

# PROTOKÓŁ

z kontroli gospodarowania lokalami użytkowymi przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy i Zarząd Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy w latach 2015-2016

Temat: Kontrola gospodarowania lokalami użytkowymi przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy i Zarząd Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy w latach 2015-2016.

Kontrola przeprowadzona na podstawie:

Uchwały Nr 110/XXIII/2017 Rady Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy z dnia 14 marca 2017r. zatwierdzającej roczny Plan Kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy  
Upoważnień wydanych przez Halinę Berłowską – Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy.

Cel kontroli: celowość, gospodarność, legalność i rzetelność podejmowanych działań w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi

Okres podlegający kontroli: lata 2015 – 2016.

Kontrolujący: zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy w składzie: Krzysztof Czuma (przewodniczący), Anna Brzywca i Halina Berłowska (członkowie).

Uwagi ogólne:

W okresie kontrolowanym funkcję Dyrektora ZGN pełnił Rafał Józwiak, w trakcie trwania kontroli Dyrektorem ZGN była pani Aneta Pozowska.

W okresie kontrolowanym i w czasie kontroli funkcję Burmistrza Dzielnicy Włochy pełnił pan Michał Wąsowicz a jego zastępcy pan Jerzy Kowaliszyn.

W okresie kontrolowanym Rada Dzielnicy Włochy odwołała 14 stycznia 2016 r. panią Bernadetę Karczewską z funkcji zastępcy Burmistrza i 28 stycznia 2016 r. powołała na tę funkcję pana Christiana Młynarka, który pełnił tę funkcję do momentu zakończenia kontroli.

Zarząd Dzielnicy Włochy uchwałą nr LXVIII/926/16 zmienił podział zadań między członków Zarządu Dzielnicy w ten sposób, że dotychczas bezpośrednio nadzorowaną realizację zadań Wydziału Zasobów Lokalowych przez zastępcę Burmistrza Jerzego Kowaliszyna przekazał zastępcy Burmistrza Christianowi Młynarkowi.

Zespół Kontrolny zwracał się o okazywanie pełnej dokumentacji dotyczącej lokali użytkowych wybranych częściowo w drodze losowania oraz postawił szereg pytań Dyrektorowi ZGN oraz Zarządowi Dzielnicy Włochy. Przeprowadzono wizję lokalu przy al. Krakowskiej 248.

## [Al. Krakowska 248]

Okazano nieuporządkowaną teczkę nie zawierającą żadnych informacji o próbach wydzierżawienia nieruchomości w drodze przetargu czy konkursu. Wg ustnych oświadczeń pracowników dokumentacja ta została zniszczona 3 marca 2017 roku na polecenie dyrektora Rafała Józwiaka. Okoliczność ta została uprawdopodobniona protokołami zniszczenia dokumentów obejmujących m. in. pozycję *Konkursy, przetargi – lokale użytkowe, garaże*. Jak się okazało w końcowej części kontroli, dokumenty te przynajmniej częściowo zachowały się jednakże zostały tylko pobieżnie przeanalizowana przez Zespół.

Stan budynku został poddany kontroli rzeczoznawcy budowlanego Andrzeja Zasuwy, który w sporządzonym orzeczeniu stwierdził: *Wszystkie elementy konstrukcji budynku są w stanie bardzo dobrym*. Koszt ewentualnego remontu budynku ZGN oszacował na 927 tys. złotych.

Nieruchomość położona jest w niezwykle atrakcyjnym miejscu, przy skrzyżowaniu drogi krajowej z drogą wojewódzką, w rejonie węzła komunikacyjnego. Przy nieruchomości znajduje się parking.

Na terenie budynku funkcjonuje bezumownie węzeł Dalka S.A.

Jak wynika z okazanej dokumentacji Dyrektor ZGN 12 czerwca 2013 r. ogłosił negocjacje na najem lokalu użytkowego wyznaczając okres 2 tygodni na złożenie oferty. Informację – wg oświadczenia pracownika ZGN p. Iwony Kopytek – *wywieszono dnia 12.06.2013 na tablicy ogłoszeń ZGN oraz umieszczono na stronie internetowej ZGN gumtree oraz tablica.pl i zdjęto 15.07.2013*. Pojedynczą ofertę złożyła Euro-BeQ sp. z o. o, w imieniu której występował Bożidar Blażević. Oferta została zaakceptowana przez komisję pod przewodnictwem pracownika ZGN pani Iwony Kopytek i dnia 23 września 2013 roku Dyrektor ZGN umową notarialną oddał lokal użytkowy przy al. Krakowskiej 248 o powierzchni 718,43 m<sup>2</sup> (w tym 251 m<sup>2</sup> piwnic) w najem Euro-BeQ sp. z o. o. na okres 10 lat (przy stawce 36,01 zł za m<sup>2</sup> lokalu i 9,01 zł za m<sup>2</sup> piwnic).

ZGN uchylił się od odpowiedzi na pytanie dlaczego zawarto umowę najmu a nie dzierżawy. W zawartej umowie najemca zobowiązał się m. in. do: *prowadzenia w lokalu wyłącznie działalności gastronomicznej, produkcyjno-handlowej nie uciążliwej dla otoczenia*; płaćenia do 10 dnia każdego miesiąca czynszu w wysokości 19.093,66 netto plus VAT (w tym 2261,51 za piwnice); rozpoczęcia działalności do 15 kwietnia 2014 r.; nie roszczenia o zwrot nakładów na remonty itp; nie umieszczania *szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza Lokalem)*.

Umowę najmu pięciokrotnie zmieniano, czterokrotnie przesuwając termin zobowiązania najemcy do rozpoczęcia działalności w lokalu (ostatecznie termin ustalono na 31 grudnia 2015 r.) Dyrektor ZGN zawarł także 5 sierpnia 2015 r. porozumienie remontowe (następnie aneksowane 16 września 2015 r.) zezwalające na wykonanie w budynku szeregu instalacji. Dyrektor ZGN uchylił się od odpowiedzi na pytanie w jakim celu aneksowano umowy.

W toku wykonywania umowy najemca długotrwale zalegał z płatnościami, jednakże ostatecznie w wyniku porozumień zaległości zostały spłacone.

W międzyczasie doszło do sprzedaży udziałów Euro-BeQ sp. z o.o, co – w konsekwencji – *de facto* zmieniło stronę umowy.

