

## PROTOKÓŁ KONTROLI

Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, ul. Grodzka 12, kod pocztowy 20-112 Lublin, numer statystyczny REGON 430783940, zwanej w dalszej części protokołu „ZNK” lub „Zarządem”.

Kontrolę przeprowadzili kontrolerzy Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Lublinie:

- Paweł Szafran – główny specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia nr 070740 z dnia 21 października 2010 r., w okresie od 21 października 2010 r. do 22 listopada 2010 r., z przerwami w dniach 2,3 listopada 2010 r.
- Katarzyna Kuzioła – inspektor kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia nr 070741 z dnia 21 października 2010 r., w okresie od dnia 21 października 2010 r. do dnia 22 listopada 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1, 2]

Dyrektorem ZNK jest od dnia 17 lipca 2006 r. Pan Henryk Łacek.

[Dowód: akta kontroli str. 3]

### **Kontrolą objęto zawieranie i realizację umów najmu, dzierżawy, użytkowania i użyczenia lokali stanowiących własność Miasta Lublin w latach 2008-2010.**

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Uchwałą nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14.11.1996 r. z dniem 1 stycznia 1997 r. został utworzony zakład budżetowy Miasta Lublin, pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

Według § 2 pkt 5 powołanej uchwały, do zadań Zarządu m.in. należy prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym przetargów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W § 5 ust 2 ww. uchwały stwierdzono, że Dyrektor Zarządu Nieruchomości działa jednoosobowo, w ramach udzielonego przez Zarząd Miasta Lublin pełnomocnictwa.

[Dowód: akta kontroli str.4-6]

Zarządzeniem nr 896/2007 z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa, Prezydent Miasta Lublin upoważnił Dyrektora ZNK w Lublinie m.in. do:

- ustanawiania pełnomocników w granicach niniejszego umocowania (§1 ust. 2 pkt. 3),
- powoływania członków Komisji Przetargowej w celu przeprowadzania przetargów na wynajem lokali (§1 ust. 2 pkt. 4),
- zawierania umów najmu lub dzierżawy nieruchomości i lokali zgodnie

z obowiązującym prawem oraz uregulowaniami przyjętymi w uchwałach Rady Miasta oraz zarządzeniach Prezydenta Miasta... (§1 ust. 2 pkt. 5),

- występowania przed sądami i organami ścigania, dochodzenie należności oraz zawieranie uгод dotyczących spłaty należności (§1 ust. 2 pkt. 7 i 10),

- umarzania nieściągalnych należności na zasadach przyjętych w uchwale nr 1028/XLII/2006 Rady Miasta Lublin z dnia 29.06.2006 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych Gminy Lublin i jej jednostek organizacyjnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa, udzielania ulg w spłacaniu tych należności, a także wskazywania organów do tego uprawnionych (§1 ust. 2 pkt. 9).

Powyższe uregulowania były analogiczne do zakresu określonego w Zarządzeniu nr 317/2006 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 17 lipca 2006 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dla p.o. dyrektora ZNK.

[Dowód: akta kontroli str.7,430-431]

W dniu 11.12.2007 r. Prezydent Miasta Lublin zawarł z Dyrektorem ZNK porozumienie nr 3749/GM/P/2007 (na czas nieokreślony), w którym m.in. stwierdzono, że:

- ZNK wobec nieruchomości będących przedmiotem porozumienia wykonuje wszelkie czynności wynikające z prawa własności Gminy do tych nieruchomości mieszczące się w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością (§4 pkt 1 porozumienia),

- wynajmowanie i wdzierżawianie lokali użytkowych oraz garaży stanowiących własność Gminy Lublin na okres do 10 lat i na czas nieoznaczony odbywa się z zachowaniem zasad i trybu określonych we właściwych przepisach prawa i uchwale nr 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 20 stycznia 2005 r.

[Dowód: akta kontroli str.8-10]

Według postanowień zawartych w § 7 Statutu ZNK, przedmiotem działania Zarządu, było m.in.:

- prowadzenie zarządu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, stanowiącymi własność Miasta Lublina (pkt.1),

- prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym przetargów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa (pkt 5),

- zlecenie prowadzenia administracji ww. budynków (pkt 7).

[Dowód: akta kontroli str. 11-12]

W § 14 Regulaminu organizacyjnego ZNK, wprowadzonego na podstawie zarządzenia Dyrektora ZNK z dnia 2 stycznia 2008 r., m.in. stwierdzono, że:

Referat Lokali Użytkowych (ELU) prowadzi sprawy związane z gospodarką lokalami użytkowymi Gminy, garażami i całością spraw związanych z wynajmem ścian budynków i terenów pod reklamę. W dalszej części regulaminu stwierdzono, że do zadań referatu należy w szczególności:

- organizowanie przetargów ustnych i ofertowych na wynajem lokali użytkowych i garaży,
- wynajmowanie lokali w trybie bezprzetargowym na podstawie stosownych poleceń Prezydenta Miasta,
- sporządzanie umów najmu lokali użytkowych, garaży, lokali powierzchni reklamowych oraz zmian tych umów,
- naliczanie opłat czynszowych i za świadczenia za lokale użytkowe, garaże, powierzchnie reklamowe,
- rozliczanie świadczeń,
- odbiór i przekazywanie lokali użytkowych, garaży i powierzchni reklamowych, ustalanie zakresu ich napraw i remontów koniecznych,
- rozliczanie remontów wykonanych zastępczo przez najemcę a obciążających wynajmującego oraz sporządzanie niezbędnej w tym zakresie sprawozdawczości,
- zawieranie ugod o ratalne spłacanie należności,
- prowadzenie postępowań umorzeniowych zgodnie z obowiązującymi w Gminie przepisami,
- prowadzenie rejestru wpłacanych wadium i zabezpieczeń wykonania umowy oraz sporządzanie wymaganej w tym zakresie sprawozdawczości,
- sporządzanie informacji o stanie posiadanych zasobów lokali użytkowych, garaży, pow. reklamowych na potrzeby organów Gminy oraz innych komórek ZNK.

[Dowód: akta kontroli str. 14-18]

W okresie objętym kontrolą w Referacie Lokali Użytkowych zatrudnionych było sześć osób.

[Dowód: akta kontroli str.22]

2. W okresie objętym kontrolą ZNK zawarło 195 umów, w tym 190 umów najmu i 5 umów dzierżawy. W ww. okresie nie zawarto umów użyczenia i użytkowania lokali. Szczegółowe dane dotyczące liczby, trybu, rodzaju oraz okresu na jaki zostały zawarte umowy przedstawia poniższa tabela.

Lata											
2008				2009				2010 (do 8 października)			
Najem		dzierżawa		Najem		Dzierżawa		Najem		dzierżawa	
89		2		59		2		42		1	
Tryb											
Bezprzeta	przetarg	bezprzet	przeta	Bezprzeta	Przetarg	bezprzet	Przeta	bezprzetar	przetarg	bezprzet	przeta

rgowy		u		argowy		rgu		rgowy		u		argowy		rgu		gowy		u		argowy		rgu		
61*		28		2*		0		39*		20		2		0		23*		19		1		0		
do	cz	d	cz	do	c	d	c	do	cz	d	cz	do	c	d	C	do	3	cz	d	cz	do	c	d	c
31	n.	o	n.	31	z	o	z	31	n.	o	n.	31	z	o	z	1	n.	o	n	31	z	o	z	
		3			n	3	n			3			n	3	n			3			n	3	n	
		l			.	l	.			l			.	l	.			l			.	l	.	
10	47	0	28	0	0	0	0	16	10	0	20	2	0	0	0	13	7	0	19	1	0	0	0	

\* umowy zawarte powyżej 3 lat (w 2008 r.- 4 umowy najmu i 2 umowy dzierżawy, w 2009 r. – 13 umów najmu i w 2010 r. – 3 umowy najmu).

W latach 2008 r. – 2010 (do 8 października) zawarto odpowiednio 2, 6 i 3 umowy najmu na lokale mieszczące się w budynkach prywatnych, będących w samoistnym posiadaniu Gminy.

[Dowód: akta kontroli str.168-174, 175-180, 181-184]

3. W załączniku do Uchwały nr 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 20 stycznia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania i wydzierżawiania lokali użytkowych oraz garaży stanowiących własność Gminy Lublin na okres do lat 10 i na czas nieoznaczony, podjętej na podstawie m.in. 18 ust.2 pkt 9 lit. a), m.in. 40 ust. 2 pkt 3) i m.in. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz m.in. 13 ust. 1 i m.in. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami m.in. stwierdzono, że podstawową formą wyboru najemcy jest przetarg (§ 2 ust.1).

W §3 przedmiotowego załącznika do ww. Uchwały nr 605/XXVI/2005 określono nw. przypadki, w których lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym, to jest:

- na rzecz osób fizycznych lub prawnych, które prowadzą działalność opiekuńczą, oświatową, charytatywną, polityczną, kulturalną, wychowawczą, naukową, sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową (pkt 1),
- w celach zarobkowych, jeśli o wynajem tych lokali ubiegają się:
  - a) osoby zajmujące dotychczas inne lokale przeznaczone na realizację zadań Gminy Lublin,
  - b) osoby prowadzące w nich działalność gospodarczą, w przypadku wycofania się jednego ze współnajemców,
  - c) osoby bliskie dotychczasowemu najemcy w rozumieniu m.in. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - d) dotychczasowi najemcy w przypadku lokali powstałych w wyniku podziału wynajmowanego przez nich lokalu,
  - e) inni najemcy w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-ekonomicznymi; w takich przypadkach niezbędne jest zwrócenie się o wyrażenie opinii do Komisji

  
4

Budżetowo-Ekonomicznej i Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Lublin (pkt 2 Uchwały),

- nie wynajęte w wyniku przeprowadzenia co najmniej dwóch przetargów, zakończonych wynikiem negatywnym (pkt 3).

W § 4 ww. załącznika do Uchwały nr 605/XXVI/2005 stwierdzono, że:

- wyboru najemców określonych w § 3 oraz ustalenia stawki czynszu i czasu trwania umowy dokonuje Prezydent Miasta (ust. 1),
- Prezydent Miasta może upoważnić Dyrektorów Wydziałów lub Zastępców do wyboru najemcy w przypadkach określonych w § 3 pkt 2 lit. b,c,d (ust. 2),
- Prezydent Miasta, w przypadku określonym w § 3 pkt 3, może powierzyć prowadzenie rokowań komisji przetargowej, która przeprowadziła ostatni przetarg, lub powołać nową komisję do przeprowadzenia rokowań (ust.3).

[Dowód: akta kontroli str. 23-25]

Dyrektor ZNK podał, że: *„decyzje o postawieniu wolnego lokalu użytkowego do wynajęcia w trybie przetargu podejmuje ZNK. Wynajęcie wolnego lokalu użytkowego w trybie pozaprzetargowym należy zaś do kompetencji Prezydenta Miasta Lublin. W przypadku, gdy umowa najmu zawarta była zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Lublin na okres do lat 3, najemca zwracał się z prośbą o jej przedłużenie za pośrednictwem ZNK do Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin. Prezydent stosownym zarządzeniem wyrażał zgodę na przedłużenie dotychczasowej umowy, a ZNK realizował jedynie zarządzenia Prezydenta w tym zakresie.*

*Zgodnie z § 1 ust.2 pkt.7 Zarządzenia nr 381/20010 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 31 maja 2010 r. Dyrektor ZNK otrzymał pełnomocnictwo do aneksowania już zawartych umów najmu. W związku z powyższym od tej daty ZNK występował ze stosownym wnioskiem o opinię bezpośrednio do Komisji Budżetowo – Ekonomicznej Rady Miasta Lublin zgodnie z § 8 ust.2 Uchwały Nr 605/XXVI/2005. Czynności ZNK w tym zakresie zostały poprzedzone poleceniami WGM UM z dnia 18.05.2010 r. z dnia 15.06.2010 r. oraz z dnia. 24.06.2010. ZNK nie posiada uprawnień do kwalifikacji lokali wynajmowanych w trybie pozaprzetargowym, w związku z powyższym nie prowadził w tym zakresie stosownej dokumentacji i nigdy nie wynajmował lokali w tym trybie z własnej inicjatywy.”*

[Dowód: akta kontroli str. 148]

Według § 5 załącznika do Uchwały nr 605/XXVI/2005, określającego zasady zabezpieczania interesów j.s.t. Wynajmujący może zabezpieczyć roszczenia względem najemcy o wydanie lokalu lub zwrot należności z tytułu czynszu i innych opłat w szczególności przez:

- złożenie przez najemcę kaucji pieniężnej na rachunek wynajmującego za co najmniej 2 pełne okresy płatności przed zawarciem umowy najmu (pkt 1),
- złożenie przez najemcę oświadczenia w formie aktu notarialnego sporządzonego na koszt najemcy, w którym podda się on egzekucji z m.in. 777 k.p.c. co do wydania lokalu.

[Dowód: akta kontroli str.25]

Według § 8 załącznika do ww. Uchwały nr 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 20 stycznia 2005 r.:

- wynajmujący może za zgodą najemcy lub na jego wniosek (ust. 1):

1) zmienić umowę zawartą na czas nieoznaczony na umowę zawartą na czas oznaczony do lat 10,

2) zmienić umowę zawartą na czas oznaczony powyżej 3 lat na czas oznaczony do 10 lat lub na czas nieoznaczony,

- po zaciągnięciu opinii Komisji Budżetowo-Ekonomicznej Rady Miasta wynajmujący może za zgodą najemcy lub na jego wniosek umowę zawartą na okres do 3 lat zmienić na umowę na czas oznaczony do lat 10 lub na czas nieoznaczony.

W § 10 przedmiotowego załącznika w części określającej zasady ustalania stawek czynszu za wynajem stwierdzono, że:

- w umowach zawieranych z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą stawka czynszu nie może być niższa niż 10 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, z zastrzeżeniem ust. 2,

- stawki czynszu mogą być ustalane poniżej wysokości określonej w ust. 1 po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Komunalnej. [Dowód: akta kontroli str.26]

Według art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym do dnia 7 stycznia 2010 r., (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm), zwanej dalej u.g.n. przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Według art. 37 ust. 1 u.g.n. z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Katalog przypadków, w których organ stanowiący może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu i dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, poprzez odesłanie do zasad zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, został wskazany w m.in. 37 ust. 2 i 3 powołanej ustawy, i tak stanowi on, że:

nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do m.in. 34;

- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w m.in. 68 ust. 1 pkt 2;
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w m.in. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego;
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w m.in. 61 ust. 1;
- 13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. Nr 173, poz. 1219, ze zm.) lub właściwych podmiotów wymienionych w m.in. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ww. ustawy z dnia 7.09.2007 r.

Według m.in. 37 ust. 3 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. rada –w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości



następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

Dyrektor ZNK wyjaśnił, że: „w przypadku wynajmowania lokali w trybie przetargowym ZNK w przeprowadzanych przez siebie przetargach uwzględnia wymogi art.37 ust.4 zd.1. u.g.n. zawierając umowy najmu na czas nieoznaczony. W przypadkach zawierania umów w trybie pozaprzetargowym realizując jedynie funkcje zarządcy nieruchomości, ZNK wykonuje zarządzenia Prezydenta Miasta Lublin oraz polecenia Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin”.

[Dowód: akta kontroli str. 145]

Ww. Uchwała nr 605/XXVI/2005 z dnia 20 stycznia 2005 r. została uchylona na podstawie podjętej przez Radę Miasta w dniu 16 września 2010 r. Uchwały Nr 1166/XLIV/2010 w sprawie uchylenia ww. uchwały.

[Dowód: akta kontroli str. 27]

Pismem z dnia 19.07.2010 r. Wojewoda Lubelski zaskarżył do Sądu Wojewódzkiego w Lublinie przepisy ww. uchwały Nr 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 20 stycznia 2005 r. ze zm., w części obejmującej § 2 ust. 1, § 3, § 4, § 5, § 6, § 8, § 9 i § 10 załącznika do uchwały. Według uzasadnienia Wojewody, zaskarżona uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem art. 37 ust. 4 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dacie jej podjęcia, a m.in.:

- określając w § 2 ust. 1 załącznika zasadę, że przetarg jest podstawową formą wyboru najemcy lokali użytkowych i garaży na czas oznaczony do lat 10 i na czas nieoznaczony, uchwała modyfikuje, w sposób nieuprawniony, ustawowe uregulowania art. 37 ust. 4 w związku z art. 37 ust. 1 u.g.n., że zasada przetargowego trybu zawierania umów najmu i dzierżawy dotyczy umów zawieranych na czas oznaczony powyżej 3 lat oraz na czas nieoznaczony. Tym samym ogranicza kompetencje Prezydenta Miasta Lublin do suwerennego gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości przy zawieraniu umów na czas oznaczony do lat 3;
- rozszerzając w § 3 załącznika, określony w art. 37 ust. 3 u.g.n. zamknięty katalog przypadków, w których Rada Miasta może wyrazić zgodę na bezprzetargowy tryb zawierania umów. Ponadto, udzielając z góry zgody na bezprzetargowe zawieranie umów w przypadkach określonych w uchwale, jako normie generalnej prawa lokalnego, a nie w indywidualnych przypadkach wskazanych przez Prezydenta Miasta w toku prowadzonego postępowania, Rada Miasta Lublin pozbawiła się funkcji organu kontrolnego oraz naruszyła przepis art. 11 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym;





– określając przypadki zwolnienia od trybu przetargowego zawierania umów uchwała nie uregulowała kwestii, jakimi kryteriami wyboru miałyby się kierować Prezydent Miasta, w przypadku gdy warunki tego zwolnienia spełnia więcej niż jeden podmiot ubiegający się o zawarcie umowy najmu/dzierżawy;

– wprowadzając w § 8 ust. 2 załącznika zapis, że po zasięgnięciu opinii Komisji Budżetowo-Ekonomicznej Rady Miasta wynajmujący może za zgodą najemcy lub na jego wniosek umowę zawartą na okres do 3 lat zmienić na umowę na czas oznaczony do lat 10 lub na czas nieoznaczony, Rada Miasta obeszła przepis art. 37 ust. 4 u.g.n., określający obowiązek przetargowego zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata.

Ponadto, określając w § 5 załącznika sposób zabezpieczania roszczeń wynajmującego wobec najemcy, w § 8 dopuszczalność zmiany okresu, na jaki została zawarta umowa, w § 9 sześciomiesięczny okres wypowiedzenia umów zawartych na czas oznaczony, a w § 10 minimalną stawkę czynszu, uchwała w sposób nieuprawniony ograniczała kompetencje Prezydenta, określone w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym i godziła w zasadę swobody umów, wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. W ocenie Wojewody Lubelskiego, „powyższe kwestie stanowią materię umowną i jako takie winny być kształtowane wolą stron umowy, nie zaś postanowieniami aktu prawa miejscowego”.

[Dowód: akta kontroli str.156-165]

Dyrektor ZNK wyjaśnił, że: „zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie posiada informację, że Uchwała 605/XXVI/2005 z dnia 20 stycznia 2005 r. została uchylona przez organ, który ją uchwalił czyli przez Radę Miasta. ZNK nie ma informacji, czy prowadzone są prace nad nowymi rozwiązaniami związanymi z uregulowaniem zasad wynajmu lokali stanowiących własność gminy Lublin. Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie zawiera umowy najmu lokali użytkowych wyłącznie w wyniku postępowania przetargowego. Podstawą do zawierania umów najmu lokali użytkowych, po przeprowadzeniu postępowania przetargowego są przepisy: 1) Statutu ZNK - § 7 punkt 5 – stanowiący załącznik do Uchwały Nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14.11.1996 r.(...) zmieniony Uchwałą Nr 241/XVI/2008 Rad Miasta Lublin z dnia 24 stycznia 2008 r. i Uchwałą Nr 726/XXXII/2009 Rady Miasta Lublin z dnia 14 maja 2009 r., 2) Zarządzenie Nr 381/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dla Pana H. Łacka, dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie -§ 1 ust. 2 pkt. 4, pkt.5a i 5b.”

