

BK.1711.8.2020		Rzeszów, dnia 25 marca 2020 r.	
PROTOKÓŁ KONTROLI			
Jednostka kontrolowana:	Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa; Plac Ofiar Getta 3, 35-002 Rzeszów.		
Kierownik kontrolowanej jednostki	Grzegorz Tarnowski – Dyrektor od 28.04.2009 roku.		
Termin przeprowadzenia kontroli:	od 3 marca do 20 marca 2020 roku.		
Przeprowadzający kontrolę:	Stanisław Długosz – Główny specjalista w Biurze Kontroli Urzędu Miasta Rzeszowa.		
Numer i data upoważnienia do przeprowadzenia kontroli:	upoważnienie nr ORA-O.0052.1.36.2020 z dnia 28.02.2020 r. podpisane przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.		
Przedmiot kontroli:	kontrola gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Gminy Miasta Rzeszów, w szczególności w zakresie sprzedaży mieszkań komunalnych.		
Okres objęty kontrolą:	2019 i 2020 rok.		
Dokumenty udostępniali i udzielali wyjaśnień:	Grzegorz Tarnowski – Dyrektor, Joanna Błaszczak – Kierownik Oddziału Gospodarki Lokalami, Budowlami i Urządzeniami.		

Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, zwane dalej BGM, jest jednostką budżetową Miasta Rzeszowa, która działa w szczególności w oparciu o:

- Ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym,
- Ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych,
- Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- Statut Jednostki wprowadzony uchwałą Nr XX/406/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 15.11.2011 r.,
- Regulamin Organizacyjny BGM Miasta Rzeszowa wprowadzony zarządzeniem Dyrektora Nr 2/2012 z 2 stycznia 2012 r. (z późn. zm. zarządzeniem nr 2/2020 z dnia 20.01.2020 roku).

Utworzone na podstawie Uchwały nr XXXV/40/96 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 marca 1996 r. BGM jest jednostką organizacyjną Miasta Rzeszowa, podporządkowaną Prezydentowi Miasta. Zadaniem Biura jest prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem mieniem komunalnym Gminy Rzeszów jako jednostki samorządu terytorialnego oraz gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.

Zasady gospodarowania mieszkaniami komunalnymi znajdującymi się w zasobie nieruchomości Gminy Miasta Rzeszów zostały uregulowane niżej wymienionymi uchwałami Rady Miasta Rzeszowa:

1. Uchwałą Nr LIII/996/2013 z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Rzeszów na lata 2013 – 2020.
2. W zakresie wynajmowania mieszkań:
 - uchwałą Nr LXI/221/2001 RM Rzeszowa z dnia 18.12.2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej; zmieniona uchwałą nr VIII/55/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 roku,
 - uchwałą Nr XIX/13/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 17 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rzeszowa osobom, które otrzymały 3 – letnie wypowiedzenie umów najmu,
 - uchwałą Nr LX/1107/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rzeszów; zmienianą następnie uchwałami: Nr XXIV/521/2016 z dnia 22 marca 2016 r., Nr XXXV/759/2016 z dnia 20 grudnia 2016 r., Nr XL/858/2017 z dnia 28 lutego 2017 r., Nr XLIV/954/2017 z dnia 30 maja 2017 r.
 - zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VIII/1992 z dnia 29.11.2018 r. w sprawie powołania Komisji Mieszkaniowej i wprowadzenia Regulaminu jej działania,
 - zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VIII/278/2019 z dnia 23.05.2019 r. w sprawie określenia stawek czynszu na lokale mieszkalne.
3. W zakresie sprzedaży mieszkań:
 - uchwałą Nr VI/23/2003 z dnia 4.03.2003 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych wielomieszkaniowych i małych domach mieszkalnych wraz ze zmianami w uchwałach Nr VI/74/2007 z dnia 30 stycznia 2007 r. i Nr VIII/112/2007 z dnia 27 lutego 2007 r.,
 - uchwałą Nr XXXI/659/2016 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Hanasiewicza 20, 20a, 20b w Rzeszowie i na udzielenie bonifikaty.

Kontroli poddano następujące zagadnienia:

I. Prowadzenie ewidencji lokali mieszkalnych.

Zgodnie ze Statutem Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, zadaniem BGM jest m.i. gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Gminy Miasto Rzeszów, w tym w szczególności prowadzenie dokumentacji i ewidencji księgowej majątku Gminy Miasto Rzeszów oraz ewidencji dochodów z tego majątku.

Kontrolującemu umożliwiono wgląd do prowadzonej Kartoteki Majątku oraz przekazano do wiadomości i wykorzystania plik w formacie PDF Kartoteki wg wybranych kryteriów liczący 96 stron. Obejmuje on środki trwałe w grupie 1 – Budynki i lokale, użytkowe i mieszkalne.