Z oględzin nieruchomości wykonanych przez Zespół w dniu 22 grudnia 2017 r. można wnosić, że wewnątrz budynku na obu kondygnacjach prowadzone są bardzo rozległe prace o charakterze remontowym i wykończeniowym, obejmujące praktycznie całe wnętrze budynku. Stan nieruchomości nie pozostawia żadnych wątpliwości, że nadal nie jest w niej prowadzona działalność gospodarcza opisana w umowie.

Działanie Dyrektora ZGN i Zarządu Dzielnicy Włochy było niegospodarne, nierzetelne i niecelowe.

a Dyrektora ZGN dodatkowo także nielegalne.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że skoro Zespołowi nie okazano na pierwsze wezwanie kompletu dokumentacji potwierdzającego przeprowadzenie procedur przetargowych lub konkursowych to należy uznać, że takie procedury nie zostały przeprowadzone. Tym samym Dyrektor ZGN naruszył przepisy zarządzenia Prezydenta m. st. Warszawy nr 3357/2006 oraz uchwały Rady m. st. Warszawy nr XXVIII/534/2004, a w szczególności, lecz nie wyłącznie § 11 Uchwały: *Wybór dzierżawcy lub najemcy następuje w drodze przetargu.*

Następnie należy zauważyć, że czynsz za lokal został znacznie zaniżony, czego dowodzi np. porównanie z czynszem za lokale przy ulicy Naukowej 4, znajdujące się w rejonie znacznie mniejszego ruchu, a więc w rejonie mniej atrakcyjnym. Przede wszystkim jednak na zniżenie czynszu wpływa ukrycie pod słowem „piwnica” faktu, że dolna kondygnacja nie jest tym, co się za piwnice potocznie uznaje. Znajdują się tam bowiem pomieszczenia w pełni nadające się do prowadzenia działalności gospodarczej więc możliwe do wynajmowania po cenie wielokrotnie wyższej niż 9 zł za m<sup>2</sup>. Gdyby władze Dzielnicy przeprowadziły uczciwy przetarg użycie nazwy „piwnica” nie wpłynęłoby negatywnie na oferowany czynsz ponieważ zainteresowane podmioty samodzielnie oceniłyby jak stan dolnej kondygnacji wpływa na sumaryczną wartość użytkową nieruchomości.

Jeśli uwzględnimy dodatkowo, że krąg osób poinformowanych o możliwości uczestniczenia w negocjacjach został znacznie zawężony to można uznać za w pełni uzasadnioną tezę, że Dyrektor ZGN za zgodą Zarządu Dzielnicy Włochy działał w celu przysporzenia korzyści materialnych konkretnemu podmiotowi i tym samym doprowadził do utracenia znacznych korzyści z tytułu zniżonego czynszu. Do tych kwot należy zaliczyć także korzyści utracone przez zawarcie umowy najmu a nie dzierżawy i *de facto* bezpłatne oddanie najemcy także terenu wokół budynku oraz obciążenie ZGN kosztami zarządzania tym terenem.

Ryzyko zawartej umowy tkwi także w możliwości obciążenia m. st. Warszawy nakładami, które aktualnie czyni najemca i zaniedbaniu polegającym na nie prowadzeniu w latach 2015-2016 kontroli tych nakładów, co skutkuje powstaniem ryzyka roszczeń ze strony najemcy wynikających z przepisów Kodeksu Cywilnego. Wprawdzie zawarta umowa reguluje te zagadnienia, jednakże z uwagi na swobodne interpretowanie tego typu sytuacji przez polskie sądy trudno wyeliminować tutaj całkowicie zagrożenia sporem o istotne kwoty przekraczające możliwości budżetu Dzielnicy.

#### **[Naukowa 4 lok. 1a, 2a, 3a i 4a]**

Lokale użytkowe w budynku przy ulicy Naukowej 4 zostały przekazane ZGN 7 listopada 2012 roku w stanie nie wykończonym. Dyrektor ZGN pismem z 21 stycznia 2013 roku zwrócił się do Zarządu Dzielnicy o ogłoszenie konkursu na najem lokali z minimalną stawką netto w wysokości 70 złotych za m<sup>2</sup>.

Z dokumentacji wynika, że minimalna stawka została określona na podstawie 4 życzeniowych cen najmu opublikowanych w serwisie *morizon.pl*. Przy czym trzy z wybranych lokali znajdowały się na terenie dzielnicy Włochy i były gotowe do natychmiastowego wynajmu (w stanie opisanym jako „wykończony”, „w wysokim standardzie”) a jeden znajdował się w Śródmieściu i bezpośrednio sąsiedował z chodnikiem (poprzednio wykorzystywany jako sklep spożywczy). Średnia arytmetyczna ofert wynajmu takich lokali została powiększona o 5 złotych za m<sup>2</sup>.

Uchwałą Zarządu Dzielnicy nr LXXV/851 z 6 marca 2013 roku lokale zostały przeznaczone do najmu na okres 3 lat, w drodze pisemnego konkursu ofert z minimalną stawką 70 zł. miesięcznie za m<sup>2</sup>. Burmistrz Dzielnicy Włochy ogłosił 28 marca 2013 roku konkurs na wynajem lokali z terminem składania ofert do 17 kwietnia 2013 roku. Następnie 31 lipca 2013 roku Zarząd obniżył

cenę minimalną najmu do 56 złotych za m<sup>2</sup> zmieniając treść poprzedniej uchwały, a Burmistrz ogłoszeniem z dnia 18 września 2013 roku ogłosił nowy konkurs z terminem składania ofert do 10 października 2013 roku.

Ogłoszenia o wynajmie lokali publikowane były – wg oświadczenia ZGN – na 4 stronach internetowych oraz na 2 tablicach ogłoszeń ZGN.

Jak oświadczyła do protokołu nr 1/1712-101/14 kierownik Działu Spraw Pracowniczych i Eksploatacji w ZGN pani Małgorzata Kurc: *Jeszcze przed konkursem i w trakcie jego trwania było duże zainteresowanie lokalami w budynku przy ul. Naukowej 4. Dzwonili potencjalni klienci, pracownicy ZGN-u często pokazywali lokal klientom, jednak żadne oferty nie wpłynęły w procedurze konkursowej.*

Z przedstawionej dokumentacji nie wynika, że potencjalni klienci mieli świadomość faktu, że mogą im zostać zwrócone nakłady na remont lokalu.

