

PROTOKÓŁ

kontroli doraźnej gospodarki finansowej Zarządu Nieruchomości Komunalnych przeprowadzonej w siedzibie ZNK Lublin w dniach od 11 do 20 października 2010 r. na podstawie upoważnienia Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Lublinie RIO-II-603/14/2010 z 8 października 2010 r. przez Krzysztofa Puchacza – głównego inspektora kontroli Regionalnej Izby Obrachunkowej w Lublinie.

I. Zakres kontroli.

Kontrolą objęto zarządzanie budynkami w których miasto Lublin posiada udziały jako współwłaściciel w latach 2005 – 2010 r. Ustaleń kontroli dokonano na próbie kontrolnej - 26 lokali w trzech budynkach wskazanych w tabeli Nr 1, 2 i 3 załącznika Nr do protokołu, co stanowi 11% lokali w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności, w których udziały posiada miasto Lublin (zwanym dalej w protokole budynkami „mieszanymi”) zarządzanych przez ZNK. Celem kontroli było:

- a. ustalenie zgodności wynajmowania lokali w budynkach mieszanych z postanowieniami uchwały Nr 1065/XLII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin oraz poprzedzających ją uchwał: Nr 851/XXXVI/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin oraz Nr 1155/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 6 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- b. sprawdzenie prawidłowości rozliczania kosztów zarządu między współwłaścicielami.

II. Dane organizacyjne.

1. Zakład Nieruchomości Komunalnych (zwany dalej w protokole ZNK) jest jednostką organizacyjną miasta Lublin prowadzoną w formie zakładu budżetowego, utworzoną na mocy uchwały Nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 r.

2. Do zadań statutowych ZNK (§ 7 statutu ZNK stanowiącego załącznik Nr 1 do powołanej uchwały) należy między innymi:

- rowadzenie zarządu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Lublin;
- eprezentowanie Miasta Lublina jako właściciela lokali i współwłaściciela budynków we wspólnotach mieszkaniowych;
- eprezentowanie Miasta Lublina wobec współwłaścicieli nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi;
- rowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym przetargów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- lecanie prowadzenia administracji tych budynków.

3. ZNK został utworzony w miejsce zlikwidowanego Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych (zwanego dalej w protokole MZBM) i przejął zarząd nad budynkami zarządzanymi do końca 1996 r. przez MZBM.

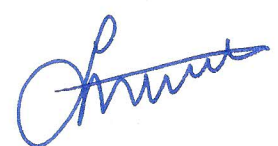
4. Dyrektorem ZNK jest pan Henryk Łacek, powołany na to stanowisko zarządzeniem Nr 855/2007 Prezydenta Miasta z dnia 31.10.2007 r.

5. Główną księgową ZNK jest pani Krystyna Zapała zatrudniona na tym stanowisku od dnia 18.08.1997 r. na podstawie umowy o pracę.

6. Strukturę organizacyjną ZNK określa wprowadzony przez dyrektora ZNK Regulamin Organizacyjny obowiązujący od dnia 1 marca 2004 r. (z późniejszymi zmianami). Zadania w zakresie zarządzania budynkami mieszkalnymi będącymi współwłasnością miasta Lublin i innych podmiotów (w zakresie objętym kontrolą) prowadzą w szczególności:

a. Dział Eksploatacji, do zadań którego należy między innymi:

- prowadzenie ewidencji zasobów mieszkaniowych z uwzględnieniem rodzaju własności;
- prowadzenie spraw wyboru administratorów budynków w zarządzie ZNK oraz sprawdzenia realizacji umów z administratorami.



b. Referat Lokali Mieszkalnych funkcjonujący w Dziale Lokali, do zadań którego należy między innymi:

- zawieranie i rozwiązywanie umów najmu;
- rejestrowanie wolnych lokali mieszkalnych i informowanie o tym ich właścicieli a także Wydziału Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta (zwanego dalej w protokole WSM);
- prowadzenia na polecenie WSM przetargów na wynajem lokali mieszkalnych;
- kontrolowanie lokali pod kątem ich wykorzystania i używania zgodnego z warunkami określonymi w umowie najmu i obowiązujących przepisach.