[Dowód: akta kontroli str. 339]

W okresie objętym kontrolą ZNK nie zawierał umów użytkowania lokali stanowiących własność Miasta Lublin.

[Dowód: akta kontroli str. 134]

**5.-6.** W załączniku do Uchwały nr 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 20 stycznia 2005 r. m.in. określono, że:



- stawkę wywoławczą czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala wynajmujący na podstawie analizy rynku wynajmu lokali użytkowych i garaży na terenie miasta Lublin (§2 ust. 3),
- analiza rynku wynajmu lokali użytkowych i garaży obejmuje m.in. wyniki przeprowadzonych przetargów, ocenę popytu na lokale użytkowe i garaże, atrakcyjność usytuowania lokalu w budynku oraz rejonie miasta, koszty eksploatacyjne lokalu (§ 2 ust.4).

[dowód: akta kontroli str.23-24]

W § 12 regulaminu postępowania przetargowego (zatwierdzonego ww. Zarządzeniem nr 7/2006 z dnia 20.09.2006 r.) wskazano, że:

- stawka wywoławcza czynszu za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej ustalona jest na podstawie analizy rynku wynajmowanych lokali na terenie m. Lublin i ich atrakcyjności, zgodnie z Uchwałą RM nr 605/2005 z dnia 20.01.2005 r.,
- analiza rynku powinna obejmować m.in.: wyniki przeprowadzonych przetargów na lokale podobne, ocenę popytu na lokale, atrakcyjność i przeznaczenie lokali (z uwzględnieniem następujących czynników: położenie, wielkość, wyposażenie w media, stan techniczny, dostępność i dojazd do lokalu, koszty eksploatacji i utrzymania),
- dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą stawka czynszu nie może być niższa niż 10 zł za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego.

[dowód: akta kontroli str.28-32]

Na podstawie analizy losowo wybranej dokumentacji związanej z wynajmem 25 lokali w trybie przetargu (w tym trzech w trybie przetargu pisemnego-ofertowego) stwierdzono, że w odniesieniu do lokali wynajmowanych po przeprowadzonych przetargach w trybie ustnym (licytacjach) w ZNK sporządzano analizy uwzględniające kryteria wymienione w Uchwale Rady Miasta Lublin nr 605/2005.

Dokumentacja ZNK nie zawierała natomiast analiz o których mowa w ww. Uchwale Rady Miasta oraz Zarządzeniu Dyrektora ZNK w odniesieniu do nieruchomości wynajmowanych w trybie przetargu pisemnego (ofertowego) oraz wynajmowanych w trybie bezprzetargowym. Stawka czynszu ustalana była w wyniku negocjacji przeprowadzanych przez powołany przez Prezydenta Miasta Lublin Zespół Negocjacyjny w ramach działalności Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin.

[dowód: akta kontroli str.59-60,62-63,134,185-194]

Dyrektor ZNK wyjaśnił, że: „przed wszystkim na uwadze mieć należy, że przetarg ofertowy jest organizowany w przypadkach, gdy lokal nie może być wynajęty w innym trybie (tj. w trybie przetargu ustnego) z uwagi na m.in. zły stan techniczny, nieatrakcyjne położenie, konieczność zaangażowania własnych środków finansowych przez przyszłego najemcę aby

przywrócić lokalowi wartość użytkową. W tej sytuacji niemożliwe jest ustalenie ceny wywoławczej, gdyż lokal nie jest użytkowany przez długi okres czasu. Ustalenie ceny wywoławczej, nawet na minimalnym poziomie powoduje iż na najem lokalu nie ma chętnych. ZNK kieruje się przesłanką celowości, gdyż lokal wynajęty za przysłowiową „złotówkę” przynosi więcej korzyści niż lokal, który od wielu miesięcy stoi pusty.

[dowód: akta kontroli str.338-339]

Kierownik Referatu Lokali Użytkowych ZNK podał, że: „w związku z faktem, iż ZNK nie wynajmuje lokali w trybie bezprzetargowym nie dokonuje też obligatoryjnego badania rynku w celu ustalenia dla nich stawki czynszu. W przypadku wynajmowania przez Prezydenta Miasta Lublin lokali użytkowych w tym trybie, stawka czynszu ustalana jest w wyniku negocjacji przeprowadzanych przez powołany przez Prezydenta Miasta Lublin Zespół Negocjacyjny w ramach działalności Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin.

Gdy w pracach w/w Zespołu uczestniczył (...)Zastępca Dyrektora ZNK ds. Eksploatacji otrzymywał pisemną informację z Referatu Lokali Użytkowych, która zawierała obok podania stawek czynszu w trzech wybranych lokalach użytkowych położonych w danym rejonie miasta wynajętych w drodze przetargu oraz poza przetargiem, także średnią stawkę kosztu dla lokali użytkowych położonych w budynku, w którym znajduje się lokal przeznaczony do bezprzetargowego wynajęcia (kopia stosownej informacji w załączeniu). Po ustaleniu stawki czynszu w tym trybie powyższe informacje te nie były później archiwizowane. Pracownicy WGN UM otrzymywali je tylko wtedy gdy bezpośrednio zwrócili się o nią z prośbą, gdyż ZNK nie ma obligatoryjnego obowiązku przesyłania ich.

ZNK był zapoznawany z wynikami prac Zespołu Negocjacyjnego działającego w WGM UM w postaci otrzymywanego protokołu w którym znajdowała się m.in. informacja o wysokości stawki czynszu, którą następnie wpisywano do umowy najmu”.

[dowód: akta kontroli str.335,337]

**7.-8.-9.** Spośród 195 umów zawartych przez ZNK z najemcami lub dzierżawcami w okresie od 01.01.2008 r. do 31.10.2010 r. szczegółową analizą objęto 49 umów, w tym 5 umów dzierżawy i 44 umowy najmu. Informacje te przedstawia poniższa tabela.

L p	Wykaz nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem lub dzierżawę	Tryb: przetarg/ bez przetargu	przyczyny odstąpienia od zawierania umów najmu/dzierżawy w trybie przetargu/ liczba oferentów	data obowiązywania umowy	podmiot umowy	przedmiot umowy - lokal użytkowy (m <sup>2</sup> )	stawka czynszu za m <sup>2</sup> (netto)/miesięczna należność z tytułu czynszu z VAT (zł)	uwagi
1.	nie	Bez przetargu	Zarządzenie Nr 1020/2007 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 31.12.07 r. i porozumienie z dn. 11.02.08 r. zawarto z B. Kotuła – kontynuacja umowy zawartej z poprzednim zarządcą, brak protokołu z negocjacji, - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa najmu - 01.02.2008 - czas nieozn.	DIGITAL-SANYO Papier Biuro Szkoła B.Kotuła	86,89	10 / 1.060,06	1) poprzednio lokal ten wynajmowany był przez DIGITAL SANYO B. Kotułę od TBS „Nowy Dom” 2) 11.02.08 r. strony tj. ZNK i DIGITAL-SANYO Papier Biuro Szkoła B. Kotuła -zawarły porozumienie na warunkach zaproponowanych przez ZNK <sup>1</sup>
2.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 667/2008 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 08.10.08 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki	umowa najmu - 01.11.08 - czas nieozn.	Przedsiębiorstwo Piekarskie Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie	110,76	19 (57,66 m <sup>2</sup> ) 9,50 (53,10 m <sup>2</sup> )/ 1951,99	1) poprzednio lokal wynajmowało Przedsiębiorstwo Piekarskie Sp. z o.o. – Umowa została wypowiedziana przez ZNK bez zachowania terminu

<sup>1</sup> brak szczegółów podanych w porozumieniu dotyczących najmu lokalu (we wszystkich przypadkach zawartych porozumień przedstawionych w zestawieniu)

			czynszu z dn.22.10.08 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 20 zł, 19 zł i 10 zł-za parter; stawka proponow. przez wnioskującego za m <sup>2</sup> – 18 i 9,50 zł. ), § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM					wypowiedzenia w związku z zaleganiem z opłatami. 2) wniosek Przedsiębiorstwa Piekarniczego o anulowanie rozwiązania umowy oraz informacja o spłacie zadłużenia – 6848,88 zł
3.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 1020/2007 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 31.12.07 r. i zawarto porozumienie z dn.11.02.08 r. z PKO BP SA- § 19 ust. 1 reg. org.UM, kontyn. umowy z poprz. zarządcą	umowa najmu – 01.02.08 – czas nieozn	PKO BP S.A.	148,16	18,62 (139,52 m <sup>2</sup> ) 23,64 (5,44m <sup>2</sup> ) 46,54 (3,20m <sup>2</sup> )/ 3507,98	w dn.11.02.08 r. strony tj. ZNK i PKO B.P. S.A. O/Lublin - zawarły porozumienie na warunkach zaproponowanych przez ZNK, umowa stanowiła załącznik do porozumienia i traktowana była jako aktualizacja dotychczasowej umowy zawartej w dn.29.07.02 r. na lokal położony na I p. pawil. handlow.
4.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 468/2008 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 10.07.08 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.30.07.08 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 5 zł, 4,50 zł, 4,40 zł, 4,40 zł i 4,20 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> – 3 zł, 3,50 zł, 4,00 zł, 4,20 zł, 4,20 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	1) umowa najmu - 11.09.08 - 31.03.12 2) aneks do um. z dn. 26.03.10	NZOZ Przychodnia Specjalistyczna „BIO-MEDICAL” J.Biernacka, J. Mika, M. Zborowska	68,03	4,20/ 348,59  4,35/ 361,03	Lokal ten od 02.01.06 r. do 31.10.07 r. wynajmowany był przez P. Andrejuka
5.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 364/2008 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 11.06.08 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.27.06.08 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 15 zł, 10 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> – 3 zł, 10 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	1) umowa najmu - 01.08.2008 r. – czas oznacz.10 lat 2) aneks do um. z dn. 15.02.10 3) aneks do um. z dn. 26.03.10	„VEGAS” Punkt Skupu i Sprzedaży Walut K.Czubiel	222,99  222,99	10/ 2720,48  10 (188,99 m <sup>2</sup> ) 16,6 (34 m <sup>2</sup> )/ 2994,25  10,35 (188,99m <sup>2</sup> ) 16,60 (34 m <sup>2</sup> )/ 3074,95	1) Lokal ten od 01.04.05 r. do 31.03.08 r. wynajmowany był przez „VEGAS” Punkt Skupu i Sprzedaży Walut K. Czubieli – umowa na czas określony 01.04.05 r. – 31.03.08 r. 2) 24.01.08 r. - wniosek K. Czubieli o przedłużenie umowy najmu 3) 30.01.08 r. – Pismo ZNK do Urzędu Miasta Lublin o zajęcie stanowiska w sprawie ww. wniosku
6.	tak	bez przetargu	Zarządzenie Nr 191/2008 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 26.03.08 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.15.04.08 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 4 zł, 3,50 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> – 3,30 zł, 3,40 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	1) umowa najmu - 18.06.2008 r. – 31.03.12 r. 2) aneks do umowy	NZOZ Przychodnia Specjalistyczna „BIO-MEDICAL” J.Biernacka, J. Mika, M. Zborowska	92,48	1) 3,50/ 394,89  2) 3,62/ 408,43	Lokal ten do dnia 31.07.07 r. był wynajmowany przez Kościół Zielonoświątkowy OAZA. – pismem w dn. 30.04.07 r. najemca wypowiedział umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.
7.	*	przetarg – 04.06.08 r.- stawka czynszu 16 zł/m <sup>2</sup> , pow. 8,85 m <sup>2</sup> , wadium 300 zł	nie dotyczy	umowa najmu- 13.06.08 – czas nieozn	Handel, biuro, usługi E. Łozak	8,85	16/ 172,75	poprzednio lokal wynajmowany był przez K. Kozłowskiego – rozwiązanie umowy z dn 31.01.08 r. w związku ze śmiercią najemcy.
8.	nie	bez	Zarządzenie Nr 674/2008	umowa	Ośrodek	260,18	3,75/	brak informacji, czy lokal ten był

*S. 12*

		przetargu	Prezydenta Miasta Lublin z dn. 13.10.08 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.21.10.08 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 4 zł, 3,80 zł i 3,75 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> – 3 zł, 3,50 zł, 3,70 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	najmu - 27.10.2008- czas nieozn	Międzykulturowych Inicjatyw „ROZDROŻA”		1.190,33	wcześniej wynajmowany
9.	*	przetarg ofertowy wadium 1200 zł	Podstawą zawarcia umowy była pozytywna opinia z dn. 24.10.07 Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Lublin	1) umowa najmu - 05.02.08 - czas nieozn 2) aneks z dn. 23.09.09 obowiązujący od 01.10.09 - zmiana powierzchni lokalu na 172,69 m <sup>2</sup>	T. Okoń - działalność gospodarcza- konserwacja i naprawa przedmiotów zabytkowych i artystycznych	153,14	4/ 747,32	1) 18.10.07 r. -wpływ wniosku T. Okoń dotyczącego wynajęcia lokalu w trybie bezprzetargowym do Urzędu Miasta Lublin, 2) 12.11.07 r. wpływ odpowiedzi z Urzędu Miasta Lublin do ZNK w sprawie złożonego wniosku T. Okoń - Dyrektor Wydziału Gospodarowania Mieniem UM informuje, że lokal ten był wystawiony przez ZNK do przetargu ofertowego i oferta T.Okoń została rozpatrzona w dn. 12.09.07 r., wniosek T. Okoń został skierowany przez ZNK do Przewodniczącego Rady Miasta 2) Zespół Negocjacyjny ZNK powołany Zarządzeniem Nr 5 Dyrektora ZNK z dn.08.06.10 r. przeprowadził analizę rynku i ustalił stawkę czynszu na 10 zł za m <sup>2</sup> przy kosztach w kwocie 6,05 zł ponoszonych przez ZNK na ten budynek. T. Okoń został powiadomiony przez Z-cę Dyrektora ds. Eksploatacji w ZNK pismem z dn. 12.08.10 r. o podwyżce czynszu od dnia 01.12.10 r. W dn. 29.09.10 r. do ZNK wpłynęło odwołanie najemcy. W dn. 14.10.10 r. ZNK powiadomiło najemcę o możliwości negocjacji w dogodnym dla niego terminie
10.	tak	bez przetargu	zarządzenie Nr 51/2008 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 28.01.08 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.02.04.08 r. z (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 25 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> - 20 zł.) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	1) umowa najmu - 12.05.08- czas nieozn 2) aneks z 05.06.08 - podnajem 4 m <sup>2</sup> 3) aneks z 09.09.08- zakoń podnajmu z 30.09.08	B. Lesiakowska - działalność handlowa	9,51	20/ 232,04 2) 20 (5,51 m <sup>2</sup> ) 22,40 (4 m <sup>2</sup> )/ 243,76 3) 20/ 232,04	1) W dn. 29.05.07 r. K otrzymało rezygnację z najmu lokalu użytkowego z dniem 31.08.07 r. przez najemcę - Z. Nadbrzeskiego - opłaty były uregulowane 2) 30.08.07 r. Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacji wystąpił z pismem do Urzędu Miasta o zajęcie stanowiska w sprawie najmu lokalu B. Lesiakowskiej (w załączeniu wniosek o wynajem lokalu), który miał być w dn. 12.09.07 r. stawiany do przetargu ze stawką 30 zł/m <sup>2</sup> . B. Lesiakowska z dn. 31.07.07 r. oddała dotychczas użytkowany lokal na ul. Kunickiego w związku z przeznaczeniem budynku do rozbiórki.
11.	nie	bez przetargu	zarządzenie nr 1020/2007 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 31.12.2007 i porozumienie z dn.11.02.08 r. - podpisanie umowy na dotychczas zajmowany lokal, umowa stanowi załącznik do	umowa najmu - 01.02.08 - czas nieozn	Sklep FRUCTUS s.c. R.Rudko, T. Rudko	118,55	9,90/ 1431,85	Od 01.10.04 r. lokal ten wynajmowany był przez Spółkę cywilną R. Rudko i T. Rudko.

Sapka 13

			niniejszego porozumienia kontynuacja umowy z poprz. Zarządcą, - § 19 ust. 1 reg. org.UM					
12.	*	przetarg w dn. 13.02.08 r. lokal o pow. 119,13 m <sup>2</sup> stawka 27 zł/m <sup>2</sup> wadium 4800	nie dotyczy	umowa najmu - 20.02.08 - czas nieozn	A. Mika – Hiller dz.g. – biuro, usługi, handel	119,13	27/ 3.924,14	1) Poprzednio lokal ten wynajmowany był przez K. Ostrowską. W dn. 05.09.07 r. najemca wypowiedział umowę z dn.31.12.07 r. – brak zadłużenia
13.	*	przetarg w dn.10.09.08 r. lokal o pow.157,42 m <sup>2</sup> , stawka 11 zł/m <sup>2</sup> wadium 4300	nie dotyczy	umowa najmu- 24.09.08 - czas nieozn	NZOZ WIWO A.Wacławek	157,42	11/ 2.112,58	Poprzednio lokal ten wynajmowało Lubelskie Stowarzyszenie Kultury „PRO-KULTURA”. Umowa została wypowiedziana przez najemcę w dniu 28.11.08 bez stosowania 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia za zgodą ZNK z dn.31.12.2007 PRO-KULTURA zawarła z ZNK ugodę o spłatę należności nr 34/2007 z dn. 05.11.07 r. – kwota zadłużenia na dz.31.10.07 r wynosiła 218 1 zł , w tym odsetki 128,78 zł, spłata zadłużenia w 4 ratach po 546,34 zł.
14.	nie	bez przetargu	zarządzenie Nr 130/2008 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 04.03.08 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.19.03.08 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 3,70 zł, 3,40zł i 3,35 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> –3,30 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa dzierżawy – 17.04.08 – 31.03.12 r	NZOZ SPECIAL-MED	94,04	3,35/ 384,34	1) 14.12.07 r. – wniosek SPECIAL-MED o dzierżawę dodatkowych pomieszczeń 2) 20.12.07 r. – pismo ZNK do Urzędu Miasta Lublin o zajęcie stanowiska w sprawie wniosku SPECIAL-MED. 3) 24.01.08 r. – informacja z UM Lublin do ZNK o wszczęciu postępowania
15.	nie	bez przetargu	zarządzenie Nr 201/2008 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 27.03.08 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.09.04.08 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> 10 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> – 5 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa dzierżawy – 30.04.08 – 01.07.15	NZOZ „Lekarze Specjaliści”	14,70	5/ 89,67	1) 08.08.07 r. – wniosek NZOZ „LEKARZE SPECJALIŚCI” dotyczący wydzierżawienia dodatkowych pomieszczeń
16.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 1020/2007 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 31.12.07 r. i porozumienie z dn. 10.01.08 r. zawarte pomiędzy ZNK, a R.Baj, kontynuacja umowy z poprzednim zarządcą, - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa najmu – 01.02.08 – czas nieozn	REGINA DIAMANTE R. BAJ	139,55	24,14/ 4109,86	1) lokal ten wynajmowany był przez R.Baj od 06.06.01 r. , stawka czynszu – 25,60 zł/m <sup>2</sup> , zmiana metrażu lokalu z 145,35 m <sup>2</sup> na 139,55 m <sup>2</sup>
17.	*	przetarg w dn.09.04.08 r. lokal o pow.109,80 m <sup>2</sup> , stawka 51 zł/m <sup>2</sup> wadium 5000	nie dotyczy	umowa najmu- 16.04.08 - czas nieozn	REGINA DIAMANTE R.Baj	109,80	51/ 6831,76	1) brak informacji na temat wcześniejszego najemcy
18.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 1020/2007 Prezydenta Miasta Lublin z	umowa najmu-	Kwiaciarnia „Azalia”	55,13	23,64/ 1589,99	Poprzednio lokal był wynajmowany przez

			dn. 31.12.07 r. i porozumienie z dn. 11.02.08 r. zawarto z M.Baltaziak kontynuacja umowy z poprzednim zarządcą, - § 19 ust. 1 reg. org.UM	01.02.08- czas nieozn.	M.Baltaziak			M.Baltaziak, umowa była podpisana pomiędzy ww. osobą, a Spółką z o.o. „Kamienie Miasta” w imieniu Gminy Lublin
19.	*	przetarg 13.02.08 lokal o pow. 123,53 m <sup>2</sup> , stawka czynszu 18 zł/m <sup>2</sup> , wadium 5000 zł	nie dotyczy	umowa najmu- 25.02.08 – czas nieozn.	działal. gospodarcza R. Mańko, RENPOL Skup, sprzedaż, przetwórstwo – owoców, warzyw i produktów rolnych	123,53	18/ 2712,72	Poprzednio lokal wynajmowany był przez Getin Bank SA, umowa najmu została wypowiedziana przez najemcę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia pismem z dn. 27.09.07 r.
20.	*	przetarg 06.06.08 lokal o pow 73,57 m <sup>2</sup> , stawka czynszu 12 zł/m <sup>2</sup> , wadium 2200 zł	nie dotyczy	umowa najmu- 12.06.08 – czas nieozn.	M.Karczewska dz.gosp.	73,57	12/ 1077,06	1) Poprzednio lokal wynajmowała D.Szubert do dn.29.08.05 r.
21.	*	przetarg 10.09.08 lokal o pow.64,41 m <sup>2</sup> , stawka czynszu 10 zł/m <sup>2</sup> , wadium 1800 zł	nie dotyczy	umowa najmu – 26.09.08 – czas nieozn.	ISTO G.Kowaluk	64,41	10/ 785,80	1) Lokal był wynajmowany do dn.07.04.06 r. przez E. Bąk-Gdula. 2) 27.04.09 r. wniosek najemcy o rozwiązanie umowy najmu z dn. 30.06.09 r. 3) 04.05.09 r. – zgoda ZNK na rozwiązanie umowy ze skróconym okresem wypowiedzenia w związku z zadłużeniem najemcy, które na dz. 30.04.09 r. wynosiło 1477,85 zł 4) 04.05.09 r. – wniosek najemcy o wydłużenie terminu płatności i nienaliczanie odsetek, 5) 08.05.09 r. – zgoda ZNK na wydłużenie terminu płatności i nienaliczanie odsetek, 6) 29.10.09 r. – wezwanie do zapłaty, termin 30 dni, kwota zadł. na dz. 30.09.09 r. 93,15 w tym odsetki 2,86
22.	*	przetarg- 04.06.08- stawka czynszu 94 zł/m <sup>2</sup> , pow. 20,78 m <sup>2</sup> wadium – 1.800 zł	nie dotyczy	umowa najmu- 19.06.08- czas nieozn	K.Gaj-dz. gosp. biuro, usługi, handel	20,78	94/ 2383,05	1) Poprzednio lokal wynajmował K.Zieliński, lokal został przejęty w dn. 20.11.07 r przez ZNK, zaległości na dz.31.10.07 wynosiły 698,02 zł z ods. 2) 28.11.08 – wniosek najemcy o rozwiązanie umowy najmu z dn. 30.11.08 r. 3) 15.12.08 r. – ZNK poinformowało najemcę o przyjęciu wypowiedzenia umowy najmu z dniem 28.02.09 r. 4) 10.03.09 r. – wniosek najemcy o rozłożenie zaległości na raty 5) 17.03.09 - ugoda o spłatę należności nr 12/2009, stan zadłużenia na dzień 17.03.2009 wynosił 658,84 zł (w tym odsetki 95,55 zł), 6 rat
23.	*	przetarg- 10.09.08- stawka czynszu 14 zł/m <sup>2</sup> , pow. 8 m <sup>2</sup> wadium –	nie dotyczy	umowa najmu – 22.09.08 – czas nieozn.	D. Cios dz. gosp.	8	14/ 136,64	Poprzednio lokal był wynajmowany przez K. Brodziak.

15  
Spółka

		200zł						
24.	*	przetarg- 10.09.08- stawka czynszu 23 zł/m <sup>2</sup> , pow. 303,97 m <sup>2</sup> wadium - 5000zł	nie dotyczy	umowa najmu - 22.09.08 - czas niezn.	Help-Pharma Sp. z o.o.	303,97	23/ 8529,40  23,81/ 8829,79	Poprzednio lokal wynajm. był do 30.04.08 r. przez H. Mudę.
25.	*	przetarg- 06.11.08- stawka czynszu 76 zł/m <sup>2</sup> , pow. 105,87 m <sup>2</sup> wadium - 5000zł	nie dotyczy	1) umowa najmu - 12.11.08 - czas nieozn. 2) aneks obow. od 01.10.09	A.Czyrkowski - dz. g. SCARLET	1) 105,87  2) 98,09	76/ 9816,27  2) 76/ 9094,90	Brak informacji o poprzednim wynajmie lokalu.
26.	*	przetarg- 06.11.08- stawka czynszu 11 zł/m <sup>2</sup> , pow. 163,94 m <sup>2</sup> wadium - 4500 zł	nie dotyczy	umowa najmu - 20.11.08 - czas nieozn.	Komandor Lublin SA	163,94	11/ 2200,07	Brak informacji o poprzednim wynajmie lokalu.
27.	nie	bez przetargu	zarządzenie Nr 368/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 12.05.09 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn. 29.07.09 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 12 zł, 10zł i 5 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> -9 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa dzierżawy - 01.08.09- 31.07.12 r	NZOZ VENUS	89,23 9,99	10 5 / 1149,55	1) umowa dzierżawy z NZOZ VENUS z dn. 27.02.04 r. (aneksami umowa została przedłużona do 31.12.12 r) 2) 17.03.09 r. - pismo od NZOZ VENUS o przedłużenie do dn.31.12.13 r. umowy dzierżawy
28.	*	przetarg- 17.04.09- stawka czynszu 133 zł/m <sup>2</sup> , pow. 20,78 m <sup>2</sup> wadium - 1800zł	nie dotyczy	umowa najmu - 30.04.09 - czas nieozn.	T. Trociuk PPHU HARENDA	20,78	133/ 3371,76	Poprzednio lokal ten wynajmowała K.Gaj
29.	*	przetarg- 17.06.09- stawka czynszu 16 zł/m <sup>2</sup> , pow. 8,85 m <sup>2</sup> wadium - 300zł	nie dotyczy	umowa najmu - 24.06.09 - czas nieozn.	L. Kręglicki dz.g.	8,85	16/ 172,75	Poprzednio lokal ten wynajmowany był przez Łozak
30.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 86/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 10.02.2009 r. kontynuacja umowy z poprzednim zarządcą, - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa najmu- 01.03.09 - 25.06.09	J. Skowroński dz.g.	21,40	20,79/ 542,79	1) Od 01.03.09 prawa i obowiązki wynajmującego przejęło ZNK, poprzednio lokal ten wynajmowany był przez J.Skowroński,
31.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 86/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 10.02.2009 r. kontynuacja umowy z poprzednim zarządcą, - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa najmu- 01.03.09 - 25.06.09	J. Skowroński dz.g.	17,25	20,93/ 440,47	Od 01.03.09 prawa i obowiązki wynajmującego przejęło ZNK, poprzednio lokal ten wynajmowany był przez J.Skowroński,
32.	nie	bez przetargu	zarządzenie Nr 835/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 27.11.09 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.30.11.09 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> -	umowa najmu - 01.12.09 - 30.11.12	M. Bojanowska - dz.g. sklep wielobran.	57,46	29/ 2032,94	Poprzednio lokal ten wynajmowany był przez M. Bojanowską od 16.05.90 r. na działalność handlową artykułami kosmetyczno-chemicznymi. Umowa została rozwiązana przez ZNK z dn. 31.05.06 r. w związku z niedotrzymaniem warunków



			35 zł, 31 zł i 30 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> – 29 zł, 29 zł, 29 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM					ugody z dn.10.08.05 r. W maju 2009 r. najemca spłacił całe zadłużenie i ponownie wystąpił o najem tego lokalu. 2) ugoda o spłacie należności nr 17/2010 z dn.14.06.10 r. na kwotę 10.680,68 zł, w tym odsetki 243,76 zł
33.	*	przetarg-17.06.09 – stawka czynszu 13 zł/m <sup>2</sup> , pow. 10,01 m <sup>2</sup> wadium – 200 zł	nie dotyczy	umowa najmu - 07.07.09 – czas nieozn.	Handel, biuro, usługi H.Pietraszkiewicz z)	10,01	13/134,02	1) Z dniem 31.03.09 r. ZNK przejął lokal protokołem zdawczo odbiorczym od J. Cieślaka (usługi kaletnicze) w związku ze śmiercią najemcy. 2) Od 01.04.10 H.Pietraszkiewicz Nieruchomości
34.	*	przetarg-17.04.09 – stawka czynszu 52 zł/m <sup>2</sup> , pow. 50,29 m <sup>2</sup> , wadium 3000 zł	nie dotyczy	umowa najmu - 28.04.09- czas nieozn.	Firma odzieżowa DREAM E. Korczycka	50,29	52/ 3.190,40	1) Wypowiedzenie umowy najmu zawartej 12.09.08 r. na czas nieokreślony z zachowaniem terminu 3-miesięcznego wypowiedzenia z dn. 31.03.09 r. przez najemcę Aleksandrę Wrzolek-brak zadłużenia
35.	tak	bez przetargu	Zarządzenie Nr 382/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 31.05.2010 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.21.06.10 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 10 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> – 10 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	02.07.10 – 30.06.13	NZOZ Praktyka Lekarza Rodzinnego „FAMIL-MED” Sp. z o.o.	37,87	10/ 462,01	1) Z dniem 30.06.09 r. lokal został przejęty przez ZNK protokołem zdawczo-odbiorczym w związku z wypowiedzeniem umowy przez najemcę w dn.27.04.09 r. i nieregulowaniem płatności przez najemcę – G. Kowaluka – pkt 16, 2) 24.02.10 r. wniosek NZOZ Famil-Med. do Urzędu Miasta o wynajęcie lokalu w trybie bezprzetargowym 3) 15.03.10 r. – pismo z UM Lublin o informacje dotyczące ilości zorganizowanych przetargów na ten lokal 4) 24.03.10 r. – wyjaśnienie ZNK dla UM Lublin – lokal był wystawiany w 3 przetargach ustnych
36.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 694/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 24.09.09 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.13.10.09 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 20 zł.-kolejna stawka nieczytelna zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> – 12 zł, kolejna nieczytelna) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa najmu - 07.12.09- 31.10.12	A B Kulik usługi fotograficzne	73,84	15/ 1.351,27	1) poprzednio tj. od 1962 r. lokal ten wynajmowany był przez Spółdzielnię Pracy Usług Fotograficznych „Zorza” 2) 27.11.09 r. – zawiadomienie Spółdzielni „Zorza o odewnianiu wynajmowanego lokalu z dn. 30.11.09 i przekazaniem w dn. 01.12.09 r. – lokalu ZNK
37.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 86/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 10.02.2009 r. kontynuacja umowy z poprzednim zarządcą, - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa najmu – 01.03.09 – czas nieoznaczony	Kantor wymiany walut A.Janek	20,07	116,98/ 2864,30	
38.	*	przetarg-17.06.09 – stawka czynszu 12 zł/m <sup>2</sup> , pow. 59,83 m <sup>2</sup> wadium – 1800 zł	nie dotyczy	1) umowa najmu - 22.06.09- czas nieozn. 2) aneks – obow. od 01.10.09 – podnajem 2 m <sup>2</sup>	M.Ratajewska dz.g.	59,83	1) 12/ 875,91 2)12 (57,83m <sup>2</sup> ) 13,80 (2 m <sup>2</sup> )/ 880,30	1) brak informacji o wcześniejszym wynajmie tego lokalu
39.	*	przetarg z	nie dotyczy	umowa	A. Skrzypek	20,78	101/ 2560,51	1) Poprzednio lokal był przez T.

		dn. 18.11.09, pow. 20,78 m <sup>2</sup> , stawka 101 zł/m <sup>2</sup> wadium 1800 zł		najmu - 23.11.09 - czas nieoznaczony	A.S. COLLECTION			Trociuk 2) 22.04.10 - wypowiedzenie umowy najmu przez najemcę 3) 28.04.10 - wypowiedzenie umowy najmu przez ZNK z dn. 30.04.10 r. z powodu zaległości w opłatach, zaległości na dz.27.04.10 wynosiły 10572,72 z ods. 4) 29.06.10 - wezwanie do zapłaty- termin spłaty -30 dni, satn zadł. 11560,14 zł z ods. 5)09.09.10 - wezwanie przed sądowe - stan zadł. na dz.31.08.10 r. wynosił 11812,88 zł, termin spłaty 7 dni
40.	*	przetarg z dn. 18.11.09, pow. 122,34 m <sup>2</sup> , stawka 48 zł/m <sup>2</sup> wadium 5000 zł	nie dotyczy	umowa najmu - 24.11.09 - czas nieoznaczony	K.Kurkowski dz.g.	122,34	48/ 7164,23	Brak informacji na temat wcześniejszego najmu tego lokalu.
41.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 673/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 21.09.2010 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.29.09.10 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 15 zł, 14,5 zł; stawka propon. przez wnioskującego. za m <sup>2</sup> -14 zł) - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa najmu - 06.10.10 - 30.09.13	S. Szust ALDA P.H.U. - niepubliczne przedszkole	58,50	14,50/ 1.034,87	Poprzednio lokal ten użytkowany był przez Radę Dzielnicy Ponikwoda.
42.	*	przetarg z dn.23.06.10 r., pow. 90,20 m <sup>2</sup> , stawka 67/m <sup>2</sup> wadium - 5000 zł	nie dotyczy	umowa najmu - 06.07.10 - czas nieoznaczony	DELFIN-TRAVEL B.Jarosz- Zielińska	90,20	67/ 7372,95	Poprzednio lokal ten użytkowany był przez Polskie Linie Lotnicze „LOT” S.A. do dn. 31.05.10 r. Umowę najmu wypowiedział najemca w dn.26.02.2010 r.
43.	nie	bez przetargu	Zarządzenie Nr 16/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 18.01.2010 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.03.02.10 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 30 zł, 28 zł, 26,50 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> - 21,50 zł, 22,50 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa najmu - 01.02.10 - 31.01.13	FORCOM Sp. z o.o.	117,66	26,50/ 3803,95	1) Poprzednio lokal ten użytkowany był przez FORCOM Sp. z o.o. Umowa najmu z najemcą została rozwiązana przez ZNK z dn 31.08.09 r. z powodu zaległości w opłatach. e wrześnieu 2009 r. najemca uregulował płatności i w dn. 07.10.09 r. wystąpił o ponowny najem tego lokalu. 2) FORCOM na dzień 31.08.10 r. (wezwanie z dn.10.09.10 r.) zalegał z opłatami na kwotę 10.366,07 zł, w tym odsetki 324,90 zł.
44.	tak	bez przetargu	Zarządzenie Nr 16/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 18.01.2010 r. i protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu z dn.03.02.10 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 10 zł, stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> -10 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	umowa najmu - 02.07.10- 30.06.13	NZOZ Widomska, Madejska, Chudzik - Stomatol. Spółka Partnerska	26,54	10/ 323,79	brak informacji, czy lokal ten był wynajmowany wcześniej
45.	*	przetarg w dn. 14.04.10 r. pow.	nie dotyczy	27.04.10 r - czas nieozn	B. Jarosz- Zielińska DELFIN	187,15	37/ 8447,95	Poprzednio lokal był wynajmowany przez Zjednoczone Przedsiębiorstwo

		187,15m <sup>2</sup> , stawka 37 zł/m <sup>2</sup> wadium 5000 zł			TRAVEL			Rozrywkowe S.A.
46.	*	przetarg w dn. 14.04.10 r., pow. 53,91 m <sup>2</sup> , stawka 12 zł/m <sup>2</sup> wadium 1600 zł	nie dotyczy	umowa najmu - 20.04.10 r. - czas nieozn	LABSERWIS D.Słowikowski	53,91	12/ 789,24	Z dniem 17.07.09 r. lokal ten został przejęty przez ZNK od najemcy – Polskiej Organizacji Bezrobotnych.
47.	*	przetarg ofertowy	nie dotyczy pozytywna opinia Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Lublin z dn. 17.12.09 r.	umowa najmu - 08.02.10 - czas nieozn	I. Michalska,	15,15	4/ 73,93	Z dn. 31.07.2006 r. ZNK przejęło lokal wynajmowany przez T.Jefimow.
48.	*	przetarg w dn. 23.06.10 pow. 20,78 stawka 110 zł/m <sup>2</sup> wadium 1.800 zł	nie dotyczy	1) umowa najmu - 01.07.10 - czas nieozn 2) aneks z 23.07.10 podnajem 9,5 m <sup>2</sup> od 01.08.10	I. Sajakiewicz „Symbol”	20,78	1) 110/ 2788,68 2) 110 (11,28 m <sup>2</sup> ) 123,20 (9,50 m <sup>2</sup> )/ 2941,66	Poprzednio lokal ten był wynajmowany przez A. Skrzypek. ZNK z dniem 30.04.10 wypowiedział umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia z powodu zalegania z opłatami. Pismem z dn. 09.09.10 r. ZNK skierował do A.Skrzypek wezwanie przedsądowe – termin spłaty 7 dni od otrzymania wezwania, stan zadłużenia wynosił na dz. 31.08.10 r. 11.812,88 zł, w tym 725,40 zł - odsetki
49.	Nic	bez przetargu	umowa dzierżawy - Zarządzenie Nr 695/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 24.09.09 r. i Prot. z negocjacji z dn. 24.12.09 r. (stawka proponowana przez Gminę Lublin za m <sup>2</sup> - 15 zł; stawka proponowana przez wnioskującego za m <sup>2</sup> - 8,20 zł) § 3 pkt 2 lit e i § 4 ust. 1 uchwały 605/XXVI/2005 i - § 19 ust. 1 reg. org.UM	20.01.10 r. - 31.12.12 r.	A.Galiński Praktyka Lekarska Dentystyczna	47,76	10/ 582,67	Poprzednio lokal ten wydzierżawiony był przez Sp. Partnerską „Duo-Dent” Górecka, A.Galiński – umowa została wypowiedziana przez dzierżawcę w dn. 06.11.08 r. z powodu rozwiązania spółki. Na dzień 28.02.09 r. zadłużenie Duo-Dent wynosiło 1366,79 zł. 02.03.09 r. A. Galiński złożył wniosek do ZNK o wynajęcie w drodze bezprzetargowej dotychczas zajmowanego pomieszczenia tj. części lokalu wynajmowanego wcześniej przez spółkę. ZNK Wniosek A. Galińskiego w dn. 05.03 r. przesłał do Urzędu Miasta Wydziału Gospodarowania Mieniem o zajęcie stanowiska w tej sprawie i od dn. 01.03.09 r. ZNK wyraziło zgodę na bezumowne korzystanie z lokalu pod warunkiem regulowania płatności do czasu odpowiedzi z Urzędu Miasta. W dn. 25.05.09 r. pracownik ZNK poinformował M. Górecką o wysokości zadłużenia – 455,09 zł. 03.12.09 r. ZNK przesłał aneks do umowy najmu A.Galińskiemu w związku z wprowadzeniem regulaminów rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków. Zarządzenie nr 369/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 12.05.09 r. – zgoda na oddanie w dzierżawę części nieruchomości A. Galińskiemu Duo-Dent Sp. z o.o. dotychczas zajmowanej przez spółkę Duo-Dent na czas oznaczony do 3 lat

								Zarządzenie nr 695/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 24.09.09 r. – zgoda na oddanie w dzierżawę A. Galińskiemu, części nieruchomości dotychczas zajmowanej przez spółkę Duo-Dent na czas oznaczony do 3 lat Wezwanie do zapłaty z dn. 16.09.10 r.- zadłużenie na dz.31.08.10 r. – 1396,38 zł (w tym odsetki – 7,38 zł), termin płatności – 7 dni od otrzymania
--	--	--	--	--	--	--	--	---

\* przedstawiono w pkt.10 i 11 protokołu kontroli

W 11 przypadkach spośród 24 objętych kontrolą umów zawartych w trybie bezprzetargowym cena wyjściowa w negocjacjach zaproponowana przez przyszłego najemcę została zwiększona w wyniku negocjacji. W pozostałych 3 przypadkach cena została przyjęta w wysokości zaproponowanej przez przyszłego najemcę, a w 2 cena zaproponowana przez Urząd Miasta była taka sama jak zaproponowana przez przyszłego najemcę. W 8 przypadkach stawki wynajmu ustalono w wysokości odpowiadającej warunkom umów zawartych z poprzednim Zarządcą (kontynuacja umowy).

[Dowód: akta kontroli str.185-194]

Dyrektor ZNK podał, że „komisja negocjacyjna składa się z dyrektorów Wydziału Gospodarowania Mieniem UM, delegowanych pracowników w/w Wydziału oraz przedstawiciela ZNK. ZNK kieruje się zawsze z jednej strony interesem ekonomicznym, czyli wynegocjowaniem stawki jak najwyższej, z drugiej strony nie może tracić z oczu stanu technicznego, położenia i atrakcyjności danego lokalu jak również faktyczną możliwość jego wynajęcia. W sytuacjach wymienionych w pytaniu wypadkowa czynników wskazanych wyżej przemawiała za przyjęciem stawki zaproponowanej przez przyszłego najemcę. W przypadku gdy przyszły najemca wyraził zgodę na zaproponowaną stawkę Komisja przyjęła ją jako obowiązującą w przyszłej umowie najmu. W sytuacji gdy najemca nie godził się na stawkę zaproponowaną przez Komisję i przedstawiał argumenty na poparcie swojego stanowiska, Komisja mając na względzie przesłanki ekonomiczne i stan faktyczny lokalu w uzasadnionych przypadkach przyjmowała zaproponowaną przez oferenta stawkę.”

[Dowód: akta kontroli str.440]

Na podstawie analizy dokumentacji związanej z wybranymi do kontroli postępowaniami związanymi z wynajmem 22 wybranych do kontroli lokali po przeprowadzeniu postępowania przetargowego stwierdzono, że we wszystkich przypadkach cena wynajmu była większa od ceny wywoławczej, /tam gdzie był 1 oferent o 1 postąpienie/, w pozostałych przypadkach liczba postąpień wahała się od jednego (lokal przy ul. Królewskiej 17) do 48 postąpień –lokal przy ul. Okopowej 13.

[Dowód: akta kontroli str. 54-58, 185-194]

20  
Saf

W pięciu przypadkach zawarto umowy dzierżawy. W każdym przypadku stroną umowy był NZOZ. W pozostałych przypadkach zawarto umowy najmu.

[Dowód: akta kontroli str. 185-194]

Dyrektor wyjaśnił, że „w przypadku zawarcia umów dzierżawy z pięcioma NZOZ-ami, w latach 2008-2010, ZNK realizował Zarządzenia Prezydenta Miasta Lublin o numerach: nr 130/2008 z 04.03.2008 r. ; nr 201/2008 z 27.03.2008 r. ; nr 24/2009 z dnia 15.01.2009 r.; nr 368/2009 z dnia 12.05.2009 r. oraz 695/2009 z dnia 24.09.2009 r. Powyższe zarządzenia określały formę zawarcia umowy tj. dzierżawy.”

[Dowód: akta kontroli str.152, 302]

Zgodnie z art. 37 ust. 1 i 4 u.g.n. (z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 tej ustawy) nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Przepis ten stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Odpowiednia rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów (w brzmieniu do 07.01.2010 r.).

W okresie kontrolowanym zawarto 11 (spośród 128) umów<sup>2</sup> w trybie bezprzetargowym na okres dłuższy, niż podany w zarządzeniach Prezydenta (np.3 lata) wydanych na podstawie ww. § 4 ust. 1 Uchwały nr 605/XXVI/2005.

[Dowód: akta kontroli str.166-167, 185-194]

Dyrektor wyjaśnił, że „przekroczenie okresu na jaki miały obowiązywać zgodnie z poleceniami Prezydenta Miasta umowy zawarte na czas oznaczony do 3 lat w przypadku lokali przy ulicach :

- Lubartowska 71 najemca w osobie Pana A.B. - przekroczenie obowiązywania umowy o 16 dni ( od dnia 15.05.2009 czyli od podpisania umowy do dnia 31.05.2012 r. ) oraz
- Staszica 22 w osobie NZOZ Neuro-Psych-Centrum - przekroczenie obowiązywania umowy o 11 dni ( od dnia 18.02.2009 czyli od podpisania umowy do dnia 29.02.2012 r. miało na celu :
- ułatwienia rozliczenia finansowe najemcy po zakończeniu umowy najmu, uwzględniającego pełny okres rozliczeniowy,
- uniknięcia w umowach najmu ogólnych zapisów, tj. „Umowa obowiązuje od dnia podpisania i jest zawarta na czas oznaczony do trzech lat”. Z praktyki ZNK wynika bowiem, że precyzyjny zapis w umowie określający dzienną datę jej zakończenia wyklucza mogące powstać w praktyce wątpliwości interpretacyjne związane z okresem obowiązywania umowy,
- przyjęcie, zgodności działania ZNK z postanowieniami art.673 § 2 k.c w przypadku gdy czynsz jest płatny miesięcznie ustawowy termin wypowiedzenia powinien przypadać na koniec miesiąca kalendarzowego.”

[Dowód: akta kontroli str.142,152]

Zgodnie z § 10 ww. uchwały nr 605/XXVI/2005 w umowach zawieranych z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą stawka czynszu nie może być niższa niż 10 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie z zastrzeżeniem, tj. że stawki czynszu

<sup>2</sup> w odniesieniu do nieruchomości w których właścicielem była gmina Lublin.

mogą być ustalane poniżej 10 zł po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Komunalnej.

W okresie objętym kontrolą ZNK zawarło siedem umów (spośród 49 analizowanych), w tym dwie w trybie przetargu ofertowego i 5 w trybie bezprzetargowym<sup>3</sup>, ze stawkami czynszu za m<sup>2</sup> poniżej średnich kosztów za m<sup>2</sup> dla tych lokali.

[Dowód: akta kontroli str.195, 196-198]

Dyrektor wyjaśnił, że „Uchwała nr 605/XXVI/2005 w § 10 nie uzależniała wyrażania zgody na zawarcie umowy najmu ze stawką niższą niż 10 zł/m<sup>2</sup> od podania kosztów dla występującego we wniosku lokalu użytkowego. Dlatego też ZNK bez tej informacji wyrażał swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie. Zwrócenie się przez ZNK do Komisji Gospodarki Komunalnej o wyrażenie pozytywnej opinii w zakresie ustalenia stawki czynszu w wys. poniżej 10 zł/m<sup>2</sup> spowodowane było w przypadku lokalu przy ul. Prusa 2 i Lubartowska 6/8 ich złym stanem technicznym oraz długim okresem braku zainteresowania wynajęciem w/w pomieszczeń. Wynajęcie lokali ze stawką poniżej 10 zł/m<sup>2</sup> miało na celu umożliwienie najemcy wykonanie niezbędnego remontu w celu przywrócenia lokal do stanu używalności, bez względu na wysokość kosztów jakie ponosił ZNK na ich utrzymanie.”

[Dowód: akta kontroli str.140-141, 150]

**10.** Zasady dotyczące prowadzenia postępowań przetargowych związanych z wynajmem lokali użytkowych zostały uregulowane w Zarządzeniu nr 7/2006 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z dnia 20 września 2006 r., w sprawie zatwierdzenia Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży (boksów motocyklowych) oraz powołania Komisji Przetargowej, ze zmianą dokonaną od dnia 1 marca 2007 r. na mocy aneksu nr 1. Jako podstawę wydania ww. zarządzenia podano § 1 ust. 2 pkt 4 Zarządzenia nr 317/2006 Prezydenta Miasta Lublin w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dyrektorowi ZNK oraz Uchwałę nr 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin.

W § 2 ww. Zarządzenia nr 7/2006 Dyrektora ZNK stwierdzono, że przetarg może odbywać się w dwóch formach: przetarg ustny (licytacja) oraz pisemny (rozpatrzenie złożonych ofert).

W § 5 ww. Zarządzenia stwierdzono, że wykaz lokali i garaży przeznaczonych do wynajmu podlegają wywieszeniu na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZNK oraz w siedzibach administratorów poszczególnych rejonach (pkt 1). Informacje o wywieszeniu wykazu zamieszcza się prasie lokalnej (pkt 3).

W § 19 przedmiotowego Zarządzenia nr 7/2006 stwierdzono, że do przetargu ofertowego (pisemnego) stawiane są lokale użytkowe które: nie zostały wynajęte w trybie przetargu

---

<sup>3</sup> z tego w jednym przypadku umowa została zawarta z organizacją pożytku publicznego - Ośrodek Międzykulturowych Inicjatyw Twórczych „ROZDROŻA”.

ustnego, ze względu na ich usytuowanie, stan techniczny i lokalizację zostały przez wynajmującego zakwalifikowane do przetargu ofertowego.

[Dowód: akta kontroli str.28-37]

Na podstawie analizy losowo wybranej dokumentacji związanej z wynajmem 25 nieruchomości trybie przetargu (w tym trzech w trybie przetargu pisemnego-ofertowego) stwierdzono, że ZNK w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych do wynajmu w drodze przetargu dwukrotnie zamieszczał ogłoszenia w prasie o nieruchomościach przeznaczonych do wynajmu w drodze przetargu. I tak po raz pierwszy, w prasie zamieszczano ogłoszenia o treści: „ZNK w Lublinie, ul. Grodzka 12 informuje, że na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZNK oraz w siedzibach administratorów w poszczególnych rejonach zostały wywieszony wykazy lokali użytkowych przeznaczonych do wynajmu w trybie przetargu ustnego i ofertowego”.

Jednocześnie ZNK przekazywał wykazy ww. nieruchomości administratorom poszczególnych lokali. W wykazach wskazywano informacje na temat danych charakteryzujących dany lokal, w tym informacji na temat wadium, ceny wywoławczej (w odniesieniu do przetargów ustnych) oraz wskazania w kolumnie pn. „cena wywoławcza” (dot. przetargu pisemnego) że będzie ona ustalona na podstawie: „wysokości stawki czynszu zaproponowanej przez oferenta”. Pod wykazami zamieszczano informacje dotyczące warunków, jakie należy spełnić by przystąpić do przetargu.

[Dowód: akta kontroli str. 50-53, 64-72]

Dyrektor ZNK wyjaśnił, że: „*przed wszystkim na uwadze mieć należy, że przetarg ofertowy jest organizowany w przypadkach, gdy lokal nie może być wynajęty w innym trybie (tj. w trybie przetargu ustnego) z uwagi na m.in. zły stan techniczny, nieatrakcyjne położenie, konieczność zaangażowania własnych środków finansowych przez przyszłego najemcę aby przywrócić lokalowi wartość użytkową. W tej sytuacji niemożliwe jest ustalenie ceny wywoławczej, gdyż lokal nie jest użytkowany przez długi okres czasu. Ustalenie ceny wywoławczej, nawet na minimalnym poziomie powoduje, iż na najem lokalu nie ma chętnych. ZNK kieruje się przesłanką celowości, gdyż lokal wynajęty za przysłowiową „złotówkę” przynosi więcej korzyści niż lokal, który od wielu miesięcy stoi pusty”.*

[Dowód: akta kontroli str. 338-339]

Szczegółowe dane dotyczące ww. lokali, w tym informacje na temat położenia poszczególnych lokali, warunków przystąpienia do przetargów (ustnych lub ofertowych), terminów składania ofert zamieszczano w ogłoszeniach o przetargach publikowanych w prasie.



W przedmiotowych ogłoszeniach wskazywano m.in., że wykazy lokali zamieszczone są na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZNK przy ul. Grodzkiej 12 w Lublinie oraz na stronie internetowej ZNK [www.znk.futuro.net.pl](http://www.znk.futuro.net.pl). [Dowód: akta kontroli str. 50-60,72,95,116]

Wyjaśnienia Dyrektora ZNK, dotyczące kwestii związanej z zamieszczaniem wykazów nieruchomości przeznaczonych do wynajmu przedstawiono w pkt. 11 niniejszego protokołu kontroli.

W ogłoszeniach o przetargu pisemnym (ofertowym) nie wskazywano terminu otwarcia składanych ofert. Podawano natomiast informacje, iż oferty należy składać w zamkniętych kopertach w referacie Lokali Użytkowych ZNK oraz że zostaną one rozpatrzone w terminie dwóch dni od zakończenia okresu przeznaczonego na ich składanie.

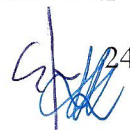
[Dowód: akta kontroli str. 72,95,116]

Dyrektor ZNK wyjaśnił, że: „zasady przeprowadzania przetargu w formie ofertowej określa Rozdział III Regulaminu postępowania przetargowego przeprowadzanego przez ZNK na najem lokali użytkowych i garaży w tym boksów motocyklowych. Zgodnie z §2 Regulaminu przetarg przeprowadzany w formie ustnej lub pisemnej (ofertowej) ma charakter publiczny co oznacza, że wszyscy zainteresowani mogą wziąć w nim udział. W praktyce Komisja Przetargowa zapraszała do wzięcia udziału w procedurze przetargowej wszystkich zainteresowanych, którzy złożyli stosowne oferty na wynajęcie w trybie przetargu konkretnych lokali użytkowych bądź garaży zarówno w dniu składania ofert, jak i dniu samego przetargu. O publicznym charakterze przetargu (ustnego i ofertowego), każdorazowo informuje Przewodnicząca Komisji Przetargowej podczas omawiania Regulaminu postępowania przetargowego. Ponadto z przebiegu postępowania przetargowego (w tym także w części dotyczącej przetargu ofertowego) sporządza się protokół (§ 21 ust.6), z którym może zapoznać się każdy zainteresowany, a ponadto zgodnie z § 22 ust.1 o wynikach przetargu Komisja informuje pisemnie oferenta. ”

[Dowód: akta kontroli str.148]

Spośród 25 wybranych do kontroli spraw związanych z wynajmem lokali, w jednym przypadku (dot. lokalu przy ul. Głębokiej 8a) ogłoszenie o przetargu zostało zamieszczone w prasie po upływie 21 dni od daty zamieszczenia informacji o wywieszeniu wykazu lokali przeznaczonych do wynajęcia. Dane dotyczące terminów zamieszczania w prasie poszczególnych ogłoszeń oraz terminów przeprowadzania przetargów przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Lp.	Adres nieruchomości	Data zamieszczenia informacji w prasie o wykazie nieruchomości przeznaczonych do wynajmu	Data ogłoszenia przetargu w prasie	Data przetargu/terminy/
1	Lubartowska 8 (przetarg ofertowy)	13.08.2007	29.08.2007	11.09.2007

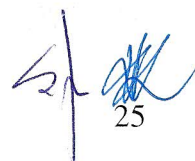




Lp.	Adres nieruchomości	Data zamieszczenia informacji w prasie o wykazie nieruchomości przeznaczonych do wynajmu	Data ogłoszenia przetargu w prasie	Data przetargu/terminy/
2	Al. Racławickie 15	11.01.2008	30.01.2008	13.02.2008
3	Hutnicza 10C	11.01.2008	30.01.2008	13.02.2008
4	Głęboka 8A	7.02.2008	26.03.2008	9.04.2008 11.04.2008
5	Hutnicza 20A	7.05.2008	21.05.2008	4.06.2008 6.06.2008
6	Lubartowska 69	7.05.2008	21.05.2008	4.06.2008 6.06.2008
7	Okopowa 13	7.05.2008	21.05.2008	4.06.2008
8	Narutowicza 36	9.08.2008	27.08.2008	10.09.2008 12.09.2008
9	Hipoteczna 4	9.08.2008	27.08.2008	10.09.2008 12.09.2008
10	Zana 14	9.08.2008	27.08.2008	10.09.2008 12.09.2008
11	Tymiankowa 7	9.08.2008	27.08.2008	9.09.2008
12	Lubartowska 8	9.10.2008	23.10.2008	6.11.2008
13	Hutnicza 10B	9.08.2008	27.08.2008	10.09.2008
	<b>2009</b>			
14	Bernardyńska 6	16.03.2009	3.04.2009	17.04.2009 21.04.2009
15	Okopowa 13	16.03.2009	3.04.2009	17.04.2009 21.04.2009
16	Hutnicza 10a	21.05.2009	3.06.2009	17.06.2009 19.06.2009
17	Lubartowska 69	21.05.2009	3.06.2009	17.06.2009 19.06.2009
18	Królewska 17	21.05.2009	3.06.2009	17.06.2009 19.06.2009
19	Okopowa 13	16.10.2009	4.11.2009	18.11.2009
20	Głęboka 8a	16.10.2009	4.11.2009	18.11.2009
	<b>2010</b>			
21	Prusa 2 (przetarg ofertowy)	16.10.2009	4.11.2009	17.11.2009
22	Hutnicza 10a	17.03.2010	31.03.2010	14.04.2010 17.04.2010
23	Peowiaków 11	17.03.2010	31.03.2010	14.04.2010 17.04.2010
24	Okopowa 13	26.05.2010	9.06.2010	23.06.2010 25.06.2010
25	Krakowskie Przedmieście 53	26.05.2010	9.06.2010	23.06.2010 25.06.2010

[Dowód: akta kontroli str. 59-60]

11. Według art. 35 ust 1 u.g.n. właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

  
25

Informacje dotyczące podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, o których mowa w art. 35 u.g.n. przedstawiono w punktach 3 i 10 niniejszego protokołu kontroli.

Dyrektor ZNK wyjaśnił, że: „zasady podawania do wiadomości publicznej lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu określone są Regulaminem postępowania przetargowego przeprowadzanego przez ZNK na najem lokali użytkowych i garaży w tym boksów motocyklowych stanowiący załącznik do Zarządzenia Nr.7 Dyrektora ZNK z dnia 20.09.2006 r. Zdaniem ZNK odrębność uregulowania najmu lokali użytkowych pozostaje w zgodzie z definicją ustawową nieruchomości gruntowej uregulowanej w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie bowiem z art.4 przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Lokal użytkowy, o ile nie jest odrębnym od gruntu przedmiotem własności nie spełnia dyspozycji wyżej cytowanego art.4, także względy gospodarcze przemawiają za innym traktowaniem lokalu użytkowego jako przedmiotu najmu niż nieruchomość. Z tych względów odrębne traktowanie najmu lokali i dzierżawy nieruchomości jest zasadne. W/w Ustawa określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego, natomiast część lokali użytkowych znajduje się w budynkach o własności prywatnej, mieszanej i we wspólnotach.

Postanowienia Regulaminu postępowania przetargowego przeprowadzanego przez ZNK na najem lokali użytkowych i garaży w tym boksów motocyklowych stanowiący Załącznik do Zarządzenia Nr 7 Dyrektora ZNK z dnia 20.09.2006 r. zostały zaakceptowane przez Zastępcę Prezydenta Miasta Lublin Pana Antoniego Chrzostowskiego w dniu 20.09.2006 r.

Ogłoszenia o przetargu zawierające w sobie wykaz lokali przeznaczonych do kolejnych przetargów był zgodnie z § 5 ust.1 Regulaminu przesyłany do wiadomości Wydziałowi Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin zarówno drogą pocztową jak i za pomocą faksu. Dodatkowo pracownicy Referatu Lokali Użytkowych próbowali wywieszać przedmiotowe ogłoszenie samodzielnie w budynku Urzędu Miasta. Niestety nie zostało to im umożliwione. I tak np. w dniu 13 grudnia 2006 r. Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem (...) odmówił pracownikom Referatu Lokalu Użytkowych kluczy do gabloty informacyjnej w celu wywieszenia przez nich Wykazu (notatka służbowa w załączeniu). Z podobną odmową spotkali się pracownicy w/w Referatu próbujący w dniu 20 grudnia 2006 r. wywiesić wykaz na tablicy ogłoszeń w Ratuszu. (notatka służbowa w załączeniu). W konsekwencji pracownicy Referatu Lokali Użytkowych zaprzestali prób wieszania wykazu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta, co skutkowało brakiem informacji o powyższym w ogłoszeniu prasowym.”

[Dowód: akta kontroli str. 143-144,154-155]

ZNK nie zamieszczał w prasie wykazów lokali, których wynajem odbywał się bez przeprowadzenia procedury przetargowej. Nie podawano także informacji o wycofaniu (na podstawie pism polecających wycofanie danego lokalu z Urzędu Miasta) z przetargu poszczególnych lokali, i tak np.

- w dniu 9.09. 2008 r. do ZNK wpłynęło pismo o wycofaniu lokalu położonego przy ul. Królewskiej 17 z przetargu, przy czym zgodnie z ogłoszeniem termin przetargu wyznaczono na dzień 10.09.2009 r.,

- w dniu 12.04. 2010 r. do ZNK wpłynęło pismo o wycofaniu lokalu położonego przy ul. Królewskiej 17, Hipotecznej 4, Prusa 2 oraz Tymiankowej 7 z przetargu, przy czym zgodnie z ogłoszeniem termin przetargu wyznaczono na dzień 14.04.2010 r.

W uzasadnieniu ww. pism Dyrektor Wydziału Mienia Urzędu Miasta Lublin wskazywał przyczyny wycofania takie jak: wyrażenie zgody na wynajem lokali w trybie bezprzetargowym przez Prezydenta Miasta Lublin, złożenie wniosków przez zainteresowane podmioty (stowarzyszenia, nzozy). [Dowód: akta kontroli str. 134,340-343]

Dyrektor ZNK wyjaśnił, że: „ZNK wynajmuje wolne lokale użytkowe wyłącznie w trybie przetargu. Nie ma obowiązku oraz możliwości sporządzać i publikować wykazu nieruchomości przeznaczonych do wynajmu z pominięciem procedury przetargowej. Tym bardziej, że ZNK nie posiada informacji, które lokale użytkowe Prezydent Miasta zamierza wycofać z przetargu przydzielając je w trybie pozaprzetargowym. W związku z brzmieniem § 8 ust.1 pkt. 8 Regulaminu postępowania przetargowego organizator przetargu zastrzega sobie możliwość wycofania lokalu z przetargu bez podania przyczyn. Decyzje w tym zakresie podejmuje Prezydent Miasta Lublin bądź WGM UM powiadamiając o powyższym pisemnie ZNK. W praktyce decyzje takie często zapadają w bliskim czasie do dnia przetargu i jedyną możliwością podania ich do publicznej wiadomości jest niezwłoczne wykreślenie lokalu z wykazu, który widnieje w siedzibie ZNK z jednoczesnym poinformowaniem na samym wstępie przetargu przez Komisję przetargową o decyzji jego wykreślenia.”

[Dowód: akta kontroli str. 144,149]

W dniu 9 sierpnia 2006 r. Prezydent Miasta Lublin wydał Zarządzenie nr 378/2006 w sprawie wytycznych do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości Gminy Lublin, do realizacji którego zobowiązał m.in. kierowników miejskich jednostek organizacyjnych dysponujących nieruchomościami Gminy Lublin (§3). W zarządzeniu tym m.in. wskazano, że przez dzierżawę należy również rozumieć najem (§1 ust.1 pkt 7) oraz, że:

- wykaz nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia podlegają wywieszeniu na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i powinien m.in. zawierać sposób rozdysponowania(przetarg, bezprzetargowo) nieruchomości (§ 4 ust. 1 i 2),
- ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie 21 dni od daty wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, poprzez ogłoszenie w prasie... (§5 ust. 1),
- przetargi na wydzierżawienie nieruchomości przeprowadza się zgodnie z przepisami art. 38 - 42 u.g.n. oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14.09.2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207, poz. 2108 ze zm) oraz w oparciu o regulamin przetargowy opracowany przez jednostkę organizującą przetarg (§ 5 ust. 2).

[Dowód: akta kontroli str. 432-435]



27

Wyjaśnienia Dyrektora ZNK w kwestii związanej ze stosowaniem ww. Zarządzenia nr 378/2006 oraz jego zgodności z przepisami u.g.n., ww. rozporządzenia z dnia 14.09.2004 r. a także wprowadzonym w ZNK regulaminie dotyczącym prowadzenia postępowań przetargowych związanym z wynajmem lokali użytkowych przedstawiono na str. 47-50 protokołu kontroli.

Pismem z dnia 19.03.2008 r. osoba fizyczna zwróciła się do Urzędu Miasta – Wydziału Zagospodarowania Mieniem z prośbą o udzielenie informacji o lokalach i budynkach na terenie miasta Lublina, które są przeznaczone do wynajęcia lub zakupu z uwzględnieniem prowadzenia w nich działalności gospodarczej. Przedmiotowe pismo zostało w dniu 20.03.2008 r. przekazane do ZNK w Lublinie. [Dowód: akta kontroli str.61]

W odpowiedzi na powyższe pismo Kierownik Referatu Lokali Użytkowych ZNK, w piśmie znak: ELU/MW/3486/2008 z dnia 27.03.2008 r. poinformował, że „zgodnie z obowiązującą procedurą, jedyną formą wynajmu lokalu użytkowego jest wylicytowanie go w trybie przetargu ustnego bądź złożenie oferty na przetarg pisemny. Przetargi na wynajęcie lokali użytkowych są organizowane w siedzibie ZNK. W ogłoszeniu o przetargu podajemy: adres lokalu, powierzchnię, cenę wywoławczą i wysokość wadium. Ogłoszenie o przetargu zamieszczamy w Gazecie Wyborczej oraz w Internecie: [www.znk.futuro.net.pl](http://www.znk.futuro.net.pl)”. W dalszej części pisma podano, jakie warunki należy spełnić by przystąpić do przetargów a także udzielono informacji na temat najbliższego postępowania wraz z zaproszeniem do wzięcia w nim udziału. [Dowód: akta kontroli str.62]

Kierownik Referatu Lokali Użytkowych ZNK wyjaśnił, że: „*pomimo błędnego zaadresowania pisma(...) zwróciła się w dniu 19.03.2008 r. do ZNK z prośbą o udzielenie informacji dotyczącej lokali w budynkach położonych na terenie miasta Lublina, które przeznaczone są do wynajęcia lub zakupu z uwzględnieniem prowadzenia w nich działalności gospodarczej. W piśmie z dnia 27.03.2008 (...)otrzymała odpowiedź, że ZNK zgodnie z obowiązującą procedurą jedyną formą wynajmu lokalu użytkowego jest wylicytowanie go w trybie przetargu ustnego bądź złożenie oferty w trybie przetargu pisemnego. W przypadku gdyby (...)zapytała się o możliwość wynajęcia lokalu w trybie bezprzetargowym z pewnością uzyskałaby informację o możliwości zwrócenia się z tym pytaniem bezpośrednio do Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta, który zgodnie z posiadanymi kompetencjami prowadził korespondencje w przedmiotowych sprawach*”.

[Dowód: akta kontroli str.336]

**12.** Zgodnie z art. 37 ust. 1 i 4 u.g.n. nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Przepis ten stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Odpowiednia rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów (w brzmieniu do 07.01.2010 r.)



28

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami *zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Odpowiednia rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów (w brzmieniu od 07.01.2010 r..*

Stosownie z § 3 pkt 2 lit. e i § 4 ust. 1 załącznika do Uchwały Nr 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 20 stycznia 2005 r. w sprawie wynajmowania i wdzierżawiania lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Lublin na okres do 10 lat i czas nieoznaczony *lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym m.in. w celach zarobkowych jeżeli o wynajem tych lokali ubiegają się inni najemcy w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-ekonomicznymi. W takich przypadkach niezbędne jest zwrócenie się o wyrażenie opinii do Komisji Budżetowo-Ekonomicznej i Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Lublin. Wyboru najemców oraz ustalenia stawki czynszu i czasu trwania umowy dokonuje Prezydent Miasta.*

ZNK zawierał umowy na wynajem lokali w trybie bezprzetargowym, w sytuacji gdy obowiązująca w tym zakresie ww. uchwała Rady Miasta (§ 3) była sprzeczna z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących w tym zakresie uregulowań zawartych w art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym do dnia 7 stycznia 2010 r.), tj. zawierała katalog przypadków, w których możliwe było zastosowanie trybu bezprzetargowego, który nie odpowiadał zakresowi wyłączeń określonych w art. 37 ust. 2 lub 3 ww. ustawy (dokładny opis zamieszczono w pkt. 3 protokołu). Przyczynami odstąpienia od zawierania umów najmu i dzierżawy na lokale użytkowe w trybie przetargu były m.in. § 3 pkt 3 i § 4 ust.1 załącznika do ww. uchwały (wyżej cytowany) i § 19 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Lublin wprowadzonego zarządzeniem Nr 344 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Lublin z późn. zmianami, (tj. Prezydent Miasta jako organ wykonawczy wydaje zarządzenia) - w 15 przypadkach oraz w dziewięciu przypadkach § 19 ust. 1 ww. Regulaminu Organizacyjnego. Prezydent Miasta Lublin wydawał zarządzenia w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem lub dzierżawę, wydane m.in. na podstawie § 1 ust. 1 ww. uchwały w związku z § 3 pkt 2 lit. e i § 4 ust. 1 załącznika do tej uchwały i § 19 ust. 1 Regulaminu Organizacyjnego. W zarządzeniach Prezydenta określony był tryb, wybrany najemca, przedmiot umowy oraz jego powierzchnia (lokal) i czas trwania umowy. Stawka czynszu ustalana była w trakcie negocjacji.

[Dowód: akta kontroli str.185-194, 345-394]



Do ZNK w dniu 12 maja 2009 r. wpłynął wniosek A.B. K. o najem lokalu użytkowego położonego w budynku znajdującym się przy ul. Plac Zamkowy 6 A w Lublinie. Pismem z dnia 20 maja 2009 r. Zastępca Dyrektora ds. Eksploatacji poinformował wnioskodawcę, że będzie można ubiegać o bezprzetargowe wynajęcie ww. lokalu po zakończeniu procesu likwidacji Spółdzielni i rozliczeniu się jej z wynajmowanych pomieszczeń. Lokal ten wynajmowany był przez Spółdzielnię Pracy Usług Fotograficznych „Zorza” od 1962 r.

[Dowód: akta kontroli str.192, 303, 304]


Spółdzielnia od 01.10.2008 r. podnajmowała 5 m<sup>2</sup> pomieszczenia firmie EDAX reprezentowaną przez M.M. za zgodą ZNK na podstawie zawartej umowy podnajmu. W dniu 11 września 2009 r. do Urzędu Miasta Lublin wpłynął wniosek od firmy EDAX reprezentowanej przez M.M. dotyczący najmu całej powierzchni ww. lokalu użytkowego. W dniu 15 września 2009 r. do wiadomości ZNK wpłynął wniosek, skierowany do Prezydenta Miasta Lublin, od firmy EDAX reprezentowanej przez M.M. dotyczący najmu całej powierzchni lokalu użytkowego położonego przy Placu Zamkowym 6 a. We wniosku tym M.M. zaproponował 3.000 zł brutto jako miesięczną stawkę czynszu za całą powierzchnię lokalu.

[Dowód: akta kontroli str.305, 306-310, 311, 312]

W dniu 12.11.2009 r. wpłynęło do ZNK podanie A.B. K. o zawarcie umowy najmu i przekazanie lokalu w związku z wydanym Zarządzeniem nr 694/2009 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 24 września 2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem części nieruchomości stanowiącej własność Gminy Lublin, położonej w Lublinie przy Placu Zamkowym 6 i negocjacjami przeprowadzonymi w dniu 13.10.2009 r. w sprawie ustalenia miesięcznej stawki czynszu za m<sup>2</sup>.

[Dowód: akta kontroli str.313-314]

Na podstawie oględzin protokołu uzgodnień/rozbieżności z negocjacji przeprowadzonych w dniu 13 października 2009 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem lokalu usytuowanego w budynku położonym przy Placu Zamkowym 6 a w Lublinie ustalono, że protokół został przekazany faksem do ZNK z Urzędu Miasta Lublin z Wydziału Gospodarowania Mieniem w dn. 26 października 2009 r o godz. 10.05. Uczestnikami negocjacji byli: Dyrektor Wydziału Gospodarowania Mieniem – Przewodniczący, Zastępca Dyrektora ds. Eksploatacji ZNK w Lublinie oraz J.F. - członek i A. B. K. Na tym dokumencie, w pozycji: zaakceptowana przez obie negocjujące strony, stawka czynszu została zapisana w protokole w sposób nieczytelny (liczba może być czytana jako 13, 15 lub 19 zł). W tej samej pozycji widnieje dopisana niebieskim kolorem kwota 15,00.



[Dowód: akta kontroli str.315 - 317]

W dniu 18 listopada 2010 r. Zastępca Dyrektora ds. Eksploatacji w ZNK zeznał, że „Zespół Negocjacyjny został powołany Zarządzeniem Prezydenta Nr 565/2007 w którym zostałem wymieniony. Zostałem zaproszony przez Wydział Mienia Urzędu Miasta na negocjacje ceny za lokal użytkowy przy Palcu Zamkowym 6 A. Powyższe było podyktowane wydanym Zarządzeniem Prezydenta 694/2009 w sprawie wyrażenia zgody na najem części nieruchomości stanowiącej własność Gminy Lublin położonej w Lublinie przy Placu Zamkowym 6 A. Powyższe zarządzenie wyrażało zgodę na oddanie w najem w trybie bezprzetargowym na czas do 3 lat na rzecz Pani K. na świadczenie usług fotograficznych. W dn. 13 października 2009 r. uczestniczyłem w pracach Zespołu ds. ustalania stawki czynszu. Z tego co przypominam sobie stawka wyjściowa została zaproponowana na poziomie 20 zł za m<sup>2</sup>, a po negocjacjach wydaje mi się, że stawka została zaakceptowana przez strony na poziomie 15 zł netto. Stawki wyjściowe proponowane są na poziomie cen najmu w lokalach użytkowych znajdujących się w danym rejonie. Na podstawie wynegocjowanej stawki sporządzono umowę najmu. Nie jestem w stanie powiedzieć kto i kiedy tej adnotacji dokonał na przesłanym faksem protokole z negocjacji. Ja tego nie dokonałem. Domyślam się, że adnotacja mogła być sporządzona w celu poprawienia czytelności zapisu.

[Dowód: akta kontroli str.318, 319-320]

W dniu 30 listopada 2009 r. wpłynęła do wiadomości ZNK odpowiedź udzielana M.M. przez Urząd Miasta Wydział Gospodarowania Mieniem na pismo z dn. 29.10.09 r. skierowanego przez M.M. do Urzędu Miasta. Dyrektor Wydziału Gospodarowania Mieniem wyjaśnił, m.in. że § 3 ust. 2 lit. e załącznika do uchwały 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 20 stycznia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania i wydzierżawiania lokali użytkowych oraz garaży stanowiących własność Gminy Lublin na okres do lat 10 i czas nieoznaczony, stanowi, że lokale w trybie bezprzetargowym mogą ubiegać się również inni najemcy w celach zarobkowych w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-ekonomicznymi. W takich przypadkach niezbędne jest zwrócenie się o wyrażenie opinii do Komisji Budżetowo-Ekonomicznej i Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Lublin. Podstawą prawną rozdysponowania lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Lublin przy Placu Zamkowym 6 a był wskazany wyżej tryb. Ww. Komisje na posiedzeniach w dniu 1-2 września 2009 r. wyraziły zgodę na przedmiotowy najem w trybie bezprzetargowym. Na podstawie protokołów z ww. Komisji sporządzony został projekt Zarządzenia Prezydenta. Po zaopiniowaniu przez Biuro Obsługi Prawnej Urzędu Miasta Lublin i Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem Zarządzenie podpisał Prezydent Miasta Lublin. Dyrektor wyjaśnił

31

dalej, że wniosek Pana M.M. o wynajem został złożony w momencie, gdy ww. Komisje Rady Miasta wyraziły pozytywne opinie w przedmiocie wynajmu na rzecz innego najemcy i przygotowano projekt Zarządzenia i stąd oferta Pana M.M. nie była brana pod uwagę w procedurze dysponowania przedmiotowym lokalem.

[Dowód: akta kontroli str. 321-322]

ZNK nie podejmowało żadnych działań w sytuacji gdy o najem lokalu użytkowego położonego przy Pl. Zamkowym 6a wystąpiło dwóch oferentów, przy czym jeden z nich oferował stawkę czynszu w wys. 3000 zł za m<sup>2</sup>, to jest ponad dwukrotnie więcej od stawki zaproponowanej przez drugiego oferenta. W wyniku przeprowadzonych z jednym oferentem negocjacji (w dniu 23.10.2009 r.) została zawarta umowa ze stawką czynszu 15,00 zł netto za m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni (73,84 m<sup>2</sup>), co daje kwotę 1.351,27 zł brutto. Oferta wynajmu lokalu za kwotę 3.000 zł brutto została złożona w dniu 15.09.09 r. to jest ponad miesiąc przed rozpoczęciem negocjacji w tej sprawie.

[Dowód: akta kontroli str. 153, 311, 312, 323 - 327]

Dyrektor wyjaśnił, że „Lokal użytkowy przy ul. Pl. Zamkowy 6A nie był przedmiotem przetargu. Zgodnie z Zarządzeniem nr 694/2009 z dnia 24 września 2009 r. Prezydent Miasta Lublin wyraził zgodę na oddanie w najem w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony do lat 3 lokalu użytkowego o pow. 73,84 m<sup>2</sup> na rzecz Pani A.B. K. z przeznaczeniem na świadczenie usług fotograficznych. Umowa najmu została zawarta w dniu 7.12.2009 r. W tym dniu został sporządzony także protokół zdawczo odbiorczy z nowym najemcą. Procedura w zakresie wynajęcia lokali w trybie bezprzetargowym jest prowadzona przez Wydział Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta. On także prowadził korespondencję w przedmiotowej sprawie, m.in z dnia 15.09.2009 r. zawierającą m.in. propozycję wynajęcia przez Pana M. M. lokalu przy ul. Pl. Zamkowy 6 ze stawką czynszu 3 000,00 zł brutto za całość lokalu. Przedmiotowe pismo ZNK otrzymał jedynie do wiadomości.”

[Dowód: akta kontroli str. 153, 302]

W dniu 1 grudnia 2009 r. lokal ten został przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym przez Spółdzielnię Zorza. W dniu 7 grudnia 2009 r. została podpisana umowa najmu przez Zastępcę Dyrektora ds. Eksploatacji i A.B. K. na czas oznaczony do dn. 31 października 2012 r. Umowa została zawarta ze stawką czynszu 15 zł za m<sup>2</sup> netto.

[Dowód: akta kontroli str. 323-327, 328]

**13.** Dokumentacja ZNK nie zawierała Uchwał Rady Miasta wyrażających zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego zawierania umów najmu i dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata i na czas nieoznaczony w indywidualnych przypadkach. Zasady zawierania umów w trybie bezprzetargowym zostały określone w uchwale nr 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 20 stycznia 2005 r. i omówione w pkt. 3 niniejszego protokołu kontroli.

[Dowód: akta kontroli str.134]



14. Warunki przystąpienia do przetargów organizowanych przez ZNK zamieszczano w publikowanych w prasie ogłoszeniach oraz zamieszczano na wykazach podanych do publicznej wiadomości w sposób opisany w punktach 3,10,11 niniejszego protokołu kontroli.

W ogłoszeniach o przetargu nieograniczonym (ustnym) m.in. podawano, że:

- warunki podane w ogłoszeniu dotyczą I i II terminu przetargu. II termin przetargu dotyczy lokali nie wynajętych w I terminie przetargu.
- wykaz lokali zamieszczony jest również na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZNK ul. Grodzka 12 . Znajduje się on również na stronie internetowej ZNK [www.znk.futuro.net.pl](http://www.znk.futuro.net.pl),
- zainteresowani wynajęciem lokali winni je obejrzeć w obecności administratora budynku . Przed przystąpieniem do przetargu zainteresowany powinien zapoznać się z regulaminem przetargu, postanowieniami umowy najmu lokalu użytkowego zamieszczonymi na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZNK, obejrzeć lokal pod kątem jego stanu technicznego oraz ewentualnych potrzeb remontowych . W trakcie przetargu zainteresowany obowiązany jest złożyć oświadczenie, że przystępując do przetargu zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i jest zdecydowany przystąpić do przetargu. Naprawy konieczne lokalu określone są we wspólnie sporządzonym protokole konieczności i obciążają wynajmującego, a uznane koszty i wzajemne rozliczenie między stronami nastąpi w formie 50% obniżki czynszu,
- prace adaptacyjne związane z dostosowaniem lokalu do własnych potrzeb i wykraczające swoim zasięgiem poza w/w protokół mogą być wykonane przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
- po zawarciu umowy najmu wpłacone wadium jest kaucją zabezpieczającą należności Wynajmującego i jest zdeponowana na rachunku bankowym ZNK,
- wpłacone wadium przepada na rzecz ZNK jeśli uczestnik przetargu, który go wygrał uchyli się od zawarcia umowy.

ZNK zastrzegł sobie prawo wycofania lokalu, odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

Warunkiem przystąpienia do przetargu m.in. było: wpłacenie wadium w wysokości określonej przy poszczególnych lokalach (najpóźniej w przeddzień przetargu), przedłożenie aktualnego zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w płaceniu podatku, przedłożenie stosownego zaświadczenia z ZUS o niezaleganiu z płaceniem składek,

W ogłoszeniu wskazano, że zaświadczenia z Urzędu Skarbowego i ZUS powinny być wystawione nie wcześniej niż na 30 dni przed ich złożeniem w ZNK.

[Dowód: akta kontroli str.72,95,116]

  
33

Według art. 70<sup>5</sup> § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.) organizator oraz uczestnik aukcji albo przetargu może żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik aukcji albo przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta, lub dający zlecenie.

W kwestii dotyczącej ustalania zasad unieważniania postępowań przetargowych oraz obowiązku zapłaty „wadium” przez oferentów, których oferta została wybrana (już po dokonaniu wyboru) - przed podpisaniem umowy Dyrektor ZNK wyjaśnił, że: „art. 70 [5] Kodeksu cywilnego stanowi o unieważnieniu zawartej umowy określając przypadki, w których może to nastąpić. Oznacza to, że podmiot legitymowany może – w razie spełnienia przesłanek określonych w tym przepisie- żądać w drodze powództwa unieważnienia takiej umowy. Jest to powództwo o ukształtowanie stosunku prawnego. Samo unieważnienie następuje w drodze konstytutywnego wyroku sądu ze skutkiem *ex tunc*, od chwili zawarcia umowy.

Przepisy art. 70 [5] k.c. nie mają zastosowania do unieważnienia aukcji albo przetargu. Unieważnienie umowy zawartej w trybie aukcji albo przetargu jest bowiem konstrukcją odmienną od unieważnienia postępowania aukcyjnego albo przetargowego.

Przepisy kodeksu cywilnego nie regulują kwestii unieważnienia aukcji albo przetargu. Dopuszczalność uregulowania unieważnienia postępowania przez organizatora przetargu dopuszcza się w granicach swobody umów. Zdarzeniem wywołującym taki skutek jest oświadczenie woli organizatora aukcji lub przetargu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony jest pogląd akceptujący klauzulę o prawie unieważnienia przetargu bez podania przyczyny (Wyrok SN z 21 października 2005 r., III CK 73/05 ). W ZNK nie wystąpił przypadek unieważnienia przetargu.”

[Dowód: akta kontroli str.338]

W ogłoszeniach o przetargu pisemnym m.in. podawano, że złożone oferty powinny zawierać oświadczenia, iż w przypadku wygrania przetargu przed podpisaniem umowy oferent dokona wpłaty wadium w wysokości dwóch pełnych okresów płatności zwiększonego o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania, przy czym kwota ta nie może być większa niż 5.000 zł. Powyższa treść była analogiczna do sformułowań określonych w § 20 zarządzenia nr 7/2006 z dnia 20.09.2006 r. Dyrektora ZNK w sprawie zatwierdzenia regulaminu postępowania przetargowego.

W dalszej części ogłoszenia podawano, że po zawarciu umowy wadium staje się kaucją zabezpieczającą należności wynajmującego i jest zdeponowana na rachunku bankowym ZNK. Wpłacone wadium przepada na rzecz ZNK jeśli uczestnik przetargu, który go wygrał uchyli się od zawarcia umowy.

W przypadku gdy zaproponowana przez oferenta stawka czynszu niższa niż 10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego z przeznaczeniem lokalu na prowadzenie działalności

  
34

gospodarczej może być przyjęta po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Lublin. [Dowód: akta kontroli str.33,116]

Dyrektor ZNK podał, że: „rzeczywiście wadium, o którym mowa w przetargach ofertowych nie zabezpiecza ZNK przed skutkami uchylecia się od złożonej oferty ale nie jest celem żądania tego rodzaju wadium. Podkreślić należy, że przetarg ofertowy jest stosowany wyjątkowo i nie jest zasadą. Stany faktyczne, w których organizowane są przetargi ofertowe czyli przede wszystkim stan techniczny lokalu, nie dają tak komfortowej sytuacji, w której możemy zmusić oferenta do zawarcia umowy najmu. Celem wadium jest bowiem zabezpieczenie roszczeń wynajmującego w sytuacji, gdy najemca zaprzestaje płacenia czynszu. Wadium zabezpiecza co najmniej dwumiesięczny okres niepłacenia czynszu”.

[Dowód: akta kontroli str.338]

Na podstawie analizy losowo wybranej dokumentacji związanej z wynajmem 25 lokali w trybie przetargu (w tym trzech w trybie przetargu pisemnego) stwierdzono, że:

- przed przystąpieniem do przetargów ustnych oferenci dokonywali wpłaty wadium w wysokości i terminach określonych w ogłoszeniach o przetargach, natomiast wpłat wadium, wymaganych przy postępowaniach ofertowych dokonano w dniu podpisania poszczególnych umów,
- po przeprowadzeniu przetargów ZNK zwracał wadium oferentom, którzy nie wygrali przetargu a po podpisaniu umowy najmu zaliczał wpłacone wadium na poczet kaucji zabezpieczającej,
- w 4 postępowaniach przetargowych związanych z wynajmem poszczególnych lokali dopuszczono do udziału w nich oferentów, którzy nie spełnili wszystkich warunków przetargu, i tak:

1) do przetargu (zorganizowanego w dniu 23.06.2010 r.) oferent zainteresowany wynajmem lokalu położonego przy ul. Okopowej 13, przedłożył zaświadczenia: z ZUS wystawione w dniu 29.04.2010 r. oraz Urzędu Skarbowego – wystawione w dniu 4.05.2010 r., to jest wcześniej niż 30 dni przed datą ich złożenia do ZNK (przetarg zorganizowano w dniu 23.06.2010 r.). Dokumentacja ZNK zawierała również zaświadczenia z ZUS oraz Urzędu Skarbowego oferenta wystawione odpowiednio w dniach: 28.06.2010 r. oraz 24.06.2010 r.,

W innych przetargach, brak stosownych zaświadczeń decydował o wykluczeniu danego oferenta z postępowania (np. w postępowaniach: z dnia 17.04.2009 r. dotyczącego nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej 6, z dnia 9.04.2008 r. dotyczącego nieruchomości przy ul. Głębokiej 8a, z dnia 11.09.2007 r. dotyczącego nieruchomości położonej przy ul. Hutniczej 28a),

2) w przetargu związanym z wynajmem lokalu położonym przy ul. Okopowej 13 dopuszczono do przetargu (zorganizowanego w dniu 17.04.2009 r.) oferenta (zakłady

  
35

bukmacherskie Milenium), który przedłożył zaświadczenia z ZUS i Urzędu Skarbowego wystawione odpowiednio w dniach 17.02.2009 r. oraz 11.02.2009 r.,

3) w przetargu związanym z wynajmem lokalu położonym przy ul. Prusa 2 dopuszczono do przetargu (i następnie zawarto umowę) z oferentem, który nie przedłożył wymaganych zaświadczeń z ZUS i Urzędu Skarbowego. W dokumentacji ZNK (protokole z przetargu zorganizowanym w dniu 18.11.2009 r.) znajdowała się adnotacja, iż oferent zobowiązał się dostarczyć jedynie zaświadczenie z Urzędu Skarbowego w Lublinie w późniejszym terminie,

4) w przetargu pisemnym (zorganizowanym w dniu 11.09.2007 r.) związanym z wynajmem lokalu położonym przy ul. Lubartowskiej 8 dopuszczono oferenta, który nie złożył zaświadczenia z ZUS. W dokumentacji ZNK jest informacja zainteresowanego wynajmem (z dnia 10.09.2007 r.), iż przedmiotowe zaświadczenie zostanie dostarczone w późniejszym terminie a następnie oświadczenie oferenta (z dnia 13.11.2007 r.), iż nie prowadzi działalności gospodarczej.

[Dowód: akta kontroli str.38-49,50-58,72-119]

Wysokość dokonanych wpłat z tytułu zawartych umów najmu, przez ww. podmioty (pkt. 1-4), według stanu na dzień 31.10.2010 r. przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Lp.	Położenie lokalu	Data zawarcia umowy	( w zł)	
			Wysokość wpłat z tytułu zawartych umów	W tym wpłaty czynszu (z VAT)
1	Okopowa 13	1.07.2010 r.	11.719,45	11.613,67
2	Hipoteczna 4	22.09.2008 r.	226.800,60	209.367,09
3	Lubartowska 8	5.02.2008 r.	24.097,72	23.515,19
4	Prusa 2	8.02.2010 r.	807,93	646,91
		Razem:	263.425,70	221.627,67

[Dowód: akta kontroli str.185-194,395-400]

Oferenci w dniu przetargu ustnego składali oświadczenia, iż byli w lokalu będącym przedmiotem przetargu, wpłacili wadium oraz zapoznali się ze stanem technicznym lokalu, zakresem niezbędnych prac remontowych i są zdecydowani do przystąpienia do przetargu. Od części oferentów (11 z 58 których oferty objęto kontrolą) przystępujących do przetargu ZNK nie wymagał zaświadczeń o niezaleganiu w płatnościach wobec ZUS, przyjmując oświadczenia, iż oferent „nie prowadzi działalności gospodarczej”.

Część oferentów (6) przedkładała natomiast zaświadczenia z ZUS iż nie są oni zaewidencjonowani w rejestrze tej instytucji.

W jednym przypadku (dotyczącym postępowania przetargowego zorganizowanym w dniu 10.09.2008r.) związanym z wynajmem nieruchomości położonej przy ul. Hipotecznej 4 Zarząd przyjął oświadczenie (z dnia 8.09.2008 r.) jednego z oferentów, iż „spółka nie

 36

zatrudnia i nie zatrudniała pracowników a tym samym nie posiada zarejestrowanych pracowników w ZUS W-wa Wola. W związku z powyższym nie jest zobowiązana do składania deklaracji oraz odprowadzania składek na bezp. społ., zdrowotne oraz FGŚP i FP.”

[Dowód: akta kontroli str.50-53,74,102,108-109,127-133]

Dyrektor ZNK wyjaśnił, że: „od oferentów przystępujących do przetargu, a nie prowadzących działalności gospodarczej, ZNK przyjmował oświadczenia własnoręcznie napisane przez zainteresowanego o tym, że nie prowadzą oni działalności gospodarczej. Wynikało to z faktu, że mając niezarejestrowaną działalność gospodarczą nie odprowadzali jeszcze składek na ZUS, w konsekwencji nie figurowali w jego rejestrze. Było to powodem częstych odmów wydawania przez ZUS przedmiotowych zaświadczeń.

Na przetargu w dniu 10.09.2008 r. przyjęto oświadczenie oferenta, iż spółka nie posiada jeszcze zarejestrowanych pracowników, gdyż została zarejestrowana dopiero od dnia 10.04.2008 r. co wynika z KRS 0000303505 wydanego w dniu 22.04.2010 r. (...).

W przypadku lokalu przy ul. Prusa 2 był on przedmiotem przetargu ofertowego. Lokal od trzech lat nie znajdował najemcy w kolejnych przetargach. Jego stan techniczny był bardzo zły (brak inst. elektrycznej, wod – kan, bez posadzki, bez okien). Usytuowany był w kondygnacji podziemnej. ZNK zależało na wynajęciu tego pomieszczenia ze względu na fakt, że od trzech lat ponosił koszty jego utrzymania. Oferent zobowiązał się dostarczyć zaświadczenie z Urzędu Skarbowego po podpisaniu z nim umowy najmu. Pomimo zawarcia umowy do dnia dzisiejszego zobowiązania tego nie wypełnił. Przez cały czas obowiązywania umowy najemca na bieżąco reguluje swoje zobowiązania finansowe względem ZNK. W tym konkretnym przypadku odstępstwo od rygorystycznego przestrzegania zapisów Regulaminu przetargowego podyktowane było względami finansowymi, które przynoszą do dnia dzisiejszego dochód dla ZNK z tytułu wynajmowania przedmiotowego lokalu.

Oferent przystępujący do przetargu w dniu 17.04.2009 r. na lokal Okopowa 13 w osobie WZB Milenium Spółka z o.o. posiadał zaświadczenia z dnia 11.02.2009 z Urzędu Skarbowego i z dnia 17.02.2009 r. z ZUS. Dopuszczenie oferenta do przetargu spowodowane było mylnym odczytaniem daty sporządzenia w/w dokumentów.

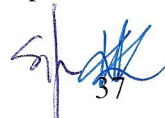
Komisja przyjęła pisemne oświadczenie oferenta złożone w dniu 13.11.2007 r., że od dwóch lat nie prowadzi działalności gospodarczej.

Ze względu na fakt, że zapis § 9 ust.2 stanowiący, że przedkładane do przetargu zaświadczenia z ZUS i Urzędu Skarbowego powinny być wystawiane nie wcześniej niż na 30 dni przed ich złożeniem do ZNK budził w praktyce u najemców problemy z ich otrzymaniem, obecnie ZNK rozważa możliwość rozszerzenia czasu ważności tych dokumentów na okres 3 miesięcy”.

[Dowód: akta kontroli str.145-146]

**15.** Na podstawie analizy losowo wybranej dokumentacji związanej z wynajmem 22 lokali w trybie przetargu nieograniczonego (ustnego), stwierdzono, że w wyniku przeprowadzonych postępowań ZNK zawierał umowę z oferentem, który zaproponował najwyższą cenę za wynajmowany lokal.

Spośród objętych kontrolą NIK przetargów ofertowych dotyczących wynajmu trzech lokali użytkowych, w dwóch przypadkach ZNK z uwagi na fakt, iż oferenci zaproponowali stawkę wynajmu w wys. 4,00 zł za m<sup>2</sup>, zgodnie z warunkami przetargu oraz działając na podstawie ww. § 10 Uchwały Rady Miasta Lublin z dnia 20.01.2005 r. występował do Przewodniczącego Rady Miasta Lublin z wnioskami o wyrażenie przez Komisję Gospodarki

  
37

Komunalnej Rady opinii na temat możliwości zastosowania w umowie najmu stawki poniżej wskazanej w ww. Uchwale kwoty (10 zł/m<sup>2</sup>). W przypadku lokalu położonego przy ul. Tymiankowej 7 złożono jedną ofertę, w której zaproponowano stawkę w wys. 10 zł za jeden m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni. [Dowód: akta kontroli str. 54-58,115,124-126]

Dokumentacja ZNK zawierała pisma o wyrażeniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Lublin pozytywnej opinii dla wniosków o wynajem ww. lokali położonych przy ul. Lubartowskiej 8 oraz Prusa 2. [Dowód: akta kontroli str. 135-138]

Dyrektor ZNK podał, że: *„podstawą prawną zawierania umów najmu w których oferowana stawka czynszu jest mniejsza niż 10 zł/m<sup>2</sup> jest (zgodnie z §10 ust. 2 Uchwały nr 605/XXVI/2005) pozytywna opinia Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Lublin. ZNK zawsze zawierał umowy dopiero po otrzymaniu w/w opinii, która znajduje się w teczce lokalu przy umowie najmu bądź w dokumentacji przetargowej.”*

[Dowód: akta kontroli str. 147]

**16.** Na podstawie analizy 49 losowo wybranych umów najmu i dzierżawy stwierdzono, że zawarte w nich postanowienia były zgodne z warunkami ustalonymi w trakcie prowadzonych postępowań przetargowych lub przeprowadzonych negocjacji. Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawiono w pkt.7,8,9 oraz 12 niniejszego protokołu kontroli.

[Dowód: akta kontroli str.50-60,185-194]

Zarządzeniem nr 18 Dyrektora ZNK z dnia 2.11.2009 r. wprowadzono regulamin rozliczania w lokalach mieszkalnych i użytkowych: kosztów ogrzewania, podgrzania wody, wywozu śmieci oraz gazu a także rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

[Dowód: akta kontroli str. 401-406]

W ogłoszeniach o przetargach na najem poszczególnych lokali zamieszczano informacje, że oprócz czynszu wynikającego z zawartej umowy najmu oraz opłat za świadczenia, Najemca ponosi także dodatkowe opłaty z tytułu podatku od nieruchomości naliczanego przez Wydział Podatków i Egzekucji Urzędu Miasta Lublin i odprowadzanego bezpośrednio na wskazane przez niego konto. W przypadku nie dokonania wpłat z tytułu czynszu i innych należnych wynajmującemu świadczeń za okres dwóch miesięcy wynajmujący może potrącić należności z kaucji.

[Dowód: akta kontroli str. 72,95]

W umowach określono zasady obciążania nieruchomości poszczególnymi opłatami i tak stwierdzano w nich m.in. że:

- najemca obowiązany jest ponosić opłaty z tytułu następujących świadczeń: woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie oraz wywóz nieczystości na podstawie comiesięcznych refaktur wystawianych przez Wynajmującego Koszty za świadczenia będą naliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. (§ 3 umowy),

  
38

- oprócz czynszu i opłat za świadczenia, o którym mowa w § 3 umowy, Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości naliczanego przez Wydział Podatków i Egzekucji Urzędu Miasta Lublin i odprowadzanego bezpośrednio na wskazane konto.

Po wejściu w życie przedmiotowego regulaminu, w zawieranych umowach wprowadzono również zapis, iż końcowe rozliczenie świadczeń takich jak wywóz nieczystości stałych, zużycie wody i odprowadzanie ścieków następować będzie według zasad określonych w Regulaminach rozliczania kosztów świadczeń, z których wyciągi stanowią załącznik do umowy. Ponadto wskazywano, że pełna treść Regulaminów jest dostępna na stronie internetowej [www.znk.futuro.net.pl](http://www.znk.futuro.net.pl).

W umowach określano również zasady dotyczące wystawiania faktur za wynajem (dzierżawę) oraz sposoby dokonywania zapłaty i zasady ich rozliczania (§ 4 pkt. 1-4 zawieranych umów).

[dowód: akta kontroli str.134,199-206]

17. Ustalono na podstawie analizy zapisów w 44 umowach najmu i 5 umowach dzierżawy, że ZNK jako wynajmujący przewidziało możliwość waloryzacji czynszów w zawartych umowach w przypadku:

- a) *podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta,*
- b) *corocznie o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim,*
- c) *opłat (abonament za wodomierz, zaliczki: za wodę, za odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych) w przypadku zmiany cen przez dostawcę świadczeń.*

[Dowód: akta kontroli str.199-202, 203-206]

W okresie objętym kontrolą zwaloryzowano stawki czynszu od 1 kwietnia 2010 r. w 14 umowach spośród 195 umów zawartych w latach 2008 – 2010 (I półrocze), w tym w 10 umowach zawartych w 2008 r. i w 4 umowach zawartych w 2009 r. W latach 2008 i 2009 nie przeprowadzono waloryzacji czynszów w zakresie dotyczącym umów najmu i dzierżawy zawartych w tych latach. W ZNK realizowano zasadę dotyczącą podwyżki czynszu za najem lub dzierżawę lokalu od 1 kwietnia każdego roku, ale nie wcześniej niż po upływie jednego roku od zawarcia umowy.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Zgodnie z tą zasadą przeprowadzenie waloryzacji czynszów w 2009 r. dla umów zawartych do 31.03.2008 r., tj. 23 umów dałoby przychód w kwocie 13.380,36 zł, a w I półroczu 2010 r. – 19.680,74 zł (w tym 19107,76 zł z 61 umów spośród 91 zawartych w 2008 r. i 572,98 zł z 6 umów zawartych do 31.03.2009 r.). ZNK z tytułu



Co roku w pierwszym kwartale dokonywano waloryzacji opłat (abonament za wodomierz, zaliczki: za wodę, za odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych) w związku ze zmianami cen dokonanyymi przez dostawcę świadczeń poprzez aneksowanie zawartych umów.

[Dowód: akta kontroli str.207- 241,330,331,334, 336 ]

Dyrektor wyjaśnił, że „ZNK w latach 2008 - 2010 dokonywał waloryzacji czynszów w tych wszystkich umowach, gdzie obowiązek ten jako obligatoryjny wynikał z zapisu umowy. Dotyczyło to umów z podmiotami medycznymi, powstałymi w wyniku prywatyzacji ZOZ oraz umów z podmiotami gospodarczymi, które powstały w wyniku likwidacji MZBM, a obecnie pełnią funkcję administratorów nieruchomości będących w zarządzie ZNK. W pozostałych umowach zapis ten ma charakter fakultatywny, co w praktyce umożliwia ZNK podwyższanie stawek czynszu w przypadku podjęcia przez Prezydenta Miasta stosownych w tym zakresie decyzji. Powyższe zasady były realizowane w przeszłości w następujących przypadkach: pisemnego polecenia przez Zastępcę Prezydenta Miasta Lublin Pan Antoniego Chrzostowskiego dokonania zmian wysokości stawki czynszu w związku z obowiązkiem bezpośredniego odprowadzania podatku od nieruchomości przez najemców lokali użytkowych. Podobne zasady obowiązywały w przypadku podejmowania decyzji przez Prezydenta Miasta Lublin w formie stosownego zarządzenia dotyczącego podwyżki czynszów w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lublin. ZNK jako jedynie zarządca oczekiwał od właściciela lokali, tj. władz Gminy Lublin podjęcia podobnych decyzji także w przypadku wyrażenia zgody na podwyższenie stawek czynszu w lokalach użytkowych. Obowiązujące przepisy prawne w zakresie umów najmu lub dzierżawy nie nakładają na wynajmującego obowiązku waloryzacji stawki czynszu o stopień inflacji. Jest to uprawnienie właściciela, który może zarówno zapis taki wprowadzić, jak i określić zasady jego stosowania. ZNK przyjęło zasadę ewentualnej waloryzacji stawki czynszu dopiero po roku od podpisania umowy najmu. Podstawą tego zapisu była świadomość że w pierwszym roku działalności w wynajętym lokalu, najemcy ponoszą z własnych środków znaczne koszty na jego remont lub adaptację. Część tych nakładów jest im zwracana w formie obniżki czynszu dopiero w latach następnych. Z informacji uzyskanych przez ZNK od najemców lokali użytkowych wynika, że w pierwszym roku działalności w wynajmowanym lokalu jego najemcy ponoszą dodatkowe koszty na rozpoczęcie działalności, umeblowanie lokalu, zakup sprzętu na usługi lub towarów do sklepów, a także na zwiększoną reklamę w celu pozyskania nowych klientów. Dodatkowe obciążenie najemcy wzrostem czynszu o stopień inflacji (szczególnie w przypadku wysoko wycenionej stawki czynszu) mogłoby być przyczyną wypowiedzenia przez najemcę umowy, przyczyniając się tym samym do poniesienia strat przez ZNK.”

[Dowód: akta kontroli str.140,149-150]

W Zarządzeniu nr 378/2006 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 9 sierpnia 2006 r. w sprawie wytycznych do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości Gminy Lublin określono, że umowa powinna zawierać m.in. informację o waloryzacji czynszu – czynsz powinien być waloryzowany raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług

---

waloryzacji czynszów z umów zawartych w 2008 r. (bez ww. zasady) mogło by osiągnąć przychody w 2009 r. – 49.374,26 zł, a w roku 2010 (I półrocze) – 66.126 zł. Umowy zawarte w 2009 r. z tytułu waloryzacji w I półrocze 2010 r. (bez ww. zasady) dałyby przychody w kwocie 12.581,26 zł. W podanych przychodach zostały uwzględnione tylko te przychody, które pochodziłyby z najmu lub dzierżawy lokali będących własnością Urzędu Miasta.





konsumpcyjnych za rok kalendarzowych poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji ogłoszony przez GUS (§ 11 ust. 2 pkt 9). [Dowód: akta kontroli str.436]

Wyjaśnienia Dyrektora ZNK dotyczące stosowania zapisów określonych w ww. Zarządzeniu nr 378/2006 przedstawiono na str. 47-50 niniejszego protokołu kontroli.

**18.** W latach 2008 – 2010 (I półrocze) ZNK uzyskało przychody netto ogółem z tytułu usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu i dzierżawy lokali użytkowych w kwotach odpowiednio: 12.753.936,21 zł, 13.316.421,65 zł i 7.457.263,48 zł. W okresie objętym kontrolą w przychodach netto ogółem przychody netto z zawartych (w tym okresie) 195 umów najmu i dzierżawy stanowiłyby odpowiednio 944.640,56 zł (z 91 umów zawartych w 2008 r.), 1.790.839,52 zł (z umów zawartych w 2008 r. i w 2009 r. odpowiednio 1.386.150,04 zł i 404.689,48 zł) i 1.115.393,17 zł (z umów zawartych w 2008 r., 2009 r. i 2010 r. odpowiednio 672.083,07 zł, 333.087,98 zł i 110.222,12 zł).

[Dowód: akta kontroli str.242-251, 252-261, 262-271]

**19.-20.** W latach 2008-2010 (I półrocze)<sup>5</sup> kwoty zaległości ogółem z tytułu czynszów w lokalach użytkowych z wszystkich realizowanych umów najmu lub dzierżawy wynosiła:

- a) w 2008 r. – 2.287.319,36 zł – wynikała z 762 umów,
- b) w 2009 r. – 2.438.813,99 zł – z 762 umów,
- c) w 2010 r. (I półrocze) – 2.693.191,15 zł – z 753 umów.

[Dowód: akta kontroli str.272]

W latach 2008-2010 (I półrocze)<sup>6</sup> kwota zaległości z tytułu czynszów w lokalach użytkowych z umów najmu lub dzierżawy zawartych w tym okresie wynosiła:

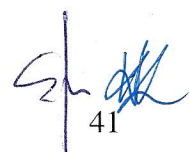
- a) w 2008 r. - 84.559,49 zł – wynikała z 30 umów (zawartych w tym roku),
- b) w 2009 r. - 279.701,77 zł – z 49 umów zawartych w latach 2008 – 2009 (odpowiednio 30 umów – 135.454,00 zł i 19 umów – 144.247,77 zł),
- c) w 2010 r. (I półrocze) - 474.121,13 zł – z 79 umów zawartych w latach 2008 –2010 (odpowiednio 36 (kwota 185.234,06 zł), 27 (253.741,93 zł) i 16 (35.145,14 zł)).

[Dowód: akta kontroli str.273-275]

W latach 2008-2010 (I półrocze) zaległości z tytułu czynszów w lokalach użytkowych z tytułu odpłatnego obciążania prawem użytkowania nie wystąpiły, gdyż ZNK w okresie tym nie zawierało umów użytkowania i umów użyczenia.

<sup>5</sup> kwoty obliczone na 31 grudnia w latach 2008 i 2009 oraz na dzień 30 czerwca 2010 r.

<sup>6</sup> kwoty obliczone na 31 grudnia w latach 2008 i 2009 oraz na dzień 30 czerwca 2010 r.

  
41

W ww. okresie ZNK zawarło z najemcami lub dzierżawcami 19 ugód umożliwiających spłatę zadłużenia, w tym w 17 przypadkach kwota zadłużenia wynikała ze zwłoki dłuższej od dwóch okresów płatności. [Dowód: akta kontroli str.273-275]

**21-22.** W § 12 Zarządzenia nr 378/2006 Prezydenta Miasta Lublin wskazano, że:

- (...) jeżeli dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności Wydzierżawiający wypowie umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia i wezwie dzierżawcę do opuszczenia nieruchomości w terminie 14 dni i zapłaty zaległego czynszu (ust.1 pkt 2),

- w przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym oraz po bezskutecznym upływie 14-to dniowego terminu do wydania nieruchomości i zapłaty zaległego czynszu, należy skierować do dzierżawcy przesądowe wezwanie do zapłaty i wydania nieruchomości (ust 3),

- w przypadku niewykonania przez dzierżawcę zobowiązania o którym mowa w ust. 3 Wydzierżawiający bez zbędnej zwłoki występuje na drogę postępowania sądowego (ust. 4).

[Dowód: akta kontroli str.437]

Wyjaśnienia Dyrektora ZNK dotyczące zgodności przyjętych w ZNK uregulowań postępowania windykacyjnych przedstawiono na str. 47-50 protokołu kontroli.

W okresie objętym kontrolą Dyrektor ZNK wydał trzy zarządzenia dotyczące wprowadzenia do stosowania procedury windykacyjnej, stanowiącej załącznik do zarządzeń, ustalającej tryb postępowania dochodzenia roszczeń finansowych i prowadzenia windykacji należności w ZNK w Lublinie.<sup>7</sup>

W procedurze tej określono m.in. zasady postępowania dla czynności mających na celu windykację należności za wynajem lokali użytkowych, tj. czynności windykacyjne:

- 1) przedsądowe,
- 2) związane z przygotowaniem spraw na drogę postępowania sądowego,
- 3) związane ze skierowaniem spraw na drogę postępowania egzekucyjnego oraz w trakcie egzekucji.

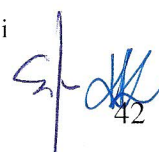
[Dowód: akta kontroli str.276-283, 284-291, 292-299]

W okresie od 15 stycznia 2008 r. do 29 września 2009 r. zgodnie z tą procedurą w ramach czynności przedsądowych dla lokali użytkowych Referat Lokali Użytkowych (ELU) ma dokonywać:

- a) comiesięcznej analizy stanu zaległości czynszowych,

---

<sup>7</sup> Zarządzenie Nr 4 z dnia 15 stycznia 2008 r., Zarządzenie Nr 15 z dnia 30 września 2009 r. ze zm. i Zarządzenie Nr 7 z dnia 27 lipca 2010 r. – weszły w życie z dniem wydania



- b) kierować do dłużników o kwocie przekraczającej sumę dwóch pełnych okresów płatności wezwania do zapłaty,
- c) wnioskować o zawarcie ugody o spłatę zaległości oraz wyrazić zgodę na przesunięcie terminu płatności,
- d) rozwiązywać umowę najmu z powodu zaległości,
- e) wnioskować do Referatu Windykacji o wszczęcie procesu windykacyjnego w stosunku do dłużników.

Od 30 września 2009 r. do 26 lipca 2010 r. zgodnie z procedurą w ramach czynności przedsądowych dla lokali użytkowych Referatowi Lokali Użytkowych (ELU) do czynności powierzonych poprzednim zarządzeniem dodano zadania dotyczące: wypowiedziania umowy z powodu zaległości i prowadzenia postępowania umorzeniowego oraz sprawozdawczości w tym zakresie.

[Dowód: akta kontroli str.276-283, 284-291]

W okresie od 15 stycznia 2008 r. do 29 września 2009 r. zgodnie z tą procedurą w ramach czynności przedsądowych do zadań Referatu Windykacji (EW) w ramach czynności przesądowych należało:

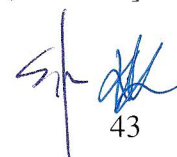
- a) prowadzenie postępowania umorzeniowego i sprawozdawczości w tym zakresie,
- b) analizy stanów zadłużenia po uzyskaniu informacji z ELU o wypowiedzeniu umowy z powodu zadłużenia,
- c) wezwanie przedsądowe - ostateczne do dobrowolnego wydania lokalu i uregulowania zaległości.

W okresie od 30 września 2009 r. do 26 lipca 2010 r. zgodnie z ww. procedurą w ramach czynności przedsądowych dla lokali użytkowych Referat Windykacji dokonuje czynności powierzonych poprzednim zarządzeniem (oprócz prowadzenia postępowania umorzeniowego i sprawozdawczości w tym zakresie), zgłasza dłużnika do systemu KRD oraz pełni nadzór i windykację należności za dostarczone media dla odbiorców zewnętrznych.

[Dowód: akta kontroli str. 276-283, 284-291]

W okresie od 15 stycznia 2008 r. do 26 lipca 2010 r. w ramach czynności windykacyjnych związanych z przygotowaniem spraw na drogę postępowania sądowego do zadań EW należy po wyczerpaniu wszystkich możliwości negocjacyjnych w kontaktach z dłużnikiem, braku realizacji ugody (w przypadku jej zawarcia) oraz braku reakcji na wezwanie przedsądowe, kompletuje i przekazuje do Zespołu Radców Prawnych dokumentację celem skierowania pozwu do sądu o spłatę należności i eksmisję.

[Dowód: akta kontroli str. 276-283, 284-291]

  
43

Od 27 lipca 2010 r. zgodnie z procedurą Referat Windykacji prowadzi m.in. bieżącą korespondencję dotyczącą procesu windykacji na każdym etapie, sporządza półroczne i roczne sprawozdania dotyczące windykacji dla lokali użytkowych, dokonuje comiesięcznej analizy stanu zaległości czynszowych, kieruje do dłużników wezwania do zapłaty, zawiera umowy o spłatę zaległości oraz wyraża zgodę na przesunięcie terminu płatności, zgłasza dłużnika do systemu KRD, wypowiada i rozwiązuje umowę najmu z powodu zaległości gdy kwota zadłużenia przekracza sumę dwóch pełnych okresów płatności, wzywa ostatecznie do dobrowolnego uregulowania zaległości i prowadzi postępowanie umorzeniowe.

[Dowód: akta kontroli str.292-299]

Na podstawie analizy wybranych losowo 10 umów, w których wystąpiło zadłużenie, ustalono, że w 9 przypadkach kierowano do dłużników posiadających zaległości w kwocie przekraczającej sumę dwóch pełnych okresów płatności wezwania do zapłaty. W pierwszym wysłanym wezwaniu do dłużnika wyznaczano termin spłaty zadłużenia na 30 dni, a w drugim 7 od dnia otrzymania wezwania. W ww. analizowanych przypadkach ZNK nie przestrzegało terminów określonych w wysyłanych wezwaniach do najemców, w związku z zadłużeniem, w podejmowaniu kolejnych działań dotyczących wyegzekwowania zaległości. Najemcy w 8 przypadkach spośród 10 analizowanych nie spłacali zadłużenia w terminie wyznaczonym przez ZNK w wezwaniu do zapłaty oraz nie podejmowali innych działań tj.: wystąpienie z wnioskiem o zawarcie umowy czy o przesunięcie terminu płatności.


[Dowód: akta kontroli str.300-301]

Dyrektor wyjaśnił, że „*obok wysyłania wezwań do zapłaty ZNK realizował także inne przewidziane prawem tj. Uchwałą Nr 1028/XLII/2006 Rady Miasta Lublin z dnia 29 czerwca 2006 r. formy przyjsicia najemcy z pomocą w spłacie jego zadłużenia. Należał do nich zgodnie z § 4 w/w Uchwały zawieranie umów na spłatę zobowiązań, a także przesunięcia terminów płatności. W wielu przypadkach pracownicy Referatu Lokali Użytkowych kontaktowali się bezpośrednio z najemcami informując ich o stanie zaległości i sposobach ich spłaty. Doświadczenie wskazywało bowiem, że często lepszą metodą do wyegzekwowania długów jest bezpośrednio dogadywanie się z najemcą niż rygorystyczne wysyłanie do niego kolejnych pism. Ostateczne rozwiązanie umów następowało w sytuacji braku reakcji najemcy lub utraty jego wiarygodności po wyczerpaniu wszystkich prawnych możliwości wyegzekwowania od niego długu.*”

[Dowód: akta kontroli str.151-152]

Szczegółowe dane dotyczące analizowanych 10 umów przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Podmiot umowy	Przebieg postępowania	
		data wysłania dokumentu	forma działania
1.	działal. gospodarcza R. Mańko, RENPOL Skup. sprzedaż, przetwórstwo –	07.11.08	wniosek najemcy o przedłużenie terminu płatności do 31.12.08 r.
		20.11.08	zgoda ZNK na przedłużenie terminu płatności oraz informacja o nienaliczaniu odsetek
		20.03.09	wniosek najemcy o rozłożenie na raty zaległości na 12 miesięcy
		26.03.09	umowa o spłatę należności nr 14/2009 – wg stanu na dz.26.03.09 r. kwota zaległości wyniosła