Dyrektor Biura Polityki Lokalowej w piśmie nr PL-WLU.7151.124.2013 z 20 listopada 2013 r. stwierdziła, że *dwukrotne wystawienia lokali do konkursu z wysokimi stawkami wyjściowymi może budzić podejrzenie chęci umieszczenia lokali na liście poza konkursem i wynajęcia ich w tym trybie. W celu wyeliminowania podejrzenia chęci wynajęcia lokali poza konkursem zasadnym jest organizacja kolejnego konkursu dla wspomnianych lokali z zastosowaniem realnych stawek wyjściowych.*

W reakcji na to pismo Dyrektor ZGN w piśmie z 28 listopada 2013 zaproponował przeprowadzenie trzeciego konkursu. Jednakże Zarząd nie uwzględnił tych propozycji i uchwałą nr XCVI/1275/14 z 24 stycznia 2014 przeznaczył lokale do najmu na okres 3 lat poza konkursem ofert, tym razem z cenami minimalnymi 44,8 złotych za m<sup>2</sup> (największy lokal) oraz 47,0 złotych za m<sup>2</sup> (za pozostałe lokale), mimo propozycji Dyrektora ZGN sugerującego stawkę 56 złotych za m<sup>2</sup>. W rezultacie w drodze negocjacji przeprowadzonych przez Komisję Konkursową pod przewodnictwem pani Iwony Kopytek Dyrektor ZGN za zgodą Zarządu Dzielnicy Włochy wynajął lokale:

- **1a** panu Truy Do Trong, podającym jako swój numer NIP 5223016176 oraz REGON 147255909, po 44,80 zł za m<sup>2</sup> w celu prowadzenia gabinetu akupunktury. Należy odnotować, że taka osoba nie jest wpisana do rejestru przedsiębiorców, a wskazany NIP i REGON przyznane zostały CE Poland sp. z o.o. (KRS 510797);
- **2a** panu Piotrowi Cabajowi prowadzącemu działalność pod nazwą PPC Serwis po 47,80 zł za m<sup>2</sup>;
- **3a** pani Agacie Trzcińskiej, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą AT PERFECT BEAUTY po 47,60 PLN za m<sup>2</sup>;
- **4a** pani Lidii Wasilewskiej, która po wynajęciu lokalu rozpoczęła działalność gospodarczą pod nazwą Roleton, po 49,00 zł za m<sup>2</sup>.

17 grudnia 2015 r. ZGN podpisał z CE Poland sp. z o.o. umowę określoną jako „Aneks nr 2 do umowy Nr 11/UŻ/2014 z dnia 17.07.2014 r”, którym zmienił stronę umowy z pana Truy Do Tronga na CE Poland sp. z o.o.

Najemcy złożyli oświadczenie, że stan lokalu jest im znany i nie będą zgłaszać w trakcie trwania stosunku najmu roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i modernizację lokalu użytkowego w celu rozpoczęcia jego użytkowania.

Mimo oświadczenia tej treści takie roszczenia zostały zgłoszone i uwzględnione przez Dyrektora ZGN. Naczelnik Wydziału Zasobów Lokalowych pismem nr UD-XVI-WZL-WK.7151.4.2015.MKW(2) z 11 maja 2015 r. zwróciła uwagę, że uznanie tego roszczenia byłoby nielegalne. Mimo to uchwałami nr XVI/163/2015, XVI/169/2015 i XVI/170/2015 z 10 czerwca

2015 r. Zarząd Dzielnicy Włochy zgodził się pokryć koszty zagospodarowania i modernizacji lokali użytkowych na kwoty: 25.169,71 zł (2a), 27.744,73 zł (3a) i 20.312,20 (4a) zł. Zarządzenia te zostały unieważnione przez Prezydenta m. st. Warszawy zarządzeniem nr 1072/15 z 27 lipca 2015 r. Jednak 30 grudnia 2015 r. Zarząd ponownie podjął uchwały o pokryciu kosztów modernizacji lokali, tym razem na mniejsze kwoty: 15.594,75 zł. (2a), 20.104,79 zł. (3a) i 12.186,75 zł. (4a). W takiej wysokości najemcy potrącili swoje zobowiązania z czynszu.

### Działanie Zarządu Dzielnicy i Dyrektora ZGN było nielegalne, niegospodarne i niecelowe.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że stanowiące własność publiczną lokale użytkowe powinny być wynajmowane po możliwie najwyższej cenie, w toku transparentnych procedur a wszystkie zainteresowane wynajmem osoby powinny być traktowane w równy sposób. Zarządowi Dzielnicy udało się nie spełnić żadnego z tych warunków. Zarówno okoliczności wyboru oferenta jak i dalsze rozliczenia finansowe z tytułu remontów dowodzą, że Dyrektor ZGN i Zarząd Dzielnicy Włochy działali w celu wynajęcia lokali z góry określonym podmiotom i - pozorując czynności konkursowe - doprowadzili do utraty korzyści z tytułu najmu lokali za okres ponad jednego roku. Ponadto utrudniając innym podmiotom ubieganie się o wynajem doprowadzili do kolejnej szkody z tytułu utraconych korzyści poprzez zaniżenie ceny najmu lokali.

W szczególności do takiego celu zmierzało zastosowanie zaporowych cen minimalnych, skierowanie informacji o konkursie do wąskiego kręgu osób oraz przyjmowanie ofert tylko przez 5 tygodni, przy jednoczesnym rozwleczeniu procedur konkursowych do jednego roku. Takie właśnie intencjonalne niedogodności miały spowodować, że duża liczba potencjalnych najemców zrozumie, że wynajmujący upatrzył sobie z góry najemcę i stanowczo nie życzy sobie żadnych ofert najmu.

Świadomość członków Zarządu Dzielnicy nie budzi tutaj żadnych wątpliwości. Zarząd wiedział bowiem, że – przykładowo - lokale położone w znacznie bardziej atrakcyjnym miejscu (np. przy alei Krakowskiej 248 czy przy Kleszczowej 2) wynajmowane są po znacznie niższych stawkach, i że tym samym szanse na znalezienie najemcy - w tak krótkim czasie i przy tak wąskim kręgu poinformowanych o konkursie osób - po 70 zł za m<sup>2</sup> są zanedbywalnie małe.

Na osobną uwagę zasługuje zabieg polegający na nie informowaniu potencjalnych najemców w procedurach konkursowych o możliwości pokrycia przez Dzielnicę kosztu nakładów na lokal, a następnie żądanie od najemców oświadczenia, że nie będą ubiegać się o zwrot kosztów remontu lokalu. W ten sposób tylko z góry poinformowane osoby wiedziały, że nie muszą w koszt wynajmu wliczać wydatków na remont i adaptację, bo zostaną one pokryte przez Dzielnicę Włochy.