III. Ustalenia kontroli.

Na podstawie ewidencji zasobów mieszkaniowych miasta prowadzonych w ZNK (załącznik Nr) ustalono, że w zarządzie tej jednostki znajduje się 12 budynków mieszkalnych, stanowiących współwłasność miasta Lublin oraz osób fizycznych (nie uwzględniono wskazanych w wykazie dwóch budynków, w których miasto jest współwłaścicielem ze Skarbem Państwa oraz trzech budynków spółdzielni mieszkaniowych w których miasto posiada prawo do jednego lokalu):

Tabela Nr 1

lp	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Udziały gminy
1	ul. Skłodowskiej 6	14	7/20
2	ul. Dolna Marii Panny 30	9	1/2
3	ul. Bernardyńska 6	7	2059/4750
4	ul. Dominikańska 7	18	1/2
5	ul. Narutowicza 20	36	60/100
6	ul. Niecała 11	27	1/2
7	ul. Snopkowska 17	7	7/9
8	ul. Wieniawska 4	21	1/2
9	ul. Lubartowska 61	10	20/100
10	ul. Lubartowska 45	43	346/896
11	ul. Kunickiego 23	30	13/24
12	ul. Wspólna 14	13	4/16

Szczegółową kontrolą objęto sposób wykonywania zarządu przez ZNK na przykładzie wybranych trzech budynków w celu ustalenia sposobu zarządzania kamienicami o różnej strukturze właścicielskiej. Skontrolowano budynki wskazane w tabeli Nr 1 pod poz. 2 (miasto posiada połowę udziałów we współwłasności), poz. 7 (miasto posiada ponad połowę udziałów we współwłasności) i poz. 9 (miasto posiada mniej niż połowę udziałów we współwłasności) – łącznie 26 lokali. Szczegółowe dane dotyczące kontrolowanych budynków i lokali zawarto w załączniku Nr do

protokołu kontroli. Sprawdzono, czy:

- budynki mieszane objęte kontrolą stanowią część zasobu mieszkaniowego Miasta;
- wynajmowanie lokali w budynkach mieszanych odbywało się zgodnie z zasadami wynikającymi z uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych zaliczanych od zasobu mieszkaniowego Miasta;
- w jaki sposób ZNK rozlicza koszty zarządu.

Ustaień dokonano na podstawie przedłożonych do kontroli dokumentów zgromadzonych w teczkach rzeczowych prowadzonych dla każdego lokalu (obejmujących umowy najmu, korespondencję z najemcami, pisma ustalające wysokość opłat itp.).

1. Problematyka zaliczenia lokali w budynkach mieszanych do zasobu mieszkaniowego Miasta.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), przez mieszkaniowy zasób gminy rozumie się lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Ustawa nie wskazuje bezpośrednio jak traktować lokale (w przypadku których nie wyodrębniono prawa własności lokali) w budynkach stanowiących współwłasność gminy.

W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2009 – 2013 przyjętym uchwałą Rady Miasta Nr 514/XXVI/2008 z dnia 27 listopada 2008 r., lokale położone w budynkach mieszanych będące w zarządzie ZNK zaliczono do mieszkaniowego zasobu Miasta (rozdział I pkt. 2 poz. 2 tabeli).

Należy zauważyć, że zaliczenie wszystkich lokali w budynkach mieszanych do zasobu mieszkaniowego Miasta nie uwzględnia konieczności działań Miasta w zależności od stopnia współpracy ze współwłaścicielami.

W praktyce możliwych jest kilka rozwiązań pozwalających na realizację interesów współwłaścicieli oraz wspólne zarządzanie nieruchomością:

a) w przypadku, gdy współwłaściciele są znani z miejsca pobytu i uczestniczą w wykonywaniu praw współwłaściciela możliwe jest:

- wspólne podejmowanie przez wszystkich współwłaścicieli decyzji dotyczących całości przedmiotu współwłasności, w tym wyboru zarządcy i administratora nieruchomości oraz wynajmowania lokali. Ten sposób wykonywania prawa współwłasności nie gwarantuje możliwości stosowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy Miasta (współwłaściciele mają prawo nie wyrazić zgody na najemcę skierowanego do

zawarcia umowy najmu przez Urząd Miasta). W przypadku tego rozwiązania, istota prawa współwłasności (dająca prawa do decydowania o przedmiocie współwłasności wszystkim współwłaścicielom) przemawia przeciwko zaliczeniu lokali mieszkalnych do zasobu mieszkaniowego gminy (narzucanie pozostałym współwłaścicielom zasad obowiązujących w zasobie mieszkaniowym gminy mogłoby ograniczać ich uprawnienia wynikające z prawa własności);