W załączeniu poglądowy wydruk fragmentu Kartoteki (strony 1 oraz 94 – 96 z podsumowaniem) stanowiący **załącznik nr 1 do protokołu**.

Według informacji przekazanej przez Panią Joannę Błaszczak – Kierownika Oddziału Gospodarki Lokalami, Budowlami i Urządzeniami, zasób Miasta na dzień 29.02.2020 roku obejmował 3232 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 137.118,73 m² oraz 533 lokali użytkowych o powierzchni łącznej 43.096,49 m².

Informacja stanowi **załącznik nr 2 do protokołu**.

II. Wynajem lokali mieszkalnych.

Innym istotnym zadaniem BGM, zgodnie ze Statutem Jednostki, jest „opracowywanie dla Prezydenta Miasta Rzeszowa wykazu osób kierowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych”.

Realizując to zadanie BGM współpracuje i organizuje pracę Komisji Mieszkaniowej powołanej zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VIII/1992 z dnia 29.11.2018 r. w sprawie powołania Komisji Mieszkaniowej i wprowadzenia Regulaminu jej działania.

Komisja, jako organ kontroli społecznej, spotyka się nie rzadziej niż raz w kwartale z zadaniem opiniowania w szczególności wniosków mieszkaniowych dotyczących: przydziałów lokali mieszkalnych na ogólnych zasadach, zamiany mieszkań oraz przydziały lokali mieszkalnych osobom, które otrzymały 3 – letnie wypowiedzenie umowy najmu.

W roku 2019 Komisja odbyła 6 posiedzeń. Kontrolującemu udostępniono protokoły:

a/ nr 1 z dnia 12 lutego 2019r.,

b/ nr 2 z 9 kwietnia 2019,

c/ nr 3 z 11 czerwca 2019,

d/ nr 4 z 30 lipca 2019,

e/ nr 5 z 8 października 2019,

f/ nr 6 z 12 listopada 2019 r.

W roku 2020 odbyło się jedno posiedzenie Komisji – w dniu 3 marca.

Starający się o przydział lokalu składają wniosek mieszkaniowy wraz z dokumentami:

- deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- oświadczeniem o stanie majątkowym.

Na zapytanie o „kolejki” oczekujących na mieszkanie oraz ilości przydzielonych mieszkań w latach 2019 i 2020 udzielono wyjaśnienia pismem z dnia 23 marca 2020r. podpisanym przez Zastępcę Dyrektora BGM i stanowiącym **załącznik nr 3 do protokołu**.

Wynika z niego, że w BGM tworzone są listy mieszkaniowe dla wyodrębnionych grup wnioskodawców. Ponadto mieszkania przydzielane są z innych szczególnych tytułów.

W ramach tych list i tytułów przydzielone zostały odpowiednio w roku 2019 i 2020 (do 20.03.), następujące ilości mieszkań:

a) na zasadach ogólnych (socjalnych) – 31 i 1,

b) dla wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych – 6 i 4,

c) zamiany – 4 i 9,

d) osobom z 3-letnimi wypowiedzeniami – 1 i 5, a także lokale:

e) socjalne z tytułu wyroków eksmisyjnych – 12 i 1,

f) przydzielane osobom bliskim po śmierci najemcy – 43 i 12,

g) wykwaterowania – 5 i 1.

Należy zaznaczyć, że w okresie kontrolowanym Miasto może przydzielać mieszkania, które się zwolniły, gdyż jedynie takie są w zasobie.

Jako dowód i przykład wykazów osób (rodzin) zakwalifikowanych przedstawiono Kontrolującemu następujące wykazy:

- osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny z zasobów miasta Rzeszowa znak: BGM-VII.540.5.1.2018WM z dnia 1.02.2018r. obejmujący 65 osób (rodzin). Wykaz jest alfabetyczny; przydziały są realizowane w porozumieniu z zakwalifikowanymi, a przede wszystkim z uwzględnieniem liczebności rodzin, wielkości zwolnionych mieszkań do kolejnego zasiedlenia, itp.,
- trzy wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny z zasobów miasta Rzeszowa z tzw. przyspieszenia dla 8 osób (rodzin), z dat: 14.02., 10.04. i 30.07.2019r.,
- wychowanków domów dziecka i z rodzin zastępczych zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokale socjalne dla 13-tu osób, z dnia 1.07.2019r.

Wszystkie wykazy zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową oraz podpisane przez: Prezydenta Miasta Rzeszowa, właściwego Zastępcę Prezydenta, Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej oraz Dyrektora BGM.

Nieprawidłowości w tym zakresie nie stwierdzono.

III. Sprzedaż mieszkań komunalnych.

Zasady i warunki sprzedaży mieszkań komunalnych określa ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miasta Rzeszowa przywołane powyżej.