O niezwykłym tupecie i poczuciu bezkarności członków Zarządu świadczy fakt, że mimo ujawnienia ustawki w trakcie jej realizacji, Zarząd nie zawahał się zignorować sugestii Dyrektora BPL i odmówił przeprowadzenia kolejnego konkursu.

Do identycznego popisu hucpiarstwa i próby naruszenia prawa doszło przy zwrocie kosztów remontu najemcom lokali 2a, 3a i 4a. Zarząd, mimo ostrzeżenia naczelnika WZL, podjął próbę *de facto* dofinansowania trzech prywatnych przedsiębiorstw kwotą ponad 25 tysięcy złotych, co było oczywiście czynnością całkowicie nielegalną. Fakt, że do takiego nielegalnego dofinansowania nie doszło wynikał wyłącznie ze stosownej reakcji Prezydenta m. st. Warszawy, który uchylił bezprawne uchwały Zarządu Dzielnicy.

Nielegalna była także zmiana podmiotu wynajmującego lokal 1a poprzez aneksowanie umowy, o ile w ogóle można uznać taki aneks za prawnie skuteczny, biorąc pod uwagę, że umową dwustronną uregulował on stosunki między trzema podmiotami.

## [Al. Krakowska 255, Geologiczna 18]

Wyjaśnienie sytuacji obu lokali użytkowych wymaga w pierwszej kolejności stwierdzenia istnienia różnych podmiotów posługujących się tą samą nazwą:

- Pierwszy podmiot (dalej: WCŻ-1) sprawia wrażenie spółki cywilnej Małgorzaty Chmielewskiej i Jacka Kostyry, która przypisuje sobie osobowość prawną na mocy wewnętrznego prawa Kościoła Katolickiego, jednakże nawet tę okoliczność należy uznać za nieprawdziwą, o czym świadczy pismo Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (DBI-WODOUIP-0667-1-192/2017) stwierdzające, że Departament Wyznań Religijnych oraz Mniejszości Narodowych i Etnicznych *nie dysponuje żadnymi dokumentami potwierdzającymi istnienie i działalność wspomnianej Wspólnoty*. Podmiot ten uzyskał 23 lutego 2000 r. numer NIP 5222522799 i zakończył działalność – wg własnego oświadczenie złożonego do GUS – 15 października 2012 r.
- Drugi podmiot (dalej: WCŻ-2) jest stowarzyszeniem działającym pod nazwą "Wspólnota Chleb Życia" zarejestrowanym 4 stycznia 2012 roku w KRS pod numerem 407243 i wpisanym do rejestru przedsiębiorców 30 sierpnia 2013 roku jako podmiot zajmujący się handlem detalicznym. Stowarzyszenie to założone zostało m. in. przez Małgorzatę Chmielewską i Macieja Rayzachera oraz trzy osoby (Tamarę Kwarciańską-Smajkiewicz, Wojciecha Smajkiewicza i Tomasza Urbańca) deklarujące, że zamieszkują przy ulicy Geologicznej 18, co stoi w sprzeczności z oświadczeniem WCŻ-1 złożonym 31 maja 2005 r. inspektorom ZGN, jakoby budynek był *wykorzystywany jako dom pobytu dla dziewcząt, którym pomaga się wyjść z bezdomności*. W toku procedury zakładania stowarzyszenie to niezgodnie z prawdą oświadczyło sądowi rejestrowemu, że nadany mu został numer NIP 5222522799. Ze sprawozdania finansowego wynika, że WCŻ-2 uzyskało w roku 2016 prawie 680 tys. złotych zysku.
- Trzeci podmiot (Stowarzyszenie Wspólnota Chleb Życia) powołany został *ad experimentum* 10 sierpnia 2010 r. dekretem Arcybiskupa Metropolity Warszawskiego na okres 3 lat, wyłącznie na podstawie prawa wewnętrznego Kościoła Katolickiego jako *prywatne stowarzyszenie wiernych*. Okoliczność ta ma tylko takie znaczenie z punktu widzenia prowadzonej kontroli, że WCŻ-2 utożsamia się z tym podmiotem wewnętrznym Kościoła.

[al. Krakowska 255] Umową nr 53/14/UŻ/07 z 27 czerwca 2007 r. Dyrektor ZGN Rafał Józwiak poza konkursem ofert wynajął WCŻ-1 na 3 lata lokal użytkowy o powierzchni 73 m<sup>2</sup> przy al. Krakowskiej 255 na *działalność charytatywną na rzecz osób bezdomnych oraz kiermasz odzieży używanej* za czynsz w wysokości 4 zł/m<sup>2</sup>. Analogiczna umowa została ponownie zawarta 28 czerwca 2010 r. z czynszem w wysokości 4,5 zł/m<sup>2</sup>. Identyfikacja sposobu wykorzystywania lokalu została poprzedzona słowem: *wyłącznie*. W przedstawionej dokumentacji brak śladu wypowiedzenia tej umowy.

Pismem nr PE/IK/183/7144-24-3/13 z 14 marca 2013 r. przedstawił Wydziałowi Zasobów Lokalowych „status Wspólnoty Chleb Życia” i w ten sposób ujawnił, że planuje zawarcie umowy o najem lokalu z WCŻ-2. Mimo tego Zarząd Dzielnicy Włochy uchwałą nr LXXXI/941/13 z 17 czerwca 2013 r. wyraził *zgodę na zawarcie kolejnej umowy najmu użytkowego, usytuowanego w budynku przy al. Krakowskiej 255 (...) z dotychczasowym najemcą, Wspólnotą Chleb Życia, na okres 3 lat poza konkursem ofert*, a uchwałą nr XLVII/681/16 zatwierdził wynegocjowany czynsz. Tymczasem Dyrektor ZGN Rafał Józwiak umową nr 5/UŻ/2013 z 2 września 2013 r. poza konkursem ofert wynajął lokal WCŻ-2 na 3 lata, *w celu prowadzenia działalności – sprzedaży odzieży używanej*, za czynsz w wysokości 10 zł/m<sup>2</sup>, zapewniając przy tym, że lokal nie jest obciążony *jakimikolwiek prawami osób trzecich*. Umowa ta następnie została przedłużona aktualnie obowiązującą umową nr PE/3/LU/2016.

W sprawozdaniach finansowych WCŻ-2 za rok 2015 i 2016 znajduje się następujące oświadczenie: *Wspólnota w roku obrotowym 2015 [odpowiednio: 2016] była stroną następujących umów najmu: (...) umowy użyczenia z Miastem Stołecznym Warszawa – Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy na prowadzenie kiermaszu charytatywnego w Warszawie przy ulicy Al. Krakowska 255.* Natomiast ani w sprawozdaniach ani na stronie internetowej WCŻ-2 nieruchomość przy al. Krakowskiej 255 nie jest wymieniana jako dom (schronisko) Wspólnoty.

