. 21  
 KONTO BANKOWE PKO BP II O/LUBLIN NR 10203150-143592-270-1-111

Lublin, dnia 00-10-02

Sygn. akt VII Km 327/00

GMINA LUBLIN  
 Zarząd Nieruch. Komun.  
 ul. Grodzka 12  
 20-112 Lublin

W nawiązaniu do wniosku egzekucyjnego z dnia 03.03.2000 r. przeciwko dłużnikowi Krzyszczuk Mieczysław, zam. Lublin ul. Nałkowskich 99/5, oraz w oparciu o art. 827 kpc uprzejmie informuję, że postępowanie egzekucyjne w niniejszej sprawie okazało się bezskuteczne.

W toku czynności egzekucyjnych ustalono, że dłużnik w miejscu zamieszkania nie posiada ruchomości podlegających zajęciu i sprzedaży. Dłużnik nie figuruje w rejestrze właścicieli pojazdów Urzędu Miejskiego w Lublinie (informacja z dnia 31.01.2000 r.). Aktualnie dłużnik nie prowadzi indywidualnej działalności gospodarczej. Nie uzyskuje żadnych stałych dochodów podlegających zajęciu. W toku egzekucji nie ustalono innego majątku dłużnika.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o wskazanie innego, podlegającego egzekucji majątku dłużnika w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

ZNK Lublin  
 WPŁYNĘŁO  
 2000 -10- -9  
 L. dz. 10678

KOMORNIK SĄDOWY REWIRU VII  
 mgr Jerzy Pietrasiuk

Handwritten initials 'abs' in the bottom left corner.

ZA ZGODNOŚĆ  
 Z ORYGINAŁEM

KOMORNIK SĄDOWY REWIRU VII  
 Eżyzju Władysław  
 Waldemar Walczyk  
 30 08.2016 r.

7  
Komornik Sądowy Rewiru VII  
przy Sądzie Rejonowym w Lublinie  
20-325 LUBLIN, DR. MIECZ. MAJDANKA 60/62  
tel. (081) 444-24-74  
dnia 00-10-02  
VII KM 327 /00  
KOMORNIK SĄDOWY REWIRU VII  
przy SĄDZIE REJONOWYM  
w Lublinie  
ul. Dr. Męczenników Majdanka 60/62  
20-325 Lublin, tel. 74 440 01 w.21

34  
GMINA LUBLIN  
ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALN  
GRODZKA 12  
20-112 LUBLIN

### POSTANOWIENIE

Komornik Sądowy Rewiru VII przy Sądzie Rejonowym w Lublinie  
po rozpoznaniu w dniu 00-10-02 w sprawie egzekucyjnej  
z wniosku wierzyciela:

GMINA LUBLIN ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALN  
20-112 LUBLIN, GRODZKA 12

przeciwko dłużnikowi:

KRZYSZCZUK MIECZYŚLAW  
20-470 LUBLIN, NAŁKOWSKICH 99 /5

### POSTANAWIA

Umorzyć postępowanie egzekucyjne co do nie sprzedanych  
ruchomości:

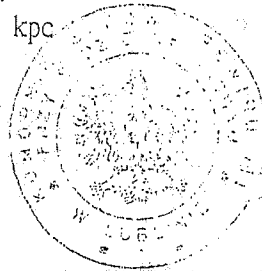
1. artykuły odzieżowe różne łącznie 103 pozycje wg załącznika doręzonego stronom.

### Uzasadnienie

Wierzyciel, zawiadomiony o niedojściu do skutku drugiej licytacji  
ruchomości dłużnika, nie złożył w ciągu czternastu dni wniosku  
o przejęcie na własność nie sprzedanych ruchomości.

W tym stanie sprawy Komornik na podstawie art. 877 kpc  
postanowił jak wyżej.

Komornik  
KOMORNIK SĄDOWY REWIRU VII  
Rewiru VII  
mgr Jerzy Pietrasiuk



### pouczenie:

Postanowienie można zaskarżyć skargą na czynności komornika (art. 767 kpc), która  
składa się do II Wydz. Cywilny Sądu Rejonowego w Lublinie w terminie  
7 dni od daty doręczenia postanowienia.

Do wiadomości:

1. KRZYSZCZUK MIECZYŚLAW, LUBLIN
2. GMINA LUBLIN ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALN, LUBLIN
3. a/a.

als  
**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

KIEROWNIK  
Działu Windykacji  
Waldemar Walec  
30.08.2016r.

