

Łódź, dnia 19 września 2018 roku

Pan
Michał Sobczak
Dyrektor Zarządu Nieruchomości
Województwa Łódzkiego

WK – 602/37/2018

Na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 561) informuję Pana Dyrektora, że Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi przeprowadziła, w związku z kontrolą kompleksową gospodarki finansowej Województwa Łódzkiego, kontrolę w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym w Zarządzie Nieruchomości Województwa Łódzkiego¹. Kontrolą objęto wybrane zagadnienia z lat 2015-2017 dotyczące realizacji dochodów z majątku. Stwierdzone w wyniku czynności kontrolnych uchybienia wynikały z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów oraz naruszenia procedur wewnętrznej kontroli finansowej. Dotyczyły one, w szczególności:

I.

W zakresie spraw organizacyjnych i unormowań wewnętrznych

W uchwale nr XLII/1140/09 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 16 czerwca 2009 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami przez Województwo Łódzkie, wojewódzkie osoby prawne oraz wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 31 lipca 2009 roku, nr 222, poz. 1989), w § 44 ust. 1 ustalającym zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wskazano, że koszty podziału, operatu wyodrębnienia i operatu

¹ Czynności kontrolne przeprowadzone zostały w dniach 19 marca 2018 roku – 16 kwietnia 2018 roku. Protokół podpisano w dniu 23 lipca 2018 roku.

szacunkowego wyceny nieruchomości obciążają najemcę wykupującego lokal mieszkalny. Powyższa regulacja była niezgodna z zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców określonymi ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.). Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy, w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Do ustalenia ceny lokalu zbywanego na podstawie powołanego wyżej przepisu prawa zastosowanie mają uregulowania art. 67 ust. 3a ustawy, które określają, że przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy tej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości. Stosownie do treści art. 25c i 25d ustawy o gospodarce nieruchomościami, wojewódzkim zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd województwa, a zgodnie z art. 25 ust. 2 ww. ustawy, gospodarowanie nieruchomościami polega, w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, którego pkt 2 nakłada obowiązek zapewnienia wyceny nieruchomości. Zatem właściwy organ, na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 2 i art. 25d powołanej ustawy, ma ustawowy obowiązek zapewnienia wyceny majątku, zaś w przypadku przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - sporządzenia i podania do publicznej wiadomości, na określony tym przepisem okres, wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia (lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę, użyczenie). Obligatoryjnym elementem ww. wykazu, zgodnie z ustępem 2 powołanego art. 35, jest cena (ustalona - w przypadku sprzedaży w trybie określonym art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy - w wysokości równej wartości nieruchomości). Brak jest norm prawnych umożliwiających dysponentom mienia publicznego przerwania na potencjalnego nabywcę kosztów przygotowania lokalu do sprzedaży. Tezy te znajdują potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (np. wyrok NSA z dnia 24 stycznia 2012 roku, sygn. akt I OSK 1807/11, w którym Sąd zwrócił uwagę, że sprzeczne z postanowieniami ustawy o gospodarce nieruchomościami jest przerwanie obowiązku pokrycia kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, na potencjalnego nabywcę).

Ponadto, w rozdziale II *Najem lokali mieszkalnych* określono, że jest on nawiązywany w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, z możliwością zawarcia umowy na czas oznaczony (np. na czas trwania stosunku pracy) lub nieoznaczony z tym, że nie wydzielono w posiadanym zasobie lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Określenie, że zawarcie umowy na czas trwania stosunku pracy jest tylko jedną z podstaw zawarcia umowy na czas określony wskazuje, iż jest to katalog otwarty, tj. możliwe są inne podstawy zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas określony, co nie było zgodne z zasadami wynikającymi z art. 5 ust. 2 i art. 20 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.).