Wynika z nich, że decyzja o sprzedaży mieszkania komunalnego należy do wyłącznej właściwości gminy. Oznacza to, że mieszkanie można wykupić jedynie wtedy, kiedy gmina przeznaczy je do sprzedaży, zaś najemcy nie przysługuje roszczenie o sprzedaż zajmowanego mieszkania.

W mieście Rzeszowie politykę prywatyzacyjną wobec tego zasobu określono uchwałą Nr LIII/996/2013 z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Rzeszów na lata 2013 – 2020.

W praktyce, każdy główny najemca mieszkania komunalnego nie wyłączonego z mocy prawa ze sprzedaży, może skutecznie wnioskować o jego wykup. Na stronie BIP w zakładce „Gospodarka nieruchomościami” BGM informuje, że postępowanie cywilno-prawne sprzedaży takich mieszkań, z zachowaniem procedur trwa około 6 miesięcy i nie przewiduje się w niej trybu odwoławczego.

Według informacji przekazanych przez Kierownictwo BGM, sprawy sprzedaży mieszkań komunalnych prowadził w większości 2019 roku oraz prowadzi aktualnie 1 pracownik BGM; wyjaśnienie z dnia 3.03.2020r. stanowiące **załącznik nr 4 do protokołu**.

Prowadzony jest rejestr spraw związanych z tą sprzedażą.

Za rok 2019 zawiera on 364 pozycji; z czego 299 to wnioski głównych lokatorów o wykup mieszkań.

Z informacji przekazanych Kontrolującemu wynika, że w 2019 roku spraw zakończonych podpisaniem aktu notarialnego potwierdzającego sprzedaż było łącznie 62. Przeprowadzona weryfikacja tych spraw wykazała, że z wniosków złożonych w 2019 roku sprzedano 48 mieszkań (pozostałe dotyczyły wniosków z lat wcześniejszych). 52 kolejnych mieszkań przekazano do postępowania przetargowego dotyczącego ich wyceny, ale prowadzonego już w 2020 roku.

Stan spraw pozostałych 199 mieszkań znajduje się na różnych etapach zaawansowania, co zostanie opisane w dalszej części protokołu.

W roku 2020, na dzień zakończenia kontroli rejestr wniosków o wykup liczył 29 pozycji; 7 z nich zlecono do wyceny ogłoszeniem o zamówieniu z 17 marca br.

BGM nie posiada sformalizowanej procedury sprzedaży mieszkań komunalnych, zaś przebieg postępowania realizowany w praktyce przedstawia się następująco:

1. Chęć wykupu mieszkania, poprzez pisemny wniosek, jego najemca zgłasza do zarządcy mieszkania – w warunkach Rzeszowa do MZBM sp. z o.o., bezpośrednio lub poprzez właściwy ROM.

Tam przygotowuje się dokumenty dotyczące mieszkania, budynku w którym znajduje się mieszkanie, nakładów na mieszkanie i budynek na przestrzeni ostatnich 5 lat oraz głównego najemcy mieszkania. Te dane przekazywane są za pismem do BGM, w którym pismo jest rejestrowane jako nowa sprawa.

2. W pierwszym etapie BGM zwraca się:

- do Wydziału Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa (AR) o wydanie zaświadczenia administracyjnego, że lokal jest samodzielnym lokalem mieszkalnym spełniającym wymogi art. 2 ust. 2 i ust. 1a ustawy o własności lokali,
- pismo do najemcy o złożenie oświadczenia o braku tytułu do innego lokalu.

3. Po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w punkcie 2, zakładana jest Karta sprawy grupująca istotne informacje i opinie odnośnie ustalenia ceny, hipoteki na bonifikatę, zlecenia wyceny, itp. - do decyzji Prezydenta co do dalszego postępowania i zgody na samą sprzedaż.

4. Następnie, poprzez Wydział Centralnego Zamawiającego (CZ) i postępowanie przetargowe, zleca się wycena mieszkania oraz części działki na której usytuowany jest budynek, przypisanej temu mieszkaniu. Końcowym efektem tego postępowania jest operat szacunkowy rzeczoznawcy, stanowiący podstawę do naliczenia bonifikaty oraz ustalenia końcowej ceny, jaką przed sporządzeniem aktu notarialnego ma uiścić najemca.

5. Po otrzymaniu operatu BGM pisemnie zwraca się do najemcy z zaproszeniem do zapoznania się z wyceną oraz omówienia i akceptacji warunków wykupu.

6. Kolejny etap to Zawiadomienie o przeznaczeniu do zbycia oraz pierwszeństwie w nabyciu (*art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami*). Najemca w terminie 30 dni od otrzymania tego zawiadomienia zobowiązany jest do potwierdzenia chęci skorzystania z tego prawa, poprzez złożenie odpowiedniego wniosku.