- dokonanie tzw. podziału współwłasności „quoad usum” polegającego na wydzieleniu części przedmiotu współwłasności (lokale mieszkalne) do wyłącznego używania dla współwłaścicieli (w ramach udziału w prawie współwłasności). Stosownie do art. 206 kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Przy tym rozwiązaniu nie ma przeszkód w dysponowaniu lokalami pozostających w wyłącznym używaniu Miasta, zgodnie z zasadami wynajmowania lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy Miasta, bowiem każdy ze współwłaścicieli decyduje o zasadach wynajmowania lokali przypisanych do wyłącznego używania. W takiej sytuacji lokale oddane do wyłącznego używania dla Miasta Lublin należałoby zaliczyć do zasobu mieszkaniowego gminy, bowiem wyłączne korzystanie z lokalu ma charakter posiadania samoistnego (jak właściciel);
- podjęcie decyzji o podziale współwłasności i wydzieleniu odrębnej własności lokali. Stosownie do przepisów art. 211 kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Po ich wyodrębnieniu, lokale przypadające Miastu wchodzą w zasób mieszkaniowy Miasta, zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy (odrębna własność).

Realizacja każdego z ww. rozwiązań wymaga zgodnego działania współwłaścicieli (zgodne zarządzanie nieruchomością w pierwszym przypadku, zgoda na podział quoad usum w drugim przypadku, zgoda na zniesienie współwłasności w trzecim przypadku). W przypadku braku zgody współwłaścicieli, przepisy kodeksu cywilnego przewidują ingerencję sądu w stosunki między współwłaścicielami:

- art. 199 stanowi, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, przy czym w braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli;

- art. 201 stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, przy czym w przypadku braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności;
- art. 203 stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość;
- art. 210 stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może żądać (przed sądem) zniesienia współwłasności.

b) w przypadku, gdy współwłaściciele nie są znani z miejsca pobytu i nie uczestniczą w wykonywaniu praw współwłaściciela (nie zgłaszają roszczeń wynikających z prawa współwłasności) możliwa jest sytuacja, w której miasto jako jeden ze współwłaścicieli użytkuje (zarządza) nieruchomością wspólną na zasadzie posiadania samoistnego (z uwzględnieniem przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia).

Reasumując, do zasobu mieszkaniowego Miasta w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należy zaliczyć:

- lokale, które użytkuje Miasto na podstawie dokonanego podziału quoad usum;
- lokale powstałe po wyodrębnieniu prawa własności lokali (połączonego ze zniesieniem współwłasności);
- lokale zarządzane przez Miasto jako posiadacza samoistnego.

Natomiast lokale zarządzane w drodze współdziałania i uzgodnień wszystkich współwłaścicieli (bez podziału quoad usum) do zasobu tego nie będą zaliczone ze względu na możliwość ograniczenia przez to praw pozostałych współwłaścicieli, przy czym nie stoi to na przeszkodzie stosowania zasad przyjętych przez Radę Miasta do wynajmu lokali w takich budynkach – przy uzyskaniu zgody pozostałych współwłaścicieli.

2. Sposób ustanowienia zarządu budynkami mieszanymi.

Stosownie do przepisów art. 21 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Miasta ma obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, w którym należy zamieścić między innymi sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 21 ust. 1 pkt 5 ustawy). Rada Miasta uchwałą Nr 514/XXVI/2008 z dnia 27 listopada 2008 r. przyjęła Wieloletni Plan Gospodarowania

Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2009-2013. W rozdziale V Planu wskazano zasady zarządu budynkami stanowiącymi przedmiot współwłasności cyt. *„zarządzanie budynkami, w których Miasto posiada ułamkowy udział we współwłasności, opiera się na zasadach określonych przepisami kodeksu cywilnego. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględnienia woli pozostałych współwłaścicieli. Miasto podejmuje konieczne kroki w celu porozumienia się z pozostałymi współwłaścicielami co do określenia sposobu zarządu budynkiem będącym przedmiotem współwłasności. Wyłonienie zarządcy dla budynków, których właściciele znani są z miejsca pobytu ustalone zostanie w drodze negocjacji. Do czasu przekazania zarządu tych budynków współwłaścicielom lub podmiotom przez nich wyłonionym będą one w dalszym ciągu zarządzane przez ZNK”.*