W trakcie prowadzenia kontroli lokal użytkowy wykorzystywany był na sklep z – jak się wydaje – rzeczami używanymi.

**[Geologiczna 18]** GKKO sp. z o. o. (reprezentowana przez Andrzeja Sawickiego i Waldemara Patatyna) za zgodą Gminy Ochota (reprezentowanej przez Macieja Rayzachera i Zbigniewa Kurzawskiego) 11 kwietnia 1994 r. użyczyła WCŻ-1 na 30 lat nieruchomość przy ul. Geologicznej 18 (domek o powierzchni 57,16 m<sup>2</sup> na działce o powierzchni ok. 600 m<sup>2</sup>). Umowa zastrzega, że WCŻ-1 *nie może oddać nieruchomości do użytku osobie trzeciej.*

Jak można wnosić z notatki służbowej Komisji ZGN z 31 maja 2005 roku, lokal użytkowy nie był zamieszkały.

W sprawozdaniach finansowych WCŻ-2 za rok 2015 i 2016 znajdują się następujące oświadczenia: *Wspólnota w roku obrotowym 2015 [odpowiednio: 2016] była stroną następujących umów najmu: (...) umowy użyczenia z Gminną Gospodarką Komunalną Ochota Spółka z o. o. z przeznaczeniem na działalność prowadzenia domu dla ludzi bezdomnych WSPÓLNOTA w Warszawie przy ulicy Geologicznej 18.* Natomiast ani w sprawozdaniach ani na stronie internetowej WCŻ-2 nieruchomość przy Geologicznej 18 nie jest wymieniana jako dom (schronisko) Wspólnoty.

W trakcie prowadzenia kontroli nieruchomość była zewnętrznie zadbana i sprawiała wrażenie niezamieszkałej.

Przed oceną działań instytucji samorządowych w niniejszej sprawie należy poczynić pewne zastrzeżenie. Wspólnota Chleb Życia aktywnie kreuje wizerunek medialny katolickiego zakonu prowadzącego działalność charytatywną, jednakże Zespół Kontrolny nie może uznać doniesień medialnych za wiarygodne źródło informacji. Trzeba więc odnotować, że w świetle dostępnych informacji Wspólnota Chleb Życia jest przedsiębiorstwem zarabiającym na świadczeniu usług pomocy społecznej na rzecz podmiotów samorządowych. Trudno też byłoby zgodzić się z takim rozumowaniem, że szlachetny cel usprawiedliwia każde działanie instytucji samorządowych. Oznaczałoby to bowiem – przykładowo – że specjalnymi względami instytucji samorządowych powinni się cieszyć także przedsiębiorcy zarabiający na życie własnych rodzin – co przecież jest jak najbardziej intencją szlachetną oraz zasługującą na uznanie i szacunek.

Po tych zastrzeżeniach stwierdzić należy, że w stosunku do obu lokali doszło do ciągu nielegalnych, nierzetelnych, niegospodarnych i niecelowych działań zarządu gminy Ochota, GKKO sp. z o.o., Zarządu Dzielnicy Włochy oraz ZGN.

Ówczesne instytucje gminy Ochota podjęły nielegalne, nierzetelne, niegospodarne i niecelowe działanie zawierając w niejasnym celu z niesprecyzowanym podmiotem kuriozalną umowę użyczenia domku letniskowego z działką. Fakt, że podpisujący tę umowę wiceburmistrz Ochoty jest aktualnie członkiem władz przypuszczalnego beneficjenta stworzonego stanu prawnego i faktycznego pozwala wysunąć przypuszczenie, że celem działania było przysporzenie korzyści osobom prywatnym, co wywołało szkodę w postaci utraconych korzyści z tytułu dzierżawy nieruchomości oraz być może z tytułu utraty praw własności do nieruchomości. Negatywnie należy ocenić okoliczność, że żaden z podmiotów reprezentujących gminę Ochota, gminę Włochy, m. st. Warszawę i Dzielnicę Włochy nie podjął później żadnych kroków zmierzających do zabezpieczenia

interesu publicznego w toku wykonywania tej umowy. W rezultacie w latach objętych niniejszą kontrolą nieruchomości przy ulicy Geologicznej 18 wbrew umowie znajdowała się w posiadaniu osoby trzeciej, która – *nota bene* – jest dochodowym przedsiębiorstwem.

Należy także odnotować, że z uwagi na nieistnienie drugiej strony umowy użyczenia tej nieruchomości, nieustalony podmiot uzyska za 7 lat prawo do zasiedzenia tej nieruchomości w złej wierze, o ile już nie uzyskał tego prawa w dobrej wierze, biorąc pod uwagę dowolność z jaką polskie sądy potrafią interpretować obowiązujące przepisy.

Działanie Zarządu Dzielnicy Włochy i Dyrektora ZGN przy zawieraniu umowy nr 53/14/UŻ/07 było nierzetelne, ponieważ nie przeprowadzono żadnej weryfikacji czym jest podmiot z którym zawierana jest umowa.

Działanie Zarządu Dzielnicy przy zawieraniu umowy nr 5/UŻ/2013 było nierzetelne i niegospodarne, a działanie Dyrektora ZGN także nielegalne. Dyrektor ZGN zawierając umowę przekroczył swoje uprawnienia wynajmując lokal poza konkursem na prowadzenie działalności gospodarczej tj. z naruszeniem § 3 ust. 1 i 2 Zarządzenia Prezydenta m. st. Warszawy nr 3323/2009. Z kolei Zarząd Dzielnicy Włochy nie dopełnił swoich obowiązków poprzez zaniechanie podjęcia czynności nadzorczych po otrzymaniu pisma Dyrektora ZGN nr PE/IK/183/7144-24-3/13, z którego jasno wynikało, że ZGN zamierza złamać obowiązujące przepisy. W rezultacie Dzielnica Włochy poniosła straty z tytułu utraconych korzyści za najem lokalu użytkowego.

Nierzetelne i niegospodarne była także uchwały Zarządu Dzielnicy Włochy nr XLIII/616/16 z 22 marca 2016 r. i nr XLVII/681/16 z 21 kwietnia 2016 r. oraz decyzja zastępcy dyrektora ZGN Adama Słysza o zawarciu umowy nr PE/3/LU/2016 ponieważ przedłużały one umowę nr 5/UŻ/2013 zawartą z naruszeniem prawa i wbrew interesom Dzielnicy Włochy. W rezultacie Dzielnica Włochy poniosła i ponosi nadal straty z tytułu utraconych korzyści za najem lokalu użytkowego.