W rezultacie kontroli stwierdzono brak wprowadzenia regulacji dotyczących zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu województwa, podczas gdy obowiązek przyjęcia uregulowań w tym zakresie wynikał z art. 20 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi, że przepisy art. 20 ust. 2 i 3 oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy oraz praw i obowiązków organów gminy stosuje się odpowiednio do mieszkaniowego zasobu innych jednostek samorządu terytorialnego oraz praw i obowiązków organów takich jednostek. Art. 20 ust. 2 i 3 ww. ustawy określają, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali, o których mowa w ust. 3 stanowiącym, że rada gminy może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, zaś art. 21 ust. 1 pkt 2 nakłada na radę gminy (bądź właściwej jednostki samorządu terytorialnego) obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

W zakresie ewidencji księgowej i sprawozdawczości

Stwierdzono przypadki błędnego ewidencjonowania operacji w zakresie zmniejszenia przypisu wartości dochodów budżetowych. Faktury korygujące zmniejszające wartość przypisu należności z tytułu czynszów lub refundacji poniesionych wydatków za media w zakresie wynajmowanych lokali ewidencjonowano w wartości ujemnej (tj. jako różnicę wartości wynikającej z faktury i jej korekty) na kontach: Wn 221 (analitka), Ma 720 wraz z klasyfikacją budżetową. Powyższe naruszało postanowienia obowiązującej w jednostce polityki rachunkowości oraz przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity Dz. U. 2017 r., poz. 760), zgodnie z którymi - na stronie Wn konta 720 ujmuje się odpisy (zmniejszenia uprzednio ujętych) dochodów budżetowych. Uregulowania w zakresie zmniejszeń należności dochodów budżetowych zawarto również w opisie konta 221 wskazując, że ww. operacje ujmuje się po stronie Ma tego konta. Konsekwencją nieprawidłowego ewidencjonowania ww. operacji było:

- ustalenie w nieprawidłowych wartościach stanu należności i zobowiązań odnotowanych na koncie 221 według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2017 roku, które wykazano w sprawozdaniu budżetowym Rb-27S (kolumna 9 i kolumna 11) oraz w sprawozdaniu finansowym (aktywa poz. B.II.1 oraz pasywa poz. C.II.1) za ww. okresy sprawozdawcze,
- ustalenie ujemnych wartości sald końcowych kont analitycznych prowadzonych do konta rozrachunkowego 221, które stanowiły zobowiązania z tytułu dokonanych nadpłat należności. Powyższe wartości powinny być

częścią składową salda przeciwnej strony przedmiotowego konta (co szczegółowo opisano na stronach 13-14 protokołu kontroli).

W zakresie sprzedaży nieruchomości (w tym lokali mieszkalnych)

1. Analiza procedury sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Opoczno, ul. Zakątna 6 (działka o numerze ewidencyjnym 24/4, o powierzchni 0,1151 ha) wykazała, że w ogłoszeniu o drugim przetargu, jak również w ogłoszeniu o trzecim przetargu, zaniechano podania informacji o terminie przeprowadzenia przetargów zakończonych wynikiem negatywnym, który to wymóg wynikał z art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. W odniesieniu do sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w Rawie Mazowieckiej, przy ul. Jeżowskiej nr 10, na zasadach określonych w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stwierdzono, że:
 - nie podano do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości w zakresie faktycznie zaoferowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych, gdyż upubliczniony na wymagany okres wykaz, jako lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży określał lokale mieszkalne z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi oraz garażami wraz z udziałem we współwłasności. Garaże nie będące pomieszczeniami przynależnymi do lokali mieszkalnych nie były objęte umowami najmu lokali mieszkalnych, wobec czego ich zbycie nie podlegało przepisom art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W wyniku stwierdzenia tego błędu, dokonano korekty operatu wyodrębnienia (co skutkowało zmianami w zakresie powierzchni pomieszczeń przynależnych i udziałów w nieruchomości wspólnej) oraz operatów szacunkowych określających wartość lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. Jeżowskiej 10 w Rawie Mazowieckiej, przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców, a jednostka nie sporządziła i nie upubliczniła wykazu obejmującego prawidłowe dane wymagane przez art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - nabywczynię lokalu mieszkalnego nr 4 obciążono, na podstawie faktury WŁ/ZNWŁ/2017/M/0005/FV, kwotą 1.341,38 zł stanowiącą przypadający na lokal koszt operatu wyodrębnienia lokali i koszt operatu szacunkowego. W związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nr 1 – jego nabywczynię obciążono, na podstawie faktury z dnia 5 czerwca 2017 roku nr WŁ/ZNWŁ/2017/M/0004FV kwotą 1.068,78 zł, którą stanowiły przypadające na ten lokal koszty operatu wyodrębnienia lokalu oraz opracowania operatu szacunkowego. Wobec faktu, że koszty przygotowania do sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego na zasadach określonych w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym dokonania jego wyceny, ciążą na organie gospodarującym zasobem nieruchomości, powyższe obciążenie nabywcy nie znajdowało uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa, co opisano szczegółowo we wcześniejszej części wystąpienia.