Z zapisów uchwały wynika, że zarządca nieruchomości powinien być wybrany po negocjacjach prowadzonych przez UM ze współwłaścicielami, a ZNK powinno zarządzać budynkami mieszanymi, w przypadku których nie udało się ustalić zarządcy w ten sposób. Ustalono, że decyzje o powierzeniu zarządu ZNK podejmowane są w Urzędzie Miasta. Z ustaleń kontroli wynika, że wykonywanie zarządu:

- budynkami mieszanymi zarządzanymi przed 1997 r. przez MZBM nastąpiło na mocy uchwały Rady Miasta powołującej ZNK (zarząd przejęto po zlikwidowanym MZBM) - w zakresie objętym kontrolą taka sytuacja występuje w przypadku budynków przy ul. Lubartowskiej 61 i Dolnej Marii Panny 30;
- budynkami mieszanymi objętymi w zarząd po 1997 r. nastąpiło na mocy umowy użyczenia oraz zarządzeń Prezydenta Miasta - w zakresie objętym kontrolą taka sytuacja występuje w przypadku budynku przy ul. Snopkowskiej 17.

Na dzień kontroli obowiązuje zarządzenie Nr 956/2007 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 6 grudnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na powierzenie Zarządowi Nieruchomości Komunalnych w Lublinie nieodpłatnego zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność bądź współwłasność Gminy Lublin. W załączniku Nr 1 do wymienionego zarządzenia wskazano nieruchomości przekazane do zarządu ZNK (załącznik obejmuje także 12 budynków mieszanych objętych kontrolą). Ustaleń czy są to wszystkie nieruchomości, których właścicielem, współwłaścicielem lub posiadaczem samoistnym jest Miasto dokonano podczas kontroli w UM. Uzupełnieniem ww. zarządzenia było porozumienie Nr 3749/GM/P/2007 z 11 grudnia 2007 r. zawarte pomiędzy Prezydentem Miasta Lublin a dyrektorem ZNK. W porozumieniu wskazano, że ZNK będzie zarządzać nieruchomościami wskazanymi w załączniku Nr 1 do ww. zarządzenia 956/2007 i będzie ponosić wszelkie koszty związane z używaniem i utrzymaniem tych nieruchomości, nie wyłączając kosztów remontów (z możliwością uzyskania na ten cel dotacji z budżetu miasta), natomiast będzie miał prawo pobierać na własny rachunek czynsze i opłaty eksploatacyjne. W porozumieniu wskazano, że cyt. *„wynajmowanie lokali mieszkalnych w budynkach powierzonych do zarządzania*

przez ZNK, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin, odbywa się z zachowaniem zasad i trybu określonych we właściwych przepisach prawa i uchwale Nr 851/XXXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lublin”.

Przed wydaniem wskazanego wyżej zarządzenia Nr 956/2007 ZNK faktycznie zarządzał tymi nieruchomościami (od momentu powołania tj. od listopada 1996 r.) na podstawie podobnych zarządzeń wydawanych w latach wcześniejszych.

Z dokumentów okazanych do kontroli wynika, że zarządzanie nieruchomościami powierzono ZNK na mocy oświadczenia woli jednego ze współwłaścicieli – tj. Miasta Lublin (zarządzenie Nr 956/2007 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 6 grudnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na powierzenie Zarządowi Nieruchomości Komunalnych w Lublinie nieodpłatnego zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność bądź współwłasność Gminy Lublin).

Okoliczności przekazania ZNK zarządu budynkami mieszanymi wskazanymi w tabeli Nr 1 skontrolowano w UM. Kontrola w UM objęła między innymi, sprawdzenie czy podejmowane są działania zmierzające do ustalenia ze współwłaścicielami zasad wykonywania zarządu nieruchomością wspólną i jakie są zasady kwalifikowania konkretnych budynków do oddania w zarząd ZNK. Ustalenia zawarto w odrębnym protokole kontroli UM.