7. Równolegle, upublicznia się przez 21 dni, sporządzony zgodnie z ustawą wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

8. Po otrzymaniu wniosku i upływie terminu upublicznienia, BGM kolejnym pismem zaprasza najemcę do końcowego uzgodnienia warunków sprzedaży-wykupu i podpisania odpowiedniego protokołu w tym zakresie, który będzie podstawą do sporządzenia aktu notarialnego.

W tym czasie przygotowywana jest kalkulacja końcowej ceny uwzględniającej zarówno bonifikatę, jak i zwyczajki związane z nakładami na budynek i mieszkanie.

9. Wystawiane jest też zaświadczenie o przekształceniu z mocy prawa z dniem 1.01.2019 roku, prawa użytkowania wieczystego w prawo własności części działki przypisanej temu mieszkaniu, na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018r. poz. 1716).

10. Końcowym etapem, po wpłaceniu ceny mieszkania, jest sporządzenie i podpisanie aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału w gruncie, a także oświadczenie o ustanowieniu hipoteki (*na ewentualny zwrot udzielonej bonifikaty*).

Z informacji przekazywanych Kontrolującemu, co potwierdziły późniejsze czynności kontrolne wynika, że sprawność przebiegu procesu sprzedaży-wykupu zależy od jakości współpracy obu zainteresowanych stron. Tak jak w początkowej fazie tego procesu jest konieczna większa aktywność BGM, tak już później wiele więcej zależy od zainteresowanego wykupem; jego determinacji i zdolności finansowej.

Obrazują to zwłaszcza niżej opisane przypadki dotyczące „starszych” wniosków.

Spośród 62 mieszkań sprzedanych w 2019 roku, **14 dotyczyło wniosków o wykup składanych w latach wcześniejszych**. Teczki tych spraw poddano szczegółowej kontroli i ustalono:

1. Trzy wnioski miały swój początek w 2017 roku:

1.1. Sprawa BGM-VII.524.150.17; mieszkanie pod adresem Baldachówka 7/3.

Sam wniosek najemcy nosi datę 17.03.2017r.; zaś pismo MZBM z dokumentami, w tym odnośnie tytułu do tego mieszkania wpłynęło do BGM dnia 2.06.2017r.

Następnie BGM wystąpił: do AR (*wpływ 22.06.*) i do najemców o złożenie oświadczenia o braku tytułu do innego lokalu – pismo z daty 18.07. Takie oświadczenie złożono 20 września.

Następnego dnia założono Kartę sprawy, która zastała zatwierdzona przez Prezydenta Pana Andrzeja Gutkowskiego z datą 29 września. Operat szacunkowy, będący finałem zleconej wyceny, wpłynął do BGM 9.04.2018 r. Postępowanie następnie toczyło się w miarę sprawnie do września 2018, aż nastąpił zastój do końca 2018 roku. Kolejny ważny krok, jakim było podpisanie protokołu określającego warunki i cenę, miał miejsce w dacie 3.01.2019r.; następnie nastąpiła zapłata ceny (18.01.) oraz podpisanie aktu notarialnego (31.01.2019r.).

1.2. BGM-VII.524.242.17; mieszkanie przy Hanasiewicza 20/13.

Ustalono ważniejsze daty:

- wniosek z 22.09.2017,
- pismo do AR o zaświadczenie adm. (*wpływ 23.11.*),
- oświadczenie o braku tytułu do innego lokalu z 6.03.2018,
- po uzyskaniu operatu w dniu 24 maja zwracano się do najemcy o wykonanie kolejnych czynności, pismami z 29.05. i zawiadomieniem 25.07.2018r.
- następnym dokumentem w sprawie był wniosek z dnia 4.01.2019 roku pełnomocnika najemcy o przywrócenie terminu wykupu mieszkania wraz ze złożeniem nowego wniosku o wykup – zgody udzielono pismem z daty 8.01.2019r.,
- protokół z daty 25.02.,
- akt notarialny podpisany 28.03.2019r.

1.3. BGM-VII.524.247.17; mieszkanie przy Hanasiewicza 20/28.

- wniosek z 27.10.2017r.,

- pismo do AR (wpływ 23.11.),
- pismo do najemcy o oświadczenie z daty 20.02.2018r.,
- karta sprawy z 16.04.,
- operat (wpływ 3.09.),
- pisma do najemców z 25.09. (drugi wniosek o wykup z 8.10.) oraz z 5.11.,
- protokół z 19.11.2018 r.,
- akt notarialny z dnia 4.02.2019 r.