3. W zakresie zbycia w trybie przetargu nieograniczonego lokalu mieszkalnego nr 43, przy ul. Jana Pawła II nr 90 w Sieradzu, stwierdzono, że wykaz nieruchomości lokalowej przeznaczonej do sprzedaży, za kwotę 79.000,00 zł określał cenę brutto lokalu mieszkalnego, z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej, podczas gdy operat szacunkowy sporządzony z datą 18 grudnia 2015 roku przez rzeczoznawcę majątkowego o numerze uprawnień 1984, określał wartość szacunkową prawa własności lokalu mieszkalnego w Sieradzu, ul. Jana Pawła II nr 90 m. 43 na kwotę 79.000,00 zł oraz wartość przypadającego na lokal udziału w gruncie - na 11.213,00 zł. Powyższe nie było zgodne z regulacją wynikającą z art. 35 ust. 2 pkt 6 w zw. z art. 67 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, które stanowią, że w wykazie nieruchomości określa się cenę nieruchomości, cena nieruchomości ustalana jest na podstawie jej wartości, zaś cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.

W zakresie najmu i dzierżawy składników majątkowych

1. W odniesieniu do najmu lokali mieszkalnych stwierdzono, że:
 - umowa najmu nr 2/NM/KO/2009 lokalu mieszkalnego w Wieluniu przy ul. Fabrycznej 4 zawarta w dniu 29 lipca 2009 roku w Łodzi pomiędzy Najemczynią a Dyrektorem Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi dotyczyła wykorzystywania lokalu jako tymczasowego pomieszczenia mieszkalnego. Stawkę czynszu ustalono na podstawie uchwały Rady Miasta i Gminy w Wieluniu w sprawie czynszu regulowanego za lokale mieszkalne. W umowie przewidziano trzymiesięczny okres wypowiedzenia oraz wskazano podstawy rozwiązania umowy przez wynajmującego bez wypowiedzenia. Powyższe zapisy były niezgodne z uregulowaniami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w zakresie: nieprawidłowego wskazania charakteru lokalu, gdyż tymczasowym pomieszczeniem mieszkalnym, w rozumieniu ww. ustawy, jest wskazane przez gminę, w wykonaniu obowiązku nałożonego przez art. 4 ust. 2a, pomieszczenie o określonej charakterystyce znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane; zasad ustalania stawek czynszu lokali mieszkalnych w publicznym zasobie, uregulowanych przepisami art. 7 i 8 ww. ustawy, w której nie określono pojęcia „czynszu regulowanego”; okresu oraz zasad, terminów i podstaw wypowiedzenia umowy przez wynajmującego, ustalonych uregulowaniami art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Wólczańskiej 202, zawarta w dniu 1 października 2014 roku między najemcą a Wojewódzkim Ośrodkiem Doskonalenia Nauczycieli w Łodzi zawierała ustalenia w zakresie obowiązku zapłaty czynszu regulowanego; oznaczonego okresu jej obowiązywania; jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia i zastosowania przepisów Kodeksu cywilnego. Postanowienia te były niezgodne

z uregulowaniami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która to ustawa nie definiuje pojęcia „czynszu regulowanego”. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 2 w zw. z art. 20 ust. 4 ww. ustawy, lokale stanowiące mieszkaniowy zasób, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali, wydzielonych przez radę jako przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy - mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony. Z kolei art. 11 ustawy określa podstawy, terminy i zasady wypowiedzenia umowy najmu;