#### **[Globusowa 7 lok. 2, 3 i 4]**

Na prośbę o okazanie dokumentacji dotyczącej zarządzania lokalem nr 4, ZGN okazał segregator zawierający nieuporządkowany zbiór pism dotyczącą lokali o numerach 2, 3 i 4. Segregator zawierał 8 teczek zewnętrznie nie opisanych w sposób umożliwiający przypisanie do konkretnego lokalu oraz luźny wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dotyczący nieruchomości nr WA5M/00439656/1. Informacja o powierzchni lokali umieszczona na teczkach nie zgadza się z informacją o powierzchni lokali w odpowiedzi na pismo ZGN z 28 sierpnia 2017 r. Pisma w teczkach są pomieszczone, stwierdzono szereg pism bez sprecyzowania którego lokalu użytkowego dotyczą. Pracownicy ZGN Aldona Kowalska oraz Małgorzata Kurc po okazaniu przykładowych pism przyznały, że nie są w stanie natychmiast określić do którego lokalu odnosi się treść wskazanych pism.

Z kopii dokumentacji wynika, że na mocy ugody sądowej w sprawie nr II Ns 650/06 przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy II Wydział Cywilny zniesiono współwłasność nieruchomości przy ulicy Globusowej 7 w ten sposób, że czterech uczestników postępowania otrzymało na wyłączną własność poszczególne znajdujące się w budynku lokale, przy czym lokal użytkowy nr 2 i 4 stał się wyłączną własnością Tomasza T. a lokal nr 3 wyłączną własnością Georgesa N. Protokołami z 30 września 1998 roku pracownik ZGN Maria Wojciechowska przekazała właścicielowi zarząd nad lokalami nr 2 i 4, a protokołem z 30 kwietnia 2009 roku pracownicy ZGN Iwona Kopytek oraz Jerzy Wilamowski przekazali właścicielowi lokal nr 3. W dokumentacji znajduje się pismo ówczesnego zastępcy burmistrza Gminy Warszawa Włochy Tadeusza Rytla z dnia 17 września 1998 roku wyrażające zgodę "na przejęcie dwóch lokali użytkowych położonych w budynku przy ul. Globusowej 7 przez p. Tomasza T". Nie ma natomiast pisemnej decyzji o przekazaniu właścicielom żadnego z w/w lokali. ZGN uchylił się od odpowiedzi na pytanie kto i w jakim celu podjął decyzję



o przekazaniu właścicielom lokali użytkowych.

Z tytułu zarządzania nieruchomością ZGN w latach 2015-2016 ZGN poniósł stratę w wysokości 11.093,24 PLN. Liczba ta jednakże wyliczona została w oparciu o „planowane przychody” i nie uwzględnia, że saldo zadłużenia obciążające tę nieruchomość na początek roku 2016 sięgnęło 92.291,15 PLN. W tym miejscu odnotować należy, że nieruchomość w kontrolowanym okresie zamieszkiwał jeden lokator komunalny.

Zarówno z pismem ZGN do Zespołu z 28 sierpnia 2017 r jak i w rejestrze lokali użytkowym okazanym Zespołowi znajdują się wszystkie trzy lokale użytkowe.

Działanie Dyrektora ZGN oraz jego poprzedników prawnych było nierzetelne i niegospodarne.

Przede wszystkim odnotować należy brak w dokumentacji opinii prawnej w/s możliwości zasiedzenia nieruchomości, która przez ponad 30 lat znajdowała się w posiadaniu władz miejskich przy braku sprzeciwu ze strony poprzednich właścicieli. W tej sytuacji wątpliwy jest także brak reakcji ZGN i władz Dzielnicy na postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności oraz na podnoszone roszczenia o zwrot poszczególnych lokali.

Gdyby jednakże uznać, że brak było podstaw do zasiedzenia to ZGN i władze Dzielnicy powinny były dążyć do natychmiastowego przekazania zarządzania w ręce prywatnych właścicieli w celu pozbycia się zbędnych kosztów sprawowania zarządu. Tymczasem podjęte zostały absurdalne decyzje o pozostawieniu zarządu w rękach ZGN oraz wydaniu zarządu nad lokalami użytkowymi – a więc jedynym składnikiem mienia, który mógłby przynieść przychód pokrywający koszty zarządzania.

Odnótować także należy brak rzetelności w prowadzeniu rejestru lokali użytkowych polegającego na zatajaniu przez 19 lat faktu wydania lokali właścicielom oraz wprowadzeniu Zespołu Kontrolnego w błąd poprzez wskazanie wszystkich znajdujących się lokali jako lokali użytkowych zarządzanych przez ZGN, mimo że okoliczność ta nie była prawdziwa.

## **[Kleszczowa 2]**

Umową nr E/U-9/98 dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych we Włochach Mirosław Kaszczewski, bez jakichkolwiek procedur przetargowych, na podstawie zgody Zastępcy Burmistrza Gminy Warszawa-Włochy Tadeusza Rytle, zawarł 9 czerwca 1998 bezterminową umowę najmu lokalu przy ulicy Kleszczowej 2 o powierzchni 20,9 m<sup>2</sup> z panią Niną Matuszkiewicz. Ustalono czynsz w wysokości 9,25 PLN netto za m<sup>2</sup>. Wynajmujący zastrzegł *sobie prawo zmiany wysokości stawki czynszu bez konieczności zmiany umowy nie więcej niż o wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS*. Z przedstawionej dokumentacji wynika, że ostatnia taka zmiana nastąpiła 3 kwietnia 2014 r. i czynsz ostatecznie wynosi 15,31 PLN za m<sup>2</sup> (łącznie 319,98 PLN netto).

W okazanej dokumentacji brak jakichkolwiek śladów znalezienia najemcy oferującego wyższy czynsz.

Lokal wyposażony jest w instalację wodociągowo-kanalizacyjną i elektryczną, znajduje się na rondzie u zbiegu ulicy Kleszczowej i Ryżowej w budynku na parterze z bezpośrednim wejściem z ulicy.

Uchwałą nr CXVI/1552/14 z 28 sierpnia 2014 r. Zarząd Dzielnicy Włochy wyraził zgodę na obniżenie o 50% stawki czynszu w sierpniu i wrześniu 2014 r. z powodu remontu skrzyżowania przy którym znajduje się wynajmowany lokal.

Działanie Zarządu Dzielnicy Włochy i Dyrektora ZGN w niniejszej sprawie było niegospodarne i nierzetelne. Biorąc pod uwagę bardzo atrakcyjne położenie lokalu oczywiste jest, że aktualnie płacony czynsz jest znacznie zaniżony w stosunku do wolnorynkowej wartości, co zresztą

najprawdopodobniej wynika z nieprzeprowadzenia w przeszłości żadnego konkursu na najem lokalu. Tym samym zaniechując podjęcia jakichkolwiek działań w tej sprawie Dyrektor ZGN i Zarząd Dzielnicy Włochy dopuścili do utracenia korzyści w wysokości różnicy między możliwym do uzyskania czynszem za wynajęcie lokalu, a czynszem faktycznie płaconym.

### **[1 Sierpnia 36a]**

Poszczególne części nieruchomości zostały oddane do użytkowania podmiotom m. st. Warszawy bez obowiązku ponoszenia opłat czynszowych.

### **Biblioteka Publiczna w Dzielnicy Włochy – Wypożyczalnia nr 28**

zajmuje lokal użytkowy na podstawie porozumienia nr 705/05 z dnia 14.04.2005 r. (załącznik nr 2) między Dyrektorem Biblioteki Publicznej Katarzyną Winogrodzką a Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami, reprezentowanym przez dyrektora Jerzego Durkę (pełnomocnictwo z dnia 31.12.2004r.). Aneks nr 1 z dnia 11.12.2015r. zmienia nazwę strony porozumienia, którą jest Miasto Stołeczne Warszawa z siedzibą przy Placu Bankowym 3/5 w Warszawie, w imieniu którego działa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy z siedzibą przy ul. B. Chrobrego 7 w Warszawie, reprezentowanym przez dyrektora Rafała Józwiaka.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 507,3 m<sup>2</sup>. Strony zgodnie odstąpiły od formalnego przekazania lokalu uznając, że faktycznie był on już przekazany protokołem przejścia pomieszczeń w dniu 18.12.2003r.

Z tytułu użytkowania lokalu wyliczono miesięczne koszty eksploatacji w kwocie 3.961,00 (stawka 6,40 zł za metr<sup>2</sup>) oraz opłaty zaliczkowe z tytułu świadczeń dodatkowych tj.: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków i windy w wysokości 910,94 zł. Łączne opłaty to 4.871,94 zł. miesięcznie. Porozumienie zawarto na czas nieokreślony.

W porozumieniu określono okres gwarancji budynku, zasady ubezpieczenia, obowiązki stron, zasady rozwiązywania porozumienia i obowiązki stron po jego rozwiązaniu.

Integralną częścią porozumienia jest 7 załączników.

### **Dom Kultury „Włochy”**

Porozumienie nr 708/05 pomiędzy dyrektorem ZGN Jerzym Durką i dyrektorem DK „Włochy” Wiesławą Sadowską zostało zawarte w dniu 15.04.2005r. Protokół przejścia pomieszczeń miał miejsce 19.12.2003r. (załącznik nr 3)

Porozumienie zawiera wszystkie elementy jak wyżej. Do porozumienia załączono 2 aneksy.

Lokal użytkowy liczy 780,4 m<sup>2</sup>. Opłata eksploatacyjna wynosi 6.093,36 zł. (stawka za m<sup>2</sup> – 6,40 zł.). Dodatkowe opłaty wynoszą 1.357,41 zł. Łączne miesięczne opłaty to 7.450,77 zł. brutto.

Integralną częścią porozumienia jest 7 załączników.

### **Przedszkole Integracyjne nr 314**

Porozumienie nr 04/UŻ/09 pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa – Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami, reprezentowanym przez dyrektora Rafała Józwiaka a Miastem Stołecznym Warszawa – Przedszkolem Integracyjnym nr 314, reprezentowanym przez dyrektora Hannę Basaj zostało zawarte w dniu 13.05.2009r. Ma ono na celu uregulować i na nowo ukształtować łączący je dotychczas stosunek obligacyjny ze skutkiem od dnia wynikającym z zapisów Porozumienia. Sporządzono 2 aneksy do Porozumienia.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 2.006,30 m<sup>2</sup>, a ogródka – 2.052,18 m<sup>2</sup>. Protokół przekazania

pomieszczeń i ogródka nastąpił w dniu 18.12.2003r.

Za rok 2015 opłaty wynosiły 0,33 zł za 1 m<sup>2</sup> wg Załącznika nr 1. Koszty eksploatacyjne – 814,36 zł. brutto. Łączne miesięczne opłaty wynoszą 6.673,78 zł. brutto.

Od 01.01.2016r. wystawiane są noty tylko za media zgodnie z aneksem nr 2 do porozumienia nr 04/UŻ/09 z dnia. 13.05.2009r., czyli 5.859,42 zł brutto.

Zawarte Porozumienie nr 04/UŻ/09 obowiązuje od dnia 01.01.2009r. i podlega automatycznemu przedłużeniu zgodnie z § 10 pkt. 2 porozumienia.

Opłaty nie dotyczą ogródka.

Integralną częścią porozumienia jest 9 załączników.

### **SPZLO Samodzielny Zespół Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa Bemowo – Włochy**

Uchwałą nr NR LXXI/2238/2010 Rada m. st. Warszawy przekazała SPZLO Warszawa-Włochy w *nieodpłatne użytkowanie składniki majątku m. st. Warszawy w postaci lokalu użytkowego położonego w Warszawie przy ul. 1 Sierpnia 36 A*. Niemal te same składniki Dyrektor ZGN ponownie *oddal nieodpłatnie do korzystania i pobierania pożytków* umową nr PE/1/NK/2015 z 29 lipca 2015 r. SPZLO Bemowo-Włochy (następcy prawnemu SPZLO Warszawa Włochy) Umowa przewiduje ponoszenie przez SPZLO Bemowo-Włochy rozmaitych opłat eksploatacyjnych na rzecz ZGN.

Wzorzec umowy nieodpłatnego korzystania z lokalu użytkowego w budynku stanowiącym wyłączną własność m. st. Warszawy nr PE/1/NK/2015 zawarty jest w załączniku nr 1 do zarządzenia nr 415/2015 Prezydenta m. st. Warszawy. W oparciu o ten wzorzec zawarta została umowa w dniu 29.07.2015r. pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa, reprezentowanym przez Rafała Józwiaka Dyrektora ZGN a SPZLO Warszawa Bemowo – Włochy z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wrocławskiej 19, reprezentowanym przez dyrektora Pawła Dorosza.

Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy o powierzchni 1.155,40 m<sup>2</sup> w budynku wielolokalowym przy ul. 1 Sierpnia 36a. Zapisy umowy określają obowiązki i prawa obu stron, zasady odpłatności za użytkowany lokal, warunki rozwiązania umowy.

W związku z podpisaniem umowy zostało rozwiązane Porozumienie w sprawie użytkowania lokalu Nr 706/05 zawarte w dniu 14.04.2005r. ze zmianami. Pierwotnie lokal został wydany do użytkowania 19.12.2003 roku.

Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego sporządzony w dniu 29.07.2015r. stanowi załącznik nr 1 do umowy. Wymiar zaliczek i opłat stanowi załącznik nr 2.

Z dniem 01.08.2015r. koszt eksploatacji wynosi 7.394,56 zł. + 1.700 zł. VAT (wg stawki 6,40 za m<sup>2</sup>). Inne miesięczne opłaty zaliczkowe - 3.209,17 zł. brutto. Łączny wymiar opłat wynosi 12.304,48 zł., w tym VAT 2.249,03 zł.

Do umowy dołączono Aneks nr 1 z dnia 14.12.2015r. oraz Aneks nr 2 z dnia 19.10.2016r.

#### Rzetelność i gospodarność Dyrektora ZGN budzi w tej sprawie wątpliwości.

Jakkolwiek by nie nazywać stosunek prawny między ZGN a w/w podmiotami *de facto* ma tutaj miejsce umowa najmu, z tym, że ZGN nie pobiera czynszu za wynajmowane pomieszczenia. W ten sposób ZGN ponosi szkodę w postaci utraconych korzyści za niepobrany czynsz.

Nawet, jeśli usprawiedliwić tę niegospodarność potrzebą realizacji celu publicznego przez w/w niejawnie dofinansowane podmioty to nie sposób usprawiedliwić faktu, że skutkiem takich powikłanych relacji dochodzi do oczywistego fałszowania sprawozdań polegającego na tym, że w

sprawozdaniach ZGN nie wykazane jest dofinansowanie SPZLO Bemowo-Włochy, Domu Kultury Włochy, Biblioteki Publicznej oraz Przedszkola nr 314 (i przez to wynik finansowy ZGN jest fałszywie zaniżony), natomiast w sprawozdaniach SPZLO Bemowo-Włochy, Domu Kultury Włochy, Biblioteki Publicznej oraz Przedszkola nr 314 nie jest wykazywane, że są one niejawnie dofinansowane przez ZGN (i przez to wynik finansowy tych podmiotów jest fałszywie poprawiony). Zarówno więc przed organami nadzoru, jak i przed opinią publiczną, ukrywa się część kosztów finansowania instytucji publicznych, co uniemożliwia ocenę skuteczności działania tych instytucji w zestawieniu z ponoszonymi przez nie kosztami.

Co gorsza, dofinansowanie przez bezpłatne udostępnienie pomieszczeń może skutkować olbrzymim marnotrawstwem środków publicznych, jeżeli – co wydaje się dość prawdopodobne – bezpłatnie przyznane pomieszczenia nie są należycie wykorzystywane, do czego przecież w/w instytucje nie są ekonomicznie przymuszane, albowiem lokalami dysponują za darmo.

### **Wnioski pokontrolne**

- Dyrektor ZGN gospodaruje miejskimi lokalami w sposób niecelowy, niegospodarny, nierzetelny a momentami także niezgodny z prawem. W szczególności należy zwrócić uwagę na brak prawidłowej reprezentacji interesu Dzielnicy Włochy skutkujący przyczynianiem nienależnych korzyści różnym podmiotom prywatnym. Nadzór Zarządu Dzielnicy Włochy nad ZGN jest nie tylko całkowicie nieskuteczny ale – co gorsza – wykorzystywany także do powiększania nieprawidłowości w funkcjonowaniu ZGN.
- Częściowo losowy wybór lokali do kontroli oraz postawione zarzuty w stosunku do zarządzania każdą skontrolowaną nieruchomością pozwalają sformułować tezę, że nieprawidłowości obejmują niemal całość miejskich lokali użytkowych.

### **Zespół Kontrolny zaleca:**

- Zakładowi Gospodarowanie Nieruchomościami:
  - przeanalizowanie sytuacji wszystkich zarządzanych w przeszłości i obecnie nieruchomości i rozważenie – wszędzie tam gdzie zachodzi taka potrzeba – możliwości skierowania wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. W sytuacjach wątpliwych należy opinię rady prawnego ZGN zweryfikować drugą opinią zamówioną w zewnętrznej kancelarii;
  - zweryfikowanie rejestru lokali użytkowych zarządzanych przez ZGN i usunięcie z listy tych lokali, którymi ZGN nie zarządza oraz protokolarne wyjaśnienie przyczyn i legalności zakończenia zarządzania oraz ewentualnych możliwości zasiedzenia wydanych nieruchomości;
  - bezzwłoczne przeprowadzenie zgodnych z prawem i interesem Dzielnicy Włochy konkursów na najem wszystkich lokali użytkowych we Włochach;
  - organizowanie konkursów w sposób zgodny z interesem Dzielnicy i mieszkańców, a w szczególności zaniechanie praktyki ustawiania procedur najmu i dzierżawy pod konkretnego oferenta.

- Zarządowi Dzielnicy Włochy:
  - bezzwłocznie odzyskanie posiadania nieruchomości przy ulicy Geologicznej 18 oraz podjęcie próby uzyskania zapłaty za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości;
  - możliwie jak najszybsze przeprowadzenie uczciwych konkursów na najem wszystkich lokali użytkowych zarządzanych przez Dzielnicę Włochy. Informacje o tych konkursach powinny trafiać do jak najszerszego kręgu osób, a czas na złożenie oferty i kampanię informacyjną o konkursie powinien być odpowiednio długi. Należy natychmiast zaniechać skandalicznej praktyki omijania procedur konkursowych przez stosowanie zaporowych cen minimalnych, informowanie o konkursie wąskiego kręgu osób oraz ustalanie krótkich okresów czasu na złożenie oferty przy jednoczesnym rozwlekaniu procedur urzędowych. Praktyka zwracania najemcom nakładów może być stosowana wyłącznie w takiej sytuacji, gdy wszyscy uczestnicy konkursu na najem zostali jasno poinformowani o możliwości odzyskania koniecznych nakładów.

Uwagi członków Zespołu kontrolnego zostały w całości uwzględnione.

Przewodniczący Zespołu Kontrolnego

*Krzysztof Czuma*