2. Jedenaście spraw zakończonych aktem notarialnym w 2019 roku, swój początek miało w 2018 roku. Wyniki szczegółowej kontroli w postaci zestawienia najistotniejszych etapów postępowania określonych datami, przedstawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Numer sprawy Adres	Wniosek	Oświadczenie najemcy	Karta sprawy	Operat szacunko- wy	Protokół z warunka- mi	Akt notarialny
1.	BGM-VII.524.267.18; Leszczyńskiego 2/6	30.04.2018	20.08.2018	23.08.2018	22.03.2019	30.05.2019	10.06.2019
2.	BGM-VII.524.40.18; Hanasiewicza 20A/24	5.02.2018	20.03.2018	2.07.2018	14.11.2018	7.03.2019	1.07.2019
3.	BGM-VII.524.52.18; Hanasiewicza 20/30	9.02.2018	10.08.2018	23.08.2018	14.11.2018	8.03.2019	28.03.2019
4.	BGM-VII.524.53.18; Hanasiewicza 20/9	14.02.2018	15.03.2018	1.08.2018	14.11.2018	12.09.2019	3.10.2019
5.	BGM-VII.524.75.18; Okrzei 6/1	21.12.2017 14.03.2018	6.07.2018	6.07.2018	22.11.2018	1.08.2019	13.08.2019
6.	BGM-VII.524.91.18; Kreczmera 6/6	10.04.2018	12.07.2018	16.07.2018	14.11.2018	10.10.2019	25.10.2019
7.	BGM-VII.524.97.18; Dąbrowskiego 15/29	7.05.2018	24.07.2018	24.07.2018	14.11.2018	29.03.2019	21.05.2019
8.	BGM-VII.524.106.18; Leszczyńskiego 2/1	6.06.2018	29.08.2018	31.08.2018	14.11.2018	16.07.2019	30.09.2019
9.	BGM-VII.524.114.18; Dąbrowskiego 13/7	8.06.2018	16.08.2018	23.08.2018	14.11.2018	15.03.2019	5.04.2019
10.	BGM-VII.524.465.18; Piłsudskiego 33/33	13.07.2018	19.12.2018	8.01.2019	14.05.2019	11.09.2019	17.10.2019
11.	BGM-VII.524.536.18; Hanasiewicza 20A/26	22.11.2018	17.01.2019	4.02.2019	14.05.2019	16.10.2019	29.10.2019

Z zestawionych dat poszczególnych czynności oraz analizy akt można wysnuć wniosek, że dłuższe przerwy w postępowaniu były powodowane opóźnieniami w dokonaniu wymaganej czynności przez obydwie strony. Natomiast kolumny z datami „operatu”, „protokołu” i „aktu notarialnego” wskazują, że wnioskujący o wykup, w momencie otrzymania zaproszenia do zapoznania się z wyceną i ustalenia warunków wykupu w podpisanym protokole, nie byli z jakichś powodów gotowi do sfinalizowania transakcji.

Mogli zwlekać nie posiadając zgromadzonych w odpowiedniej wielkości środków, a także mając wiedzę, że operat zachowuje ważność przez rok oraz świadomość, że to po ich stronie jest wskazanie oraz opłacenie notariusza.

Sprawy 199 mieszkań z wniosków z 2019 roku, które nie zakończyły się sprzedażą w 2019r., ani też nie znalazły się wśród wskazanych do wyceny w postępowaniach przetargowych ogłoszonych w 2020r.

Kontrolujący, by odnieść się do ich stanu zaawansowania, do kontroli wytypował 16 spraw o następującej charakterystyce: 10 wniosków „najstarszych”, z początku roku; 5 wniosków z numerami między 150 a 160, czyli z późniejszego okresu; 1 sprawa z nr 361, wskazana do kontroli przez przełożonego. Kontrola dokumentów w ramach tych spraw wykazała, co następuje:

1/ BGM-VII.524.5.19, ul. Bolesława Chrobrego 6/10

- wniosek do zarządcy z 4.01.2019r.,
- pismo MZBM do BGM z dokumentami – wpływ 11.01.,
- w wyniku pism do AR oraz najemcy, do BGM wpłynęło zaświadczenie administracyjne (1.02.) oraz oświadczenie najemcy o braku tytułu do innego lokalu (15.02.),
- kartę sprawy założono 20.02., a decyzję Prezydenta opatrzone datą 25.02.2019r.,
- następnie postępowanie przetargowe, umowa z rzeczoznawcą, których efektem był operat szacunkowy z dnia 14.05.2019r.,
- zaproszenie do zapoznania się z wyceną i omówienie warunków sprzedaży z 3.06.,
- zawiadomienie o przeznaczeniu do zbycia oraz pierwszeństwie w nabyciu z 24.06.,
- wniosek potwierdzający chęć pierwokupu/nabycia z 3.07.,
- ostatnim dokumentem w sprawie była pisemna informacja do najemcy z daty 8.08.2019r., o tym że upłynął termin upublicznienia i że zaprasza się go do podpisania protokołu uszczegółwiającego warunki i cenę.