- zawarcie w dniu 31 grudnia 2015 roku umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Sieradzkiej 3 w Warcie, nie zostało poprzedzone przeprowadzeniem jakiegokolwiek procedury, wobec braku określenia *Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu województwa łódzkiego*, co opisano we wcześniejszej części wystąpienia pokontrolnego. Brak uregulowań określających zasady rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych, warunki i kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, wobec regulacji art. 20 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, naruszał art. 21 ust. 3 ww. ustawy. Ponadto, w treści umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Sieradzkiej 3 w Warcie niezgodnie z uregulowaniami art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego określono zasady zwrotu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, ustalając jej zwrot w kwocie różnicy między wpłaconą kaucją podwyższoną o odsetki minus koszty prowadzenia rachunku bankowego, na którym przechowywana jest kaucja a kwotą należności. Zgodnie z zasadami określonymi w powołanym art. 6 - zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, w wysokości równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak nie niższej niż kaucja pobrana;
- kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokali, przysługującą wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu za lokale mieszkalne należące do publicznego zasobu mieszkaniowego Województwa Łódzkiego, ustalano na różnym poziomie w zależności od jednostki, która danym lokalem władała. W odniesieniu do lokalu w Wieluniu przy ul. Fabrycznej 4 ustalono ją w wysokości dwukrotności obowiązującego miesięcznego czynszu za ten lokal, w odniesieniu do lokalu mieszkalnego w Warcie przy ul. Sieradzkiej 3 - w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu, zaś z tytułu najmu lokalu w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 202 - nie pobrano kaucji. Ustalanie wysokości kaucji na różnym poziomie w odniesieniu do tego samego zasobu wynikało z braku uregulowań w tym zakresie - *Zasady gospodarowania nieruchomościami przez Województwo Łódzkie, wojewódzkie osoby prawne oraz wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne* przyjęte uchwałą nr XLII/1140/09 przez Sejmik Województwa Łódzkiego, określały wysokość zabezpieczenia należności wynajmującego pobieranego z tytułu najmu

i dzierżawy nieruchomości, nie określając go w odniesieniu do najmu lokali mieszkalnych.

2. Umowę dzierżawy AD/11/2001 zawartą w dniu 22 października 2001 roku z M.S. Noweta s.c. na okres trzech lat, tj. do dnia 31 października 2004 roku zmieniono aneksem nr 1 z dnia 1 kwietnia 2002 roku w zakresie okresu trwania dzierżawy. Ustalono, że umowa jest zawarta na okres dziesięciu lat, tj. do dnia 31 października 2011 roku. Inspektorom kontroli nie przedłożono uchwały sejmiku województwa wymaganej uregulowaniami art. 18 pkt 19 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 913 ze zm.). Przepis powyższy stanowi, że do wyłącznej właściwości sejmiku województwa należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych województwa dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, a uchwała jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą sejmiku województwa. Ponadto stwierdzono brak dokumentacji potwierdzającej przeprowadzenie postępowania wymaganego przez § 20 i § 26 obowiązującej wówczas uchwały nr XXXIV/409/2001 Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Województwa Łódzkiego (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego nr 237, poz. 3590).

W zakresie ulg w zapłacie należności pieniężnych wynikających z umów cywilnoprawnych

Analiza dokumentacji w zakresie udzielonych ulg w zapłacie należności cywilnoprawnych wykazała następujące nieprawidłowości:

- zaniechanie przypisu odsetek od nieterminowej wpłaty zaległości w kwocie 1.065,79 zł z tytułu opłat za media dostarczane do lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku położonym przy ul. Sieradzkiej w Warcie, objętych ulgą w formie rozłożenia na raty. Zgodnie z § 3 ust. 6 załącznika nr 1 do uchwały nr XL/506/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 20 czerwca 2017 roku (w takim samym brzmieniu jak w poprzednio obowiązującej uchwale), jeżeli dłużnik nie spłaci w terminie albo w pełnej wysokości odroczonej należności lub ustalonych rat, pozostała do spłaty należność staje się natychmiast wymagalna wraz z należnymi odsetkami za zwłokę, w tym również z odsetkami, o których mowa w ust. 5. Pismem nr FK.314.237.2016.MSZ z dnia 22 sierpnia 2016 roku poinformowano najemcę o pozytywnym rozpatrzeniu wniosku, rozkładając należność na 10 rat płatnych w okresie od sierpnia 2016 roku do maja 2017 roku, z terminem płatności na ostatni dzień miesiąca. Dłużnik nie dotrzymał warunków zawartej umowy wpłacając ustaloną ratę z opóźnieniem (od 2 do 34 dni). Na dzień czynności kontrolnych (marzec 2018 roku) dłużnik nie uregulował objętej ulgą zaległości w kwocie 260,97 zł. Kontrolowana jednostka nie podjęła działań windykacyjnych