3. Procedura zawierania umów z najemcami.

a) W kontrolowanym okresie:

- od 13.02.2002 r. do 29.03.2006 r. obowiązywała uchwała Nr 1155/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 6 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- od 30.03.2006 r. do 15.07.2010 r. obowiązywała uchwała Rady Miasta Lublin z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin,
- od 16.07.2010 r. do dnia kontroli obowiązuje uchwała Nr 1065/XLII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin.

b) Sprawdzono, czy lokale w kontrolowanych budynkach wchodziły w skład zasobu mieszkaniowego Miasta oraz czy stosowano przy ich wynajmie zasady wynikające z wymienionych uchwał. Ustalono, że spośród 26 skontrolowanych lokali, wg stanu na dzień kontroli:

- 5 lokali (poz. 2, 5, 6, 9 tabeli Nr 1 oraz poz. 10 tabeli Nr 2) zajmowanych jest przez lokatorów na podstawie umów najmu zawartych przed 1997 r. przez MZBM, (lokale przejęte następnie w zarządzanie przez ZNK po zlikwidowanym MZBM);

- 7 lokali (poz. 7 tabeli Nr 1, poz. 1, 8 tabeli Nr 2 oraz poz. 3, 5, 6, 7 tabeli Nr 3) zajętych jest przez lokatorów na podstawie umów najmu zawartych po 1997 r. przez ZNK. Wszystkie umowy zawarto po otrzymaniu z Urzędu Miasta skierowania lub informacji o zgodności zawarcia umowy najmu z uchwałą Nr 851/XXXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin (lub wcześniejszą uchwałą Nr 1155/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 6 grudnia 2001 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy);
- 6 lokali (poz. 1, 4, 8 tabeli Nr 1 oraz poz. 2, 6, 9 tabeli Nr 2) jest zajmowanych przez lokatorów bez tytułu prawnego (po wygaśnięciu umów najmu, orzeczeniu eksmisji bądź przez samowolne zajęcie);
- 1 lokal (poz. 3 tabeli Nr 2) zajęty jest na podstawie umowy zawartej przez ZNK w wykonaniu wyroku sądu rejonowego;
- 4 lokale (poz. 3 tabeli Nr 1, poz. 1, 2, 4 tabeli Nr 3) są niezajęte (pustostany oraz lokale w przypadku których prowadzone są procedury przyznania zgodnie z obecnie obowiązującą uchwałą Rady Miasta Nr 1065/XLII/2010 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin lub też ZNK oczekuje na odpowiedź czy współwłaściciele zgłaszają chęć przejęcia lokalu do używania);
- 3 lokale (poz. 4, 5, 7 tabeli Nr 2) zajmowane przez współwłaścicieli do wyłącznego korzystania (podział quoad usum).

e) Z ustaleń kontroli wynika, że po 1997 r. - w sytuacji zwolnienia lokalu - ZNK zawierał nowe umowy najmu, na podstawie wyroków sądów lub pism i przydziałów otrzymanych od upoważnionych komórek Urzędu Miasta (Wydział Spraw Społecznych zwany dalej w protokole WSS, a później WSM), zgodnie z postanowieniami uchwał Rady Miasta regulujących zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta. Procedurę tą regulowały:

- od 13.02.2002 r. do 29.03.2006 r. § 13 ust. 4 uchwały NR 1155/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 6 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stosownie do którego podstawą zawarcia umowy najmu był wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego gminy;
- od 30.03.2006 r. do 15.07.2010 r. - § 3 ust. 2 uchwały Rady Miasta Lublin z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin, stosownie do którego cyt. „zawarcie umów najmu

lokali następuje na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Prezydenta Miasta Lublin lub osoby przez niego upoważnione, wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu, wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu”.

- od 16.07.2010 r. do dnia kontroli - § 2 pkt. 3 uchwały Nr 1065/XLII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin (o takim samym brzmieniu jak § 3 ust. 2 uchwały z 29 grudnia 2005 r.)

Powyższe ustalenia potwierdzają wyjaśnienia kierownika Referatu Lokali Mieszkalnych (załącznik Nr).

d) W przypadku budynków przy ul. Dolnej Marii Panny 30 (połowa udziałów) i Snopkowskiej 17 (większość udziałów), ZNK wynajmował lokale zgodnie z zasadami obowiązującymi w zasobie mieszkaniowym Miasta i nie uzgadniał ze współwłaścicielami sposobu rozdysponowania lokali.