Można domniemywać, że niebawem najemca może podjąć próbę sfinalizowania transakcji z uwagi na termin ważności operatu (14 maja 2020).

2/ BGM-VII.524.7.19, ul. Mochnackiego 19/16

Sprawa z wniosku ze stycznia 2019 zakończona aktem notarialnym sporządzonym i podpisanym 15.01.2020r.; poprzedzona protokołem z dnia 11.09.2019 oraz wpłatą ceny mieszkania w dniu 2.10.2019 roku.

3/ BGM-VII.524.8.19, ul. Dąbrowskiego 32/16

Przebieg sprawy zbliżony do przypadku opisanego w punkcie 1/, charakteryzujący się następującymi datami:

- wniosek najemcy z 7.01.2019,
- karta sprawy z 20.02., decyzja Prezydenta z 25.02.,
- operat z 14.05.,

- zaproszenie z 3.06., zawiadomienie z 24.06.,
- informacja, zaproszenie do podpisania protokołu z 8.08.2019r.

4/ BGM-VII.524.10.19, ul. B. Krzywoustego 1/43

Przebieg i poziom zaawansowania sprawy niemal identyczny z powyższym: rozpoczęta wnioskiem z 7.01.2019r., przerwana na zaproszeniu z 8.08.2019r. W teczce sprawy stwierdzono ponadto dokumenty jak: pomocniczy formularz sygnowany przez MZBM z aktualizacją nakładów na budynek i mieszkanie z daty 28.02.2020r. oraz zaświadczenie o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności z 6.03.2020r., świadczące o kontynuacji sprawy przez BGM w oczekiwaniu na kolejny krok najemcy.

5/ BGM-VII.524.13.19, ul. Hanasiewicza 20/5

- wniosek z 11.01.2019r.,
 - pozostałe działania i dokumenty (jak powyżej) zatrzymują się na dacie 8.08.2019r.,
 - w związku z nie złożeniem ponownego wniosku o wykup w ustawowym terminie 30 dni, konieczny był wniosek o przywrócenie terminu na jego złożenie – co nastąpiło, obydwa wnioski zostały złożone dnia 11.09.,
 - protokół będący podstawą do spisania aktu notarialnego spisano 17.12.2019r.
- Brak wpłaty ceny transakcyjnej, brak aktu notarialnego.

6/ BGM-VII.524.15.19, ul. Dąbrowskiego 32/10

Przebieg sprawy – jak w przypadkach poprzednich – różni się jedynie datami:

- wniosek z 10.01.2019r.,
- karta sprawy i decyzja z 14.03.,
- operat z 6.06.,
- kolejna korespondencja, aż do zaproszenia do spisania protokołu za pismem z daty 6.09.2019r.

7/ BGM-VII.524.16.19, ul. Mazurska 9/16

- wniosek najemcy nosi datę 13.07.2018r.,
 - pismo MZBM z wymaganymi dokumentami wpływa do BGM w dniu 16.01.2019 roku.
- Z dokumentu w aktach sprawy wynika, że mieszkanie to administrowane było do końca 2015 roku przez SM Nowe Miasto być może ten fakt miał wpływ na kompletowanie wymaganych dokumentów,
- kolejne zdarzenia i pisma posiadają daty jak powyżej: karta sprawy – 20.02., operat – 14.05., aż po zaproszenie do spisania protokołu z dnia 8.08.2019r.

8/ BGM-VII.524.18.19, ul. Kr. Augusta 33/69

Przebieg i stan sprawy podobny do opisanego w punkcie 6/ i wcześniejszych; począwszy od wniosku z 7.01.2019, karty sprawy z 7.03., operatu z 3.06., do zaproszenia do podpisania protokołu pismem z 6.09.2019r. Od tego czasu zainteresowany wykupem nie podejmuje dalszych działań.

9/ BGM-VII.524.19.19, ul. Broniewskiego 13/32

Najemca wyraził zainteresowanie wykupem składając do MZBM wniosek z daty 21.12.2018r. Dokumenty w sprawie zostały przekazane do BGM w dniu 17.01.2019r. Oświadczenie o nie posiadaniu tytułu do innego mieszkania najemca składa w dniu 19.04., karta sprawy założona w dniu 7.05., operat szacunkowy nosi datę 6.08. Sprawa zatrzymuje się (jak w wielu poprzednich przypadkach) na piśmie zapraszającym do podpisania protokołu, z dnia 16.10.2019r.