w odniesieniu do przedmiotowej zaległości, czym naruszyła zapisy rozdziału I *Instrukcji windykacyjnej*, stanowiącej załącznik nr 1 do zarządzenia nr 41/2015 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2015 roku, który określał konieczne do podjęcia działania windykacyjne i egzekucyjne w odniesieniu do najemców zalegających z zapłatą należności związanych z najmem lokali mieszkalnych,

- odpisu bonifikaty podlegającej zwrotowi z tytułu niedotrzymania warunków umowy zakupu lokalu mieszkalnego dokonano na podstawie uchwały nr XXVIII/354/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 września 2016 roku, podczas gdy zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami w tym zakresie (§ 2 pkt 3 uchwały nr LII/1497/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 16 marca 2010 roku w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych oraz § 2 uchwały nr XXVIII/354/16 z dnia 27 września 2016 roku), organem kompetentnym do podjęcia decyzji w tym zakresie (w drodze uchwały) był Zarząd Województwa Łódzkiego.

W zakresie windykacji i egzekucji należności

1. Analiza działań windykacyjnych wykazała przypadki nieprzestrzegania uregulowań wewnętrznych określonych *Instrukcją Windykacji w Zarządzie Nieruchomości Województwa Łódzkiego*, określoną zarządzeniem nr 41/2015 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2015 roku:

- z dużym opóźnieniem wystawiano przedsądowe wezwania do zapłaty, czym naruszono postanowienia punktu 3 rozdziału II ww. *Instrukcji*. Na zaległości odnotowane na karcie najemcy o numerze 221-01-00060 dotyczące miesięcy V/2015 - III/2016, w łącznej kwocie głównej 7.116,12 zł, wystawiono przedsądowe wezwanie do zapłaty nr FK.314.135.2016.MSZ w dniu 20 kwietnia 2016 roku. Zgodnie z przytoczonym uregulowaniem, obowiązek wystawienia przedsądowego wezwania do zapłaty następował w przypadku gdy zaległość przekraczała dwumiesięczny przypis, w terminie 30 dni od dnia upływu terminu płatności czynszu i innych opłat za używanie lokalu. Miesięczny przypis należności w analizowanym przypadku wynosił 646,92 zł. Powyższą nieprawidłowość stwierdzono również w odniesieniu do zaległości odnotowanych u tego najemcy za okres IV/2016 – II/2017, jak również u najemcy o numerze konta 221-01-00055 - zaległości za okres IV-XII/2013. W odniesieniu do zaległości z III-XII/2017 odnotowanych na koncie najemcy o numerze 221-01-00060 zaniechanie podjęcia działań windykacyjnych;

Wymóg prowadzenia windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu gminy wynika z art. 23 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 25d ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy także wskazać, że w zakres działań, które może podjąć wierzyciel wchodzi także m.in., poza wezwaniem przedsądowym, skierowanie informacji do dłużnika ze wskazaniem, że informacje o zadłużeniu zostaną przekazane do biura informacji gospodarczej (BIG), zawiadanie dłużnika do próby ugodowej (art. 184–186 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego – tekst jednolity

Dz. U. z 2018 r., poz. 1360), a jeżeli działania wierzyciela mające na celu zmotywowanie dłużnika do spłaty należności nie odnoszą pożądanego skutku, niezbędne jest podjęcie bardziej radykalnych kroków i wystąpienie na drogę sądową.