Handwritten signature and initials.

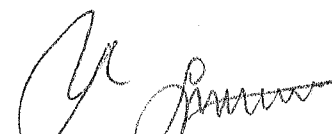
**Wykaz objętych kontrolą ulg udzielonych w latach 2014-2015  
w zakresie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny**

<b>2014 r.</b>			
<b>Lp.</b>	<b>Imię Nazwisko (Nazwa)</b>	<b>Kwota</b>	<b>Ulga</b>
1.	Helena Pazura	10.507,07 zł	Rozłożenie na raty
2.	Bronisława Iwaniak	6.275,40 zł	Rozłożenie na raty
3.	P.P.H. Felix sp. z o.o.	10.486 zł	Rozłożenie na raty
4.	Dariusz Piesko	4.000 zł	Rozłożenie na raty
5.	Księgarnia Techniczna	11.668,97 zł	Rozłożenie na raty
<b>2015 r.</b>			
6.	Towarzystwo Urbanistów Polskich o. w Lublinie	5.722,38 zł	Umorzenie na wniosek odsetek
7.	Magdalena Bojanowska	13.046,23 zł	Rozłożenie na raty
8.	Stowarzyszenie Konotacje Sztuki „Sztukon”	7.819,72 zł	Rozłożenie na raty
9.	Anna Głębocka	4.379,51 zł	Rozłożenie na raty
10.	Multi Trade sp. z o.o.	17.496,79 zł	Rozłożenie na raty
11.	Romuald Ząbek	3.937,54 zł	Rozłożenie na raty
12.	Grzegorz Zawistowski	14.328,04 zł	Rozłożenie na raty
13.	Gajowiak Marian	223,75 zł	Umorzenie z urzędu
14.	Mazurkiewicz Mieczysław, Rozenbangier Danuta	125,58 zł	Umorzenie z urzędu
15.	Dolina Krystyna	235,34 zł	Umorzenie z urzędu

Sporządzony przez:

Starszy Inspektor Kontroli


 Paweł Rybczyński



## ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH

ul. Grodzka 12; 20-112 Lublin  
tel. (081) 53-712-48; fax (081) 53-712-01

Załącznik Nr 9  
(str 1-2)

EW – MB/881/09/16

Lublin 06.09.2016 r.

**Regionalna Izba  
Obrachunkowa w Lublinie  
Paweł Rybczyński  
st. insp. kontroli  
ul. Karłowicza 4  
20-027 Lublin**

W odpowiedzi na pismo z dnia 05.09.2016 r. w sprawie wyjaśnień dotyczących sposobu działania w kontekście wymaganych od kontrahentów dokumentów poprzedzających podpisanie ugody na ratalną spłatę zadłużenia, Zarząd Nieruchomości Komunalnych informuje, że według dostępnych nam informacji wymienione w wykazie podmioty są firmami lokalnymi o zasięgu regionalnym. Nie spełniały tym samym warunku zagrożenia konkurencyjności dla firm z Unii Europejskiej (przepis obowiązujący w UE, ujęty w interpretacji m. in. Małopolskiego Urzędu Skarbowego w odniesieniu do pomocy publicznej). Podjęte działanie oparliśmy na założeniu, że udzielenie przedsiębiorcom ulgi stanowi pomoc publiczną (w odniesieniu do wsparcia de minimis) tylko wówczas, gdy według racjonalnej oceny może ona negatywnie wpłynąć na funkcjonowanie wspólnego rynku. Idąc dalej, w ich przypadku nie możemy mówić o pomocy publicznej de minimis ponieważ przedsiębiorcy ci prowadzą działalność na rynku lokalnym.

Biorąc powyższe pod uwagę, zastosowane ulgi realnie nie zakłócały wymiany handlowej wewnątrz UE oraz nie faworyzowały przedsiębiorców na rynku UE w tym Polskim.