10/ BGM-VII.524.20.19, ul. M.C. Skłodowskiej 2/1

- wniosek z 11.01.2019r.,
- pismo MZBM z 16.01.,
- pismo do AR, wpływ 23.01.; w odpowiedzi zaświadczenie administracyjne z dnia 28.01. (wpływ 1.02.),
- pismo do najemców o oświadczenie; w konsekwencji Pani składa oświadczenie w dniu 19.02.2019, ale bez podpisu współmałżonka z którym rzekomo jest rozwiedziona, a były mąż przebywa w USA.

W aktach sprawy znajduje się notatka sporządzona przez prowadzącą sprawę, z której wynika, że przydział mieszkania miał miejsce w trakcie trwania małżeństwa, zaś mąż podpisał oświadczenie po powrocie do kraju lub wypowiedział umowę najmu.

11/ BGM-VII.524.151.19, ul. W. Poła 13/84

- wniosek z dnia 19.03.2019r.,
- pismo MZBM do BGM wpłynęło 4.04.,
- zaświadczenie z AR otrzymano 19.04.,
- do najemców o oświadczenie wystąpiono pismem z dnia 6.05.,
- do oświadczenia jednego najemcy z dnia 6.06. dołączono zrzeczenie się praw do mieszkania byłego współmałżonka z daty 17.06.2019r.,
- założono kartę sprawy 24.06., decyzja Prezydenta opatrzona datą 27.06.,
- operat szacunkowy z dnia 5.09.,
- następnie wymiana korespondencji zakończona ponownym wnioskiem potwierdzającym chęć pierwokupu, który wpłynął do BGM 21.01.2020r.,
- sprawa zatrzymała się na piśmie z 6 lutego 2020 zapraszającym do podpisania protokołu.

12/ BGM-VII.524.152.19, ul. św. Mikołaja 4/36

- wniosek o wykup z 12.03.2019r.,
- karta sprawy z 16.05.,
- operat z 29.08.,
- protokół podpisano 16.01.2020r.,

Sprawa zakończona aktem notarialnym z dnia 24.01.2020 roku.

13/ BGM-VII.524.154.19, ul. Ofiar Katynia 10/54

- wniosek do zarządcy wpłynął 4.03.2019r.,
- pismo MZBM z dokumentami wpłynęło do BGM 12.04.,
- BGM do AR (wpływ 21.05.) o zaświadczenie – otrzymane 27.05.,
- do najemców pismem z 3.06. o oświadczenie podpisane z datą 19.07.,
- kartę sprawy założono 20.08.,
- operat z daty 5.11.,
- wymiana korespondencji zakończona ponownym wnioskiem potwierdzającym chęć pierwokupu, z daty 14.01.2020r.,
- zaproszenie do podpisania protokołu z daty 11.02.2020r., na którym zatrzymała się sprawa.

14/ BGM-VII.524.158.19, ul. Rejtana 14/23

- wniosek z 19.03.2019r.,
- pismo MZBM do BGM wpływ 16.04.,
- zaświadczenie AR z 8.05.,

- sprawa zatrzymuje się na piśmie do najemcy o oświadczenie o braku tytułu do innego lokalu z dnia 15.05.2019r. BGM powzięło informację o otrzymaniu spadku przez najemcę. W piśmie z dnia 12 marca 2020r. stanowiącym **załącznik nr 5 do protokołu** Dyrektor BGM informuje o wyjaśnieniu tej sprawy w oparciu o przedstawione przez najemcę dokumenty i o możliwości kontynuacji tej sprawy w br.

15/ BGM-VII.524.160.19, ul. Ofiar Katynia 8/199

- wniosek o wykup z 4.03.2019r.,
- karta sprawy z 27.04.,
- operat z 29.08.,
- ponowny wniosek o wykup z 13.11.
- protokół podpisano 22.01.2020r.,
Sprawa zakończona aktem notarialnym z dnia 10.02.2020 roku.

16/ BGM-VII.524.361.19, ul. Spiechowicza 13/11

- wniosek z 19.12.2019r.,
- pismo MZBM do BGM wpłynęło 19.12.,
- kolejnymi krokami w sprawie było pismo do AR z daty 26.02.2020r. (wpływ 2.03.) oraz pismo do najemcy z dnia 2.03.2010r. Zapraszające do złożenia oświadczenia o braku tytułu do innego lokalu.

Z polecenia przełożonego skontrolowano w dniu 3.03.2020r. akta tej sprawy, sporządzając w dniu 4.03.2020r. informację o stanie jej zaawansowania – informacja stanowi **załączniki nr 6 i 4 do protokołu**.

W trakcie kontroli ustalono, że w ogłoszeniu o zamówieniu z dnia 17.03.2020 roku, mieszkanie przy Spiechowicza 13/11 widnieje wśród 14-tu innych zleconych do oszacowania jego wartości przez rzeczoznawcę.