2. W odniesieniu do dzierżawcy (konto analityczne 221-01-1-00337), którego zaległość na dzień 31 grudnia 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 3.159,17 zł, obejmując jedynie odsetki od należności za okres od dnia 26 września 2009 roku do dnia 31 marca 2016 roku stwierdzono, że na zaległości z tytułu odsetek (naliczonych według stanu na 31 stycznia 2016 roku) w kwocie 3.103,67 zł oraz należność główną (dotyczącą płatności wymagalnych na 6 listopada 2012 roku) w wysokości 2.315,00 zł, wystawiono wezwanie do zapłaty FK/MSZ/3130/59/2016 z dnia 9 lutego 2016 roku. W wyniku ww. wezwania dłużnik dokonał zapłaty należności głównej, zaś bezskuteczny upływ terminu zapłaty odsetek określony wezwaniem, a zagrożony wystąpieniem Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego na drogę postępowania sądowego, nie skutkował podjęciem takich działań. Kolejne wezwanie do zapłaty FK/MSZ/3130/100/2016 wystawione w dniu 21 marca 2016 roku obejmujące odsetki w kwocie 3.132,96 doręczono w dniu 25 marca 2016 roku, a bezskuteczny upływ wyznaczonego wezwaniem siedmiodniowego, od dnia doręczenia, terminu zapłaty nie skutkował wystąpieniem Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego na drogę postępowania sądowego i zabezpieczeniem należności, a w konsekwencji - przedawnieniem odsetek dotyczących zaległości z 2009, 2010 i 2011 roku w kwocie 372,80 zł.
3. W zakresie działań windykacyjnych dotyczących zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych stwierdzono przypadki braku realizowania postanowień zawartych w *Instrukcji Windykacji w Zarządzie Nieruchomości Województwa Łódzkiego*, określonej zarządzeniem nr 11/2013 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego z dnia 28 lutego 2013 roku, a od dnia 21 września 2015 roku - zarządzeniem nr 41/2015:
 - w odniesieniu do najemcy konto analityczne 221-01-00594, którego zaległość na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 1.063,24 zł (dotyczyła okresu wrzesień-grudzień 2016 roku), a na dzień 31 grudnia 2017 roku - 806,58 zł, na zaległości obejmujące okres od dnia 1 września 2016 roku do dnia 28 lutego 2017 roku, w kwocie 1.211,03 zł plus odsetki, wierzyciel wystosował *Przedsądowe wezwania do zapłaty* nie realizując czynności określonych w rozdziale I *Działania windykacyjne w stosunku do najemców lokali mieszkalnych*, pkt 1 *Postępowanie upominawcze przy zaległościach czynszowych nieprzekraczających trzymiesięcznych przypisów*. Zgodnie z ww. regulacjami, inspektor ds. windykacji powinien, w przypadku należności równej lub mniejszej od jednomiesięcznego przypisu, wystosować powiadomienie, zaś w odniesieniu do zaległości wyższej niż przypis jednomiesięczny a niższej niż trzymiesięczny, wystosować upomnienie;
 - w odniesieniu do najemcy konto analityczne 221-01-1-00204, którego zaległość na dzień 31 grudnia 2017 roku stanowiła 17.069,36 zł, obejmując należność główną za okres od dnia 10 stycznia 2014 roku do dnia 16 grudnia

2016 roku w kwocie brutto 12.910,19 zł i odsetki w wysokości 4.159,17 zł, Zarząd Nieruchomości Województwa Łódzkiego wystosował do Kancelarii Adwokackiej wnioski FK/MSZ/3130/297/2015 z dnia 28 maja 2015 roku o skierowanie sprawy z powództwem o zwrot należności ze stanem zadłużenia na 31 marca 2015 roku w kwocie 10.853,98 zł, z czego należność główna 8.246,19 zł i odsetki w wysokości 2.607,79 zł. Powyższe nie skutkowało skierowaniem sprawy na drogę sądową, a brak zabezpieczenia należności z tytułu czynszu i opłat za lokal w zakresie dotyczącym okresu od dnia 11 stycznia 2014 roku do marca 2015 roku, stanowiącej wraz z odsetkami 10.853,98 zł, na dzień przeprowadzania czynności kontrolnych skutkowało ich przedawnieniem wobec okresowego charakteru tych świadczeń.

Na zaległości obejmujące okres od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku wystawiono wