

## PROTOKÓŁ

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

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

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

Zakres kontroli:

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

### 1. Dane ogólnie-organizacyjne

*(kontrolował: Paweł Rybczyński)*

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

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

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

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

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

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

## **2. Przychody z tytułu najmu lokali użytkowych**

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

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

- liczba lokali użytkowych zarządzanych przez ZNK w Lublinie wynosiła:

- 844 lokale wg stanu na 1 stycznia 2014 r.
- 851 lokali wg stanu na 31 grudnia 2014 r.,
- 827 lokali wg stanu na 31 grudnia 2015 r.,

- liczba obowiązujących umów najmu lokali użytkowych wynosiła:

- 675 umów wg stanu na 1 stycznia 2014 r.
- 669 umów wg stanu na 31 grudnia 2014 r.,
- 667 umów wg stanu na 31 grudnia 2015 r.

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

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

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

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

W powyższych regulaminach ustalono m.in.:

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

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

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

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

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

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

## 2.1. Postępowania zmierzające do wynajęcia lokali użytkowych

*(kontrolowali: Paweł Rybczyński i Marcin Wróblewski)*

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

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

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

Kontrolę przeprowadzono na podstawie:

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

Sprawdzono, czy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) funkcjonalność pomieszczeń lokalu – ocena średnia,

2) usytuowanie lokalu w budynku – ocena dobra.

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

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

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

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

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

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

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

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

Innych nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono

## 2.2. Realizacja przychodów z tytułu najmu lokali użytkowych

(kontrolował: Marcin Wróblewski)

Przychody z tytułu najmu lokali użytkowych wyniosły:

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

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

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

Sprawdzono, czy:

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

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

## 3. Egzekucja należności z tytułu najmu lokali użytkowych

(kontrolował: Paweł Rybczyński)

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

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

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

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

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



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

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

Sprawdzono, czy:

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

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

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

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

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

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

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

W stosunku do zaległości z tytułu:

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

Termin płatności:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*(kontrolowali: Paweł Rybczyński i Marcin Wróblewski)*

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

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

1) w 2014 r.:

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

2) w 2015 r.:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## USTALENIA KOŃCOWE

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

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

3. Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w książce kontroli.

4. Integralną częścią niniejszego protokołu są następujące załączniki:

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

Nr 2 – informacja o ilości lokali użytkowych oraz umów najmu

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

Nr 4 – wykaz lokali użytkowych objętych kontrolą

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

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

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

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


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

Nr 10 – potwierdzenie przekazania protokołu

Nr 11 – wykaz akt kontroli


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

Starszy Inspektor Kontroli

  
Paweł Rybczyński

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

GŁÓWNA KSIĘGOWA

  
mgr Krystyna Zapala

DYREKTOR  
  
mgr Henryk Łacek