W odniesieniu do wyjaśnień dotyczących uzasadnienia wniosków dostarczanych do ZNK przez najemców ubiegających się o udzielenie pomocy w postaci rozłożenia zaległości na raty, ZNK informuje, że każdorazowo, przed podpisaniem ugody, były prowadzone rozmowy z dłużnikami (w siedzibie ZNK) podczas, których prosiliśmy o konkretne uzasadnienia ich prośby (w tym przedłożenia dokumentacji uwiarygodniającej stan faktyczny). Nie wymagaliśmy natomiast pozostawienia ich kopii jako uzupełnienia dokumentacji. W przypadku jednej z firm, właściciel przedłożył do wglądu poufną umowę z inwestorem, w której zawarte były postanowienia z negocjacji pomiędzy Spółką a inwestorem oraz kwoty wsparcia dla Spółki. Natomiast w przypadku Towarzystwa Urbanistów Polskich (poz. 6), organizacja przedłożyła nam oświadczenie dot. głównego sposobu finansowania swojej działań, tj. składek członkowskich. Uzasadnienia jakie dłużnicy podawali podczas rozmów można streścić jako:

a) spadek obrotów,

- b) nadmiar zdolności produkcyjnych,
- c) malejący przepływ gotówki,
- d) wzrost zadłużenia nie znajdujący uzasadnienia w prowadzonej działalności inwestycyjnej,
- e) malejąca lub zerowa wartość aktywów.



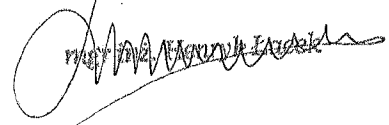
Do wyżej wymienionych powodów trudno było wymagać dokumentacji czy poświadczeń innych niż ustne bądź pisemne oświadczenie kontrahenta.

Dodatkowo każdy ubiegający się o podpisanie ugody dłużnik był sprawdzany w systemie KRS oraz GUS odnośnie siedziby prowadzonej działalności, aktualnych właścicieli oraz, co najważniejsze, faktycznej jego obecności na rynku.

**Otrzymuje:**

- 1. Adresat
- 2. EW a / a

DYREKTOR



### Potwierdzenie przekazania protokołu

Protokół kontroli problemowej wraz z załącznikami przekazano – w dniu 8.09.2016 r. – Dyrektorowi oraz Głównemu Księgowemu Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie

Protokół wraz z załącznikami otrzymałem:

Dyrektor ZNK w Lublinie

8.09.2016

DYREKTOR

*Henryk Łacek*  
mgr inż. Henryk Łacek

Główny Księgowy ZNK w Lublinie

GŁÓWNA KSIĘGOWA

*Krzyszyna Zapala*  
mgr Krzyszyna Zapala

Lublin, dnia 8.09.2016 r.

Starszy Inspektor Kontroli

*Paweł Rybczyński*  
Paweł Rybczyński

*[Signature]*

### Wykaz akt kontroli

- Ak-Nr 1 - kserokopie wykazów lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem w trybie przetargów oraz Tabel pomocniczych dla określenia wywoławczej stawki czynszowej do przetargu na najem lokali użytkowych;
- Ak-Nr 2 - kartoteki konta najemcy lokalu użytkowego za lata 1997-2014;
- Ak-Nr 3 - kserokopia: umowy najmu lokalu użytkowego z 27.12.1995 r., aneksu do umowy z 1.10.1997r., wezwania do zapłaty z 25.11.1997 r., wezwania do oddania lokalu z 27.05.1998 r., pozwu z 31.12.1998 r., wyroku sądu z 29.09.1999 r., wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z 3.03.2000 r., pisma komornika z 2.10.2000 r., obwieszczeń o licytacji ruchomości, „Ewidencji zasądzonych kwot w dziale lokale użytkowe”, wezwania do zapłaty z 1.12.2008 r.;
- Ak-Nr 4 - kartoteki konta najemcy lokalu użytkowego za lata 2005-2014 (należności z tytułu opłat za media);
- Ak-Nr 5 - kartoteki konta najemcy lokalu użytkowego za lata 2002-2014 (należności z tytułu opłat odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokalu);
- Ak-Nr 6 - kserokopia: umowy najmu lokalu użytkowego z 27.04.2001 r., aneksu do umowy z 8.06.2001 r., wezwania do zapłaty z 29.01.2002 r., korespondencji z najemcą, wezwania do zapłaty z 18.06.2002 r., wezwania do zdania lokalu z 28.08.2002 r., wezwania przedsądowego z 25.09.2002 r., ugody o spłatę należności z 9.12.2002 r., wezwania do zapłaty z 24.03.2003 r., wezwania do zdania lokalu z 20.04.2003 r., wezwania przedsądowego z 29.09.2003 r., pozwu z 15.03.2004 r., wyroku z 11.05.2004 r., wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z 22.09.2005 r., pisma przedstawiciela Osiedlowego Zarządu Budynków TATARY, wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z 24.01.2013r., postanowienia o umorzeniu postępowania z 31.12.2013 r.

Starszy Inspektor Kontroli

  
Paweł Rybczyński