W roku 2019 zostało przeprowadzonych 7 postępowań o udzielenie zamówienia publicznego polegających na wycenie mieszkań komunalnych oraz części działek im przypisanych. Łącznie objęto nimi **182 lokali** mieszkalnych, zgodnie z informacją mailową pracownika BGM prowadzącego zamówienia publiczne z dnia 16.03.2020r. stanowiącą **załącznik nr 7 do protokołu**.

Ogłoszenia o zamówieniu tych 7 postępowań publikowano w następujących terminach:

- a/ 26.03.2019 – 32 mieszkania,
- b/ 15.04.2019 – 39 mieszkań,
- c/ 31.05.2019 – 26 mieszkań,
- d/ 26.06.2019 – 30 mieszkań,
- e/ 19.07.2019 – 13 mieszkań,
- f/ 09.09.2019 – 24 mieszkania,
- g/ 28.10.2019 – 17 mieszkań.

W roku 2020, do zakończenia kontroli, wszczęto w sumie 3 postępowania ze zleceniem wykonania operatów szacunkowych następujących ilości mieszkań komunalnych:

- ogłoszenie o zamówieniu z dnia 28.01.2020 – 32 mieszkania,
- ogłoszenie o zamówieniu z dnia 25.02.2020 – 13 mieszkań, w tym 1 z zasobu Skarbu Państwa,
- ogłoszenie o zamówieniu z dnia 17.03.2020 – 15 mieszkań.

Objęto tymi zamówieniami opracowanie operatów dla 59 mieszkań z zasobu gminnego.

Dyrektor BGM wyjaśnił, że przygotowywane są liczniejsze pakiety mieszkań do wyceny, dzięki czemu można uzyskać niższą cenę jednostkową od rzeczoznawców biorących udział w postępowaniu.

Chcąc porównać skalę sprzedaży mieszkań z zasobu Miasta w roku 2019 do wcześniejszych lat, Kontrolujący zwrócił się o taką informację do Kierownika Oddziału Gospodarki Lokalami. W odpowiedzi uzyskano Informację na piśmie stanowiącą **załącznik nr 8 do protokołu kontroli**. Wynika z niej, że za lata 2015 – 2019 sprzedawano rocznie 102,4 lokali; najmniej w roku 2019 – 62 lokale mieszkalne. Z kolei w roku 2020 sprzedano, podpisując akty notarialne, 23 mieszkania.

Podsumowując tą część protokołu dotyczącą sprzedaży mieszkań komunalnych należy stwierdzić, że postępowanie po stronie BGM prowadzone było z należytą starannością o zgodność z przepisami prawa państwowego i miejscowego; a przede wszystkim widać w nim dbałość o dochody budżetu miasta Rzeszowa.

Uwagi do tego postępowania dotyczą przede wszystkim jego rozwlekłości. Postępowania od wniosku do aktu notarialnego trwają średnio 8 – 9 miesięcy, co nie odpowiada deklaracji wyrażonej w BIP.

Na niektóre sprawy nie wystarcza roku, ale są to przypadki nie zawinione przez BGM. Za główną przyczynę takiego stanu rzeczy Dyrektor wskazuje 1 osobową obsadę do prowadzenia tego rodzaju spraw; tym niemniej zdarzające się jedno, a nawet 2 miesięczne przerwy między kolejnymi czynnościami po stronie BGM nie powinny być akceptowane. Również wydaje się wskazanym opracowanie i wdrożenie zarządzeniem Dyrektora BGM procedury sprzedaży mieszkań komunalnych.

Integralną część protokołu kontroli stanowią załączniki w liczbie 8, o których mowa w treści protokołu.

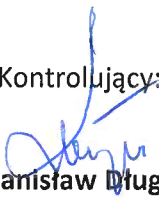
O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do rejestru kontroli BGM.

Dyrektor BGM przed podpisaniem protokołu kontroli został powiadomiony o przysługującym mu prawie do wnoszenia zastrzeżeń do niniejszego protokołu oraz o prawie odmowy podpisania protokołu kontroli - zgodnie z Regulaminem przeprowadzania kontroli (*zamieszczonym na stronie: <http://bip.erzeczow.pl/urząd-i-jednostki-miasta/wydzialyurzedumiasta/biuro-kontroli>* stanowiącym załącznik do Zarządzenia nr VI/710/2012 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 28 sierpnia 2012 roku /z późn. zm./).


Niniejszy protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden wręczono Dyrektorowi BGM Panu Grzegorzowi Tarnowskiemu.

Rzeszów, dnia 25 marca 2020 roku.

Kontrolujący:


Stanisław Długosz
Główny specjalista BK

Kontrolowany:


Dyrektor
Biura Gospodarki Mieniem
Miasta Rzeszowa
mgr Grzegorz Tarnowski