44  


	owoców, warzyw i produktów rolnych – u. najmu – 25.02.08 – czas nieznaczony-miesięczny czynsz – 2712,72 zł	16.12.09	18735,96 zł, w tym odsetki 683,81 zł, 18 rat po 1040,89zł
		30.12.09	wniosek najemcy o przedłużenie terminu płatności do 26.02.10 r.
		01.03.10	zgoda ZNK na przedłużenie terminu płatności oraz informacja o nienaliczaniu odsetek do 26.02.10
		11.03.10	wniosek najemcy o rozłożenie zaległości na 36 rat
		11.03.10	ugoda o spłatę należności nr 4/2010, zadłużenie na dz.31.03.2010 wynosiło 18349,47 zł, w tym odsetki 322,12 zł
2.	A. Skrzypek A.S. COLLECTION – u.najmu – 23.11.09 – czas nieokreślony, miesięczny czynsz 2560,51 zł	22.04.10	wypowiedzenie umowy najmu przez najemcę
		28.04.10	przyjęcie wypowiedzenia umowy najmu przez ZNK z dn. 30.04.10 r. z powodu zaległości w opłatach, zaległości na dz.27.04.10 wynosiły 10572,72 z ods.
		18.05.10	wniosek najemcy o zawarcie ugody (formularz ugody został wysłany przez ZNK w dn. 29.06.10 r., odbiór 05.07.10 r.) – ugoda nie została podpisana przez najemcę
		29.06.10	wezwanie do zapłaty- termin spłaty -30 dni, st. zadł. 11560,14 zł z ods.472,66 zł ((na dz.28.06.10 r.)
		09.09.10	wezwanie przedsądowe (odbiór 20.09.10 r.) – stan zadł. na dz.31.08.10 r. wynosił 11812,88 zł w tym ods. 725,40 zł, termin spłaty 7 dni
3.	K.Kurkowski dz.g. – u.najmu – 24.11.09 – czas nieozn., miesięczny czynsz – 7164,23 zł	25.01.10	wniosek najemcy o aneksowanie umowy najmu w związku z przystąpieniem przez niego do spółki cywilnej
		08.02.10	odmowa wyrażenia zgody na aneksowanie przez ZNK z powodu zadłużenia , które wynosiły 14534,35 zł w tym ods. 86,88 zł
		19.02.10	wezwanie do zapłaty (odbiór 03.03.10 r.)- zadłużenie na dz. 31.01.10 wynosiło 14534,35 zł, termin spłaty 30 dni
		29.03.10	wniosek najemcy o przedłużenie terminu spłaty zadłużenia
		09.04.10	zgoda ZNK na przedłużenie terminu spłaty do 30.04.10
		20.05.10	wezwanie do zapłaty – kwota zadł. na dz. 30.04.10 wynosiła 15253,18 zł , w tym ods. 750,47 zł, termin spłaty 30 dni (21.06.10 odbiór wezwania)
		02.07.10	wniosek o rozwiązanie umowy najmu i rozłożenie zaległości na raty
		12.07.10	ugoda o spłatę należności nr 20/2010, zadł. na dz. 12.07.10 r. wynosiło 27732,70 w tym ods. 1303 zł, rozłożenie na 36 rat
		13.09.10	wezwanie do zapłaty (odbiór 16.09.10 r.), zadłużenie na dzień 31.08.10 r. wynosiło 28054,08 zł z odsetkami 1303,80 zł, termin spłaty 7 dni
4.	FORCOM Sp. z o.o. – u.najmu – 01.02.10 r. -31.01.13, czynsz 3803,95 zł	13.09.10	wezwanie do zapłaty (odbiór 15.09.10 r) – termin płatności – 7 dni, kwota zaległości na dz 31.08.10 r. wynosiła 10.366,07 zł, w tym odsetki 324,90 zł.
5.	REGINA DIAMANTE R.Baj – u. najmu – 16.04.08 r. –czas nieozn.- czynsz miesięcznie – 6831,76 zł	26.03.09	wezwanie do zapłaty, termin 30 dni, kwota zadł. na dzień 28.02.09 – 19378,57 zł, w tym ods.347,40 zł
		28.05.09	wniosek najemcy o rozłożenie zaległości na raty
		08.06.09	ugoda o spłatę należności nr 23/2009 – kwota zadłuż. 21749,46 zł w tym ods. 1024,67 zł, 36 rat po 604,15 zł
6.	H. Pazura dz.g. – u.najmu – 01.02.08 – czas nieoznaczony-miesięczny czynsz 2367,54 zł	28.04.09	wezwanie do zapłaty – termin 30 dni, kwota zadł. na dz. 31.03.09 r. wynosiła 6387,97 zł, w tym odsetki 253,69 zł
		17.11.09	wezwanie do zapłaty (odbiór 19.11.09 r.) – termin 30 dni, kwota zadł. na dz. 31.10.09 r. wynosiła 6056,83 zł, w tym odsetki 503,04 zł
		20.05.10	wezwanie do zapłaty – termin 30 dni, kwota zadł. na dz.30.04.10 r. wynosiła 7031,66 zł, w tym odsetki 711,50 zł
		13.09.10	rozwiązanie umowy (odbiór 15.09.10 r.) bez zachowania terminu wypowiedzenia z dn. 30.09.10 r., kwota zadłuż. na dz. 31.08.10 wynosiła 6548,41 zł, w tym odsetki 892,80 zł,
		28.10.10	informacja z Referatu Lokali Użytkowych do najemcy i Referatu Windykacji o zajmowaniu lokalu bez tytułu prawnego
7.	BABINIEC Sp. z o.o.	28.10.08	wezwanie do zapłaty (odbiór 30.10.08 r.) – termin 30 dni, kwota zadł. na dz. 30.09.08 r. wynosiła

Sz. 45

	- u. najmu – 01.02.08		8848,77 zł, w tym odsetki 200,96 zł
	- czas nieoznaczony- miesięczny czynsz – 2952,27 zł	05.11.08	wniosek najemcy o zawarcie ugody na ratalną spłatę zadłużenia
		28.11.08	ugoda o spłatę należności nr 39/2008 – spłata zadł. w kwocie 14212,87 zł (wg stanu na dz. 27.11.08 r.) w 36 ratach miesięcznych po 394,80 zł,
		30.06.09	wniosek najemcy o przesunięcie terminu zapłaty z tyt. Czynszu
		04.08.09	wniosek najemcy o zawarcie nowej ugody na spłatę zadłużenia
		16.09.09	wniosek najemcy o rozwiązanie umowy najmu bez okresu wypowiedzenia
		17.09.09	rozliczenie protok. zdawczo-odbiorczym lokalu przez pracownika Referatu Lokali Użytkowych
		24.09.09	ZNK poinformowało o możliwości zawarcia ugody na ratalną spłatę zadłużenia
		28.10.09	wezwanie do zapłaty (odbior 30.10.09 r) – termin 30 dni, kwota zadł. na dz. 30.09.09 r. wynosiła 34285,66 zł, w tym odsetki 2708,15 zł
		29.10.09	wniosek najemcy o zawarcie ugody
		12.11.09	ugoda o spłatę należności nr 47/2009 w kwocie 33723,81 zł, w tym odsetki 3171,68 zł (na dz. 12.11.2009 r), 36 rat mies. po 936,77 zł
		02.06.10	wniosek najemcy o przesunięcie terminu płatności raty ugody z maja na czerwiec
		15.06.10	zgoda ZNK na przesunięcie terminu płatności raty nr 5 do dn. 30.06.10 r.
		01.07.10	wniosek najemcy o przesunięcie terminu płatności raty ugody z maja i czerwca na lipiec
		08.07.10	zgoda ZNK na przesunięcie terminu płatności rat za maj i czerwiec do dn. 31.07.10
		07.09.10	wniosek najemcy o wyrażenie zgody na niezrywanie warunków ugody w związku z brakiem możliwości spłacania rat
		16.09.10	wezwanie (odbior 27.09.10 r.) najemcy do spłaty brakujących rat, zadł. na dz.16.09.10 r. wynosiła 27653,19 zł, w tym 3171,68 zł
8.	ARTMAN Sp. z o.o. – u. dzierżawy- 01.10.07 – 31.08.10 (aneks – na cza s nieokreślony) – czynsz miesięczny – 2500 zł	09.09.10	wezwanie do zapłaty – termin 7 dni, kwota zadł. na dz. 31.08.10 r. wynosiła 6371,49 zł, w tym odsetki 271,49 zł
		27.10.10	rozwiązanie umowy najmu z d. 31.10.10, kwota zaległości na dz. 26.10.10 wynosiła 12632,19 zł, w tym odsetki 432,35 zł
		29.10.10 (data pisma, brak daty nadania)	anulowanie rozwiązania umowy w związku z uregulowaniem zaległości
9.	M.Ratajewska dz.g. – u.najmu-22.06.09- czas nieoz. – miesięczny czynsz - 875,91 zł	21.01.10	wezwanie do zapłaty (odbior 25.01.10) – termin 30 dni, kwota zadłuż. na dz.31.12.09 wynosiła 2569,36 z ods. 41,49 zł
		20.05.10	wezwanie do zapłaty (24.05.10 r.) – termin 30 dni, kwota zadłuż. na dz.30.04.10 wynosiła 3699,05 ods. 106,35 zł
		28.07.10	rozwiązanie umowy najmu przez ZNK z dn. 31.07.10 w związku z brakiem reakcji na wezwanie z 19.05.10, kwota zadłuż. na 27.07.10 wynosiła 7400,30 zł z ods.263,76 zł
		01.09.10	wezwanie przedsądowe (odbior 03.09.10 r.)– zadł. na dz. 31.08.10 r. wynosiło 8501,54 zł z ods., 353,06 zł, termin spłaty 7 dni
10.	EVIAN Salonik Obuwia K.Plechawska – u.najmu – 01.08.09 – czas nieoz., mies. czynsz 2826,69 zł	22.06.09	wezwanie do zapłaty (odbior 08.07.10 r.) –termin spłaty 30 dni, zadł. 11552,09 zł z ods. 118,09 zł,
		01.09.09	ugoda o spłatę należności nr 38/2009, stan zadł. na dz. 31.08.09 r. wynosił 17623,38 zł, w tym ods. 472,38 zł, 36 rat po 489,54 zł
		16.07.10	Wezwanie przedsądowe (odbior 02.08.10 r.), termin spłaty 7 dni, stan zadł. na dz 30.06.10 r. wynosił 23717,95 zł, w tym odsetki 2598,40 zł

W 3 przypadkach (pkt. 1, 3 i 7 powyższej tabeli) spośród analizowanych 10 umów wyrażano zgodę na przesunięcie terminu płatności. Z pięcioma najemcami (pkt. 1, 3, 5, 7 i 10 powyższej tabeli) z badanej próby zawarto ugody o spłatę należności oraz z 5 (pkt. 3, 6, 7, 8, 9 powyższej tabeli) rozwiązano umowy bez zachowania trzymiesięcznego terminu

sf 46  
[signature]

wypowiedzenia z powodu zaległości (w tym w jednym przypadku umowę wypowiedział najemca, a ZNK wyraziło zgodę). W jednym przypadku (pkt 7 powyższej tabeli) spośród 10, najemca w związku z trudnościami w terminowym regulowaniu płatności pierwszy występował z wnioskami o przedłużenie terminu płatności i z wnioskami o zawarcie ugody (pkt 1 powyższej tabeli). Ze 195 umów zawartych w okresie objętym kontrolą w 3 sprawach skierowano pozwy do sądu. Do dnia zakończenia kontroli ZNK nie otrzymało wyroków.

[Dowód: akta kontroli str.300-301, 344,407-429]

Dyrektor wyjaśnił, że „lokale o których mowa w tym punkcie zostały zagospodarowane w następujący sposób:

- Lokal użytkowy po A.S. COLLECTION został postawiony do przetargu w dniu 23.06.2010 r., w wyniku którego najemcą została Pani I. S..
- Pani H.P. pomimo rozwiązania umowy najmu z dniem 30.09.2010 r. nie opuściła lokalu, zajmuje go obecnie bez tytułu prawnego i zwróciła się w dniu 16.11.2010 r. po spłacie zadłużenia o przywrócenie umowy najmu.
- Lokal użytkowy po BABINIEC Sp. z o.o. został postawiony do przetargu w dniu 18.11.2009, w wyniku którego najemcą został Pan K. K..
- Pani M. R. pomimo rozwiązania umowy najmu z dniem 30.07.2010 r. nie opuściła lokalu, zajmuje go obecnie bez tytułu prawnego”.

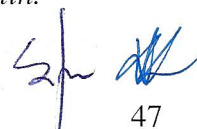
[Dowód: akta kontroli str.152]

**23.** W zeszycie skarg i wniosków prowadzonych w ZNK wskazano, iż w latach 2008-2010 do ZNK nie wpłynęły skargi i wnioski dotyczące zasad wynajmu lub dzierżawy lokali użytkowych. Dyrektor ZNK podał, że: „w latach 2008-2010 do ZNK nie wpłynęły żadne skargi dotyczące oddawania mienia w najem, dzierżawę, użyczenie lub obciążania prawem użytkowania.”

[Dowód: akta kontroli str.134, 152]

**24.** W kwestii dotyczącej zgodności przyjętych i stosowanych w ZNK zasad związanych z wynajmowaniem lokali użytkowych z wytycznymi określonymi w Zarządzeniu nr 378/2006 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 9.08.2006 r. M.IN. w zakresie prowadzenia postępowań przetargowych i zamieszczania wykazów nieruchomości przeznaczonych do wynajmu, waloryzacji stawek czynszów oraz prowadzonych postępowań windykacyjnych Dyrektor ZNK oświadczył, że: „przed 2006 r. zasady przeprowadzania przez ZNK przetargów na

wolne lokale użytkowe, garaże i boksy motocyklowe regulował Regulamin postępowania przetargowego, stanowiący Załącznik do Zarządzenia Dyrektora ZNK z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży (boksów motocyklowych) oraz powołania Komisji Przetargowej. Obecny Regulamin postępowania przetargowego stanowiący Załącznik do zarządzenia Nr.7 Dyrektora ZNK z dnia 20.09.2006 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży (boksów motocyklowych) oraz powołania Komisji Przetargowej został zmieniony w celu uwzględnienia postanowień, o których mowa w Zarządzeniu Nr 378/2006 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 9 sierpnia 2006 roku w sprawie wytycznych do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości Gminy Lublin.



Wytyczne dotyczą jedynie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gminnych, natomiast część lokali użytkowych znajduje się w budynkach o własności prywatnej, mieszanej i we wspólnotach.

Ponadto przez „wytyczne”, o których mowa w Zarządzeniu Nr 378/2006 r. ZNK rozumie ogólne zasady, które należy mieć na uwadze przy gospodarowaniu nieruchomościami Gminy. Zgodnie z powszechną interpretacją słowa „wytyczne”, przyjęto: „wskazówkę określającą sposób działania”. Dotyczyło to m.in. zapisów o możliwości zmian stawek czynszu corocznie o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim. Przyjęcie zapisu o możliwości waloryzowania stawek czynszu wynika z wiedzy o stanie faktycznym lokalu. W każdym przypadku wynajmu ZNK ma wiedzę o stanie technicznym lokalu w którym najemca musi ponieść znaczne nakłady aby lokal spełniał funkcję użytkową. W każdym przypadku ZNK bada dokładnie możliwości ekonomiczne w kontekście funkcji użytkowej, w tym stanu technicznego lokalu – stawka czynszu jest wypadkową tych składników.

Z tych względów ZNK przyjmuje w umowie możliwość corocznej waloryzacji mając na uwadze konkretną sytuację, że gdy najemca poniósł znaczne nakłady na dostosowanie lokalu do funkcji użytkowej waloryzacja w następnym roku po zawarciu umowy najmu nie zawsze jest uzasadniona.

ZNK stosował się do ogólnie obowiązujących przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących najmu lokali, w tym w szczególności do wymogów art.687 k.c. Zgodnie z jego brzmieniem, jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, przepisy kodeksu nakładają na wynajmującego bezwzględny obowiązek uprzedzenia najemcy na piśmie i udzielenia mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty czynszu. Dopiero po upływie tego terminu i niezrealizowaniu przez najemcę określonego w piśmie obowiązku, wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Reasumując, ZNK działał zatem zgodnie z powszechnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, tj. kodeksem cywilnym.

Jak wynika z brzmienia § 1 Zarządzenia Nr 378/2006 Prezydenta Miasta Lublin wytyczne dotyczą wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości Gminy Lublin. Podstawą prawną wytycznych jest ustawa z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2004 Nr 261, poz.2603 z późn.zm) oraz rozporządzenie Rady ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U.Nr 207 poz.2108). Zaznaczyć należy, że zgodnie z postanowieniami ustawy przedmiotem jej regulacji są zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego, podział nieruchomości, scalanie i podział nieruchomości, pierwokup nieruchomości, wywłaszczenie i zwrot wywłaszczonych nieruchomości, udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, wycena nieruchomości i działalność zawodowa, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami. Nieruchomościami są części powierzchni stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty) jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art.46 § 1 k.c), a zgodnie z definicją ustawową (art.4 Ustawy) przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Przedmiotem regulacji nie jest zatem lokal użytkowy nie stanowiący odrębnej własności ani boks motocyklowy o takim stanie prawnym.

Z tych względów odrębne traktowanie najmu lokali i dzierżawy nieruchomości jest uzasadnione. Powyższe argumenty, jak również istnienie odrębnej regulacji



*(tj. obowiązującej w 2006 r. Uchwały Nr 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin) oraz względy gospodarcze przemawiały za innym potraktowaniem wynajmu lokali użytkowych i boksów motocyklowych, a rozszerzająca interpretacja ustawy nie była w tym zakresie uzasadniona.*

*Reasumując należy stwierdzić, że opracowany przez ZNK regulamin postępowania przetargowego nie jest sprzeczny z obowiązującym w tym zakresie stanem prawnym, w tym z Ustawą o gospodarce nieruchomościami. Został on zatwierdzony do stosowania przez Zastępcę Prezydenta Miasta Lublin i argumentacja przedstawiona w pkt.1 dotycząca interpretacji słowa „wytyczne” ma tu w pełni zastosowanie.”*

[Dowód: akta kontroli str.440-442]

W załączonej do ww. oświadczenia opinii prawnej Radcy Prawnego wskazano m.in., że: ZNK prowadzi w imieniu Gminy Lublin wynajem lokali użytkowych (...) w trybie przetargowym lub bezprzetargowym zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale nr 605/XXVI /2005 Rady Miasta Lublin. W oparciu o te zasady oraz wytyczne stanowiące zał. do Zarządzenia nr 378/2006 opracowany został regulamin postępowania przetargowego stanowiący zał. do Zarządzenia Nr 7 Dyrektora ZNK. Regulamin uzyskał w dniu 20.09.2006r. akceptację Zastępcy Prezydenta Miasta Lublin. Pewne modyfikacje przyjęte w stosunku do zasad określonych w Wytycznych podyktowane są tak stanem prawnym jak i faktycznym. Jak wynika z brzmienia § 1 Zarządzenia nr 378/2006 Wytyczne dot. wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości Gminy Lublin. Podstawą prawną wytycznych jest u.g.n. oraz rozp. Rady Ministrów z dnia 14.09.2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Zaznaczyć należy, że zgodnie z postanowieniami ustawy przedmiotem jej regulacji są zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz j.s.t., wywłaszczanie i zwrot wywłaszczonych nieruchomości, udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, wycena nieruchomości i działalność zawodowa, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak i również budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 § 1 k.c.) a zgodnie z def. ustawową (art. 4 ustawy) przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Przedmiotem regulacji nie jest zatem lokal użytkowy nie stanowiąc odrębnej własności ani boks motocyklowy o takim stanie prawnym. Powyższe argumenty, jak również istnienie odrębnej regulacji (tj. Uchwały nr 605/XXVI/2005) oraz względy gospodarcze przemawiają za innym potraktowaniem wynajmu lokali użytkowych i boksów motocyklowych, a rozszerzająca interpretacja Ustawy nie jest w tym zakresie uzasadniona.

  
49

Na opinii znajdowała się również odrębna adnotacja Radcy Prawnego, że „opracowany przez ZNK Regulamin nie jest sprzeczny z obowiązującym w tym zakresie stanem prawnym w tym z ustawą o gospodarce nieruchomościami i Uchwałą nr 605/XXVI/2005”

[Dowód: akta kontroli str.443]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontrolerzy informują Dyrektora ZNK o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń, co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli - Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm., zwanej dalej ustawą o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni – zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK – biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień, co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod pozycją 9/2010.

Protokół kontroli sporządzono w 2 egzemplarzach, z których jeden przekazano w dniu 22 listopada 2010 r. Dyrektorowi Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

[Dowód: akta kontroli str.444]

Lublin, dnia 22 listopada 2010 r.

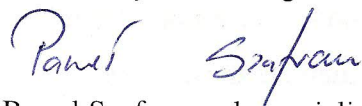
ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI  
KOMUNALNYCH  
20-112 Lublin, ul. Grodzka 12  
centr. (81) 537-12-00, fax 537-12-01  
NIP 946-18-86-466

DYREKTOR  
  
mgr inż. Henryk Łacek

Data i miejsce podpisania protokołu kontroli

Lublin, dnia.....1.12.....2010 r.

Kontrolerzy NIK Delegatura w Lublinie



Paweł Szafran – gł. specjalista k.p.



Katarzyna Kuzioła – inspektor k.p.