W przypadku budynku przy ul. Lubartowskiej 61, ZNK przed zawarciem umowy najmu uzgadniał ze współwłaścicielami czy wyrażają chęć przejęcia używania lokalu w ramach udziału w prawie współwłasności (podział quoad usum). Powyższy sposób działania odzwierciedla pismo Zastępcy Prezydenta Miasta Pawła Fijałkowskiego z dnia 11 stycznia 2007 r. w którym powiadomiono dyrektora ZNK cyt.: „w sytuacji wystąpienia lokalu wolnego (pod względem fizycznym i prawnym) ZNK każdorazowo podejmuje szereg czynności, między innymi informując uprawnione strony o lokalu wolnym, szacując zakres i koszty ewentualnego remontu lokalu. W tym stanie rzeczy zarządca, w sposób wyczerpujący może doprowadzić do wystarczającego jednostronnego uznania, czy spełnione zostały wymogi umożliwiające przekazanie lokalu do dyspozycji współwłaściciela i w konsekwencji dokonać takiego przekazania zawiadamiając o tym Urząd”.

Zasady i tryb oddawania lokali do wyłącznego używania na rzecz współwłaścicieli reguluje zarządzenie Nr 5 dyrektora ZNK z dnia 1 lutego 2007 r. przyjęte po otrzymaniu wskazanego wyżej pisma z-cy Prezydenta Miasta. Zarządzenie dotyczy zwrotu lokali w budynkach prywatnych będących w zarządzie ZNK, lecz w praktyce stosuje się go także do budynków „mieszanych”. Zgodnie z postanowieniami § 2 załącznika Nr 1 do zarządzenia zwrot lokalu następuje wyniku przejęcia lokalu przez ZNK i ustania przyczyn prawnych uniemożliwiających wydanie lokalu właścicielowi. Informacja o możliwości przejęcia lokalu wysyłana jest listem poleconym do wszystkich współwłaścicieli nieruchomości ustalonych przez ZNK na podstawie posiadanych dokumentów. Okres oczekiwania na decyzję współwłaścicieli wynosi 2 tygodnie od daty doręczenia korespondencji. Przed 01.02.2007 r. decyzje w sprawie zwrotu lokali współwłaścicielom podejmował WSM Urzędu Miasta Lublin.

Powodem tego, że w przypadku budynku przy ul. Dolnej Marii Panny 30 nie stosowano wymienionych zasad było to, do zwolnienia lokalu w sposób umożliwiający oddanie go do używania współwłaścicielowi doszło w roku 1999 i 2002 kiedy decyzje podejmował w tym zakresie UM.

Natomiast powodem niestosowania tych zasad w przypadku budynku przy ul. Snopkowskiej 17, jest fakt, że jedyny współwłaściciel ma oddany do wyłącznego używania jeden lokal odpowiadający jego udziałowi, stąd po dokonaniu podziału quoad usum, Miasto jest wyłącznym dysponentem pozostałych lokali. Dodatkowo Miasto nie ma żadnego kontaktu ze współwłaściciel budynku. Powyższe potwierdzają wyjaśnienia kierownika Referatu Lokali Mieszkalnych (załącznik Nr).

Reasumując, z ustaleń kontroli wynika, że obecna polityka zarządzania lokalami w budynkach mieszanych oddanych w zarząd ZNK (funkcjonująca od 2005 r.) polega na dążeniu do dokonywania podziału quoad usum tj. wydzielaniu lokali do wyłącznego korzystania przez współwłaścicieli. Lokale przejęte do wyłącznego użytkowania przez współwłaścicieli zostają oddane im do dysponowania. Natomiast lokale przypadające do wyłącznego używania Miastu, w tym lokale w przypadku których występują długotrwałe stosunki najmu (umowy zawarte przed 1997 r.) oraz lokale, w przypadku których współwłaściciele (pomimo takiej możliwości) nie przejęli ich do wyłącznego użytkowania - traktowane są jako lokale wchodzące w zasób mieszkaniowy Miasta i do zawierania umów najmu stosowane są zasady wynikające z uchwał Rady Miasta w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Procedura umożliwiania przejęcia wolnych lokali przez współwłaścicieli jest zasadą tam gdzie współwłaściciele nie są we władaniu lokali odpowiadających ich udziałom we współwłasności. Z ustaleń kontroli wynika, że we wszystkich budynkach miasto jest we władaniu lokali o powierzchni równej lub przewyższającej udział miasta we współwłasności.

4. Rozliczanie kosztów zarządu budynkami mieszanymi.

ZNK zarządza kontrolowanymi nieruchomościami, natomiast administrowanie budynkami powierzone jest podmiotom zewnętrznym w drodze zamówień publicznych. Na podstawie umowy z administratorem trzech budynków mieszanych - ADE-EM CENTRUM Sp. z o.o. - zawartej w dniu 30.12.2008 r. ustalono w jaki sposób prowadzona jest usługa administrowania budynkami. Umowę zawiera ZNK w imieniu Gminy Lublin. Wynagrodzenie za administrowanie płatne jest przez ZNK i traktowane jako koszt zarządu nieruchomości. Administrator zobowiązany jest między innymi do prowadzenia dokumentacji budynków, prowadzenia spraw związanych z najmem, dokonywania naliczeń opłat czynszowych, nadzorowanie robót remontowych,

odczytywanie liczników wodomierzy itp., informowanie o lokalach zwolnionych lub samowolnie zajętych, informowanie ZNK o potrzebach remontowych, wykonywanie kosztorysów robót, utrzymanie czystości, wykonywanie czynności konserwacyjnych.

Koszty zarządu (w tym administrowania) ponosi bezpośrednio ZNK i jednocześnie:

- lokatorom nie będącym współwłaścicielami nieruchomości, ZNK nalicza czynsz (ew. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu) oraz zaliczki i rozliczenia tzw. mediów wraz z kosztami wywozu nieczystości stałych;
- współwłaścicielom zajmującym lokale do wyłącznego użytku (podział quoad usum), ZNK nalicza zaliczki na koszty zarządu lokalem (liczone jako iloczyn stawki za zarządzanie 1 m² oraz powierzchni zajmowanego lokalu) i media oraz rozliczenie kosztów zarządu i mediów (nie nalicza się czynszu). Współwłaściciele obciążani są kosztami zarządu proporcjonalnie do metrażu zajmowanego lokalu (a nie proporcjonalnie do udziału we współwłasności);
- nie rozlicza się ze współwłaścicielami niezajmującymi lokali do wyłącznego użytkowania (nie uczestniczą oni w podziale dochodów z czynszu najmu, nie ponoszą kosztów zarządzania i administrowania nieruchomościami).

Stosownie do przepisów art. 205 kodeksu cywilnego, współwłaściciel sprawujący zarząd rzeczą wspólną może żądać od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi jego pracy. Natomiast stosownie do przepisów art. 207 kc, pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Zwrócono się do dyrektora ZNK z zapytaniem o wyjaśnienie powodów opisanych wyżej zasad rozliczania się ze współwłaścicielami z kosztów zarządu i administrowania budynkami mieszanymi. W wyjaśnieniach (załącznik Nr) zastępca dyrektora ds. eksploatacji wskazuje, że cyt. *„zarząd budynkami w części dotyczącej wynajmowanych przez gminę lokali prowadzi ZNK w oparciu o Zarządzenie nr 956/2007 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 6 grudnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na powierzenie Zarządowi Nieruchomości Komunalnych w Lublinie nieodpłatnego zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność bądź współwłasność Gminy Lublin i o zawarte na jego podstawie w dniu 11 grudnia 2007 r. porozumienie nr 3749/GM/P/2007. Miasto zobowiązane jest do pokrywania różnic pomiędzy faktycznymi kosztami utrzymania lokali wynajmowanych przez gminę, na podstawie decyzji administracyjnych i skierowań do zawarcia umowy najmu a wpływami czynszowymi. Tak więc, jeżeli gmina korzysta z cudzej własności wynajmując lokale, których powierzchnia przekracza jej udział jako współwłaściciela w danym budynku to ponosi koszty swojej działalności. Z rozliczeń tych wyłącza się powierzchnię przekazaną do użytkowania współwłaścicielom. Rozliczanie kosztów zarządu budynków wg udziałów byłoby tylko wtedy możliwe i uzasadnione gdyby, każdy ze współwłaścicieli odrębnie wynajmował lub*

osobiście korzystał z lokali o powierzchni odpowiadającej wielkości jego udziału. W sytuacji gdy gmina wynajmuje lokale ponad swój udział i to do tego po cenach przez nią ustalonych, jest ona zobowiązana do pokrycia pełnych kosztów eksploatacji tych lokali pomniejszonych o wpływy czynszowe. Nadto zważyć należy, że po stronie właścicieli powstaje roszczenie o charakterze odszkodowawczym za korzystanie z ich rzeczy. Powyższe było przyczyną wprowadzenia opcji zerowej przy zwrocie budynków właścicielom – osobom prywatnym (...). Dodatkowo wyjaśniam, że nieruchomości te ze względu na brak lokali użytkowych, wysokość ustalonych przez gminę stawek czynszowych, a także zły stan techniczny i ich wyposażenie w urządzenia techniczne nie są dochodowe.”

Wyjaśnienia potwierdzają ustalony w trakcie kontroli stan faktyczny.

Wskazana w wyjaśnieniach tzw. „opcja zerowa” jest rozwiązaniem polegającym na rozliczaniu się z właścicielami prywatnymi budynków przy przekazywaniu im lokali (np. na skutek zgłoszenia uzasadnionych roszczeń właścicielskich do budynku lub po podziale nieruchomości) bez wzajemnych roszczeń, tj. roszczeń ZNK o zwrot kosztów zarządu i administrowania oraz roszczeń właścicieli prywatnych o zwrot pożytków z nieruchomości oraz ewentualnego odszkodowania za pogorszenie stanu technicznego nieruchomości pod zarządem ZNK.

IV. Ustalenia końcowe.

1. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden pozostawiono w kontrolowanej jednostce.
2. Protokół wraz z załącznikami przekazano dyrektorowi ZNK oraz głównemu księgowemu ZNK w dniu 12.11.2010 r. (potwierdzenie przekazania protokołu stanowi załącznik Nr 4 do protokołu kontroli) celem zapoznania się z jego ustaleniami oraz zgłoszenia ewentualnych uwag.
3. Dyrektora ZNK poinformowano, że – zgodnie z przepisami art. 9 ust. 1a ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 z późn. zm.) – może on odmówić podpisania protokołu, składając w ciągu 3 dni od daty jego otrzymania pisemne wyjaśnienie co do przyczyn tej odmowy oraz, że uprawnienie takie przysługuje również głównemu księgowemu lub jego zastępcy. Dyrektor ZNK oraz główny księgowy ZNK mogą również podpisać protokół, pomimo, że nie akceptują wszystkich zawartych w nim ustaleń i w terminie 3 dni od jego podpisania złożyć pisemne wyjaśnienia w tej sprawie, które zostaną przeanalizowane przy formułowaniu wniosków pokontrolnych.
4. O przeprowadzonej kontroli dokonano stosownego wpisu w książce kontroli pod pozycją 8/2010.
5. Integralną część protokołu stanowią wymienione niżej załączniki:
Nr 1 – Wyjaśnienie kierownika Referatu Lokali Mieszkalnych z dnia 12.10.2010 r.;
Nr 2 - Wyjaśnienie kierownika Referatu Lokali Mieszkalnych z dnia 20.10.2010 r.;

Nr 3 - Wyjaśnienie Z-cy Dyrektora ZNK z dnia 21.10.2010 r.;

Nr 4 – potwierdzenie przekazania Protokołu

Nr 5 – wykaz Akt Kontroli.

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

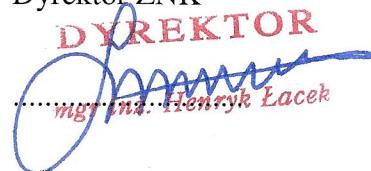
Protokół podpisano 4 stycznia 2011 r.

Główny Inspektor Kontroli

Krzysztof Puchacz


.....

Dyrektor ZNK

DYREKTOR

.....
mgr inż. Henryk Łacek

Główny Księgowy ZNK

GŁÓWNA KSIĘGOWA
.....
mgr Krystyna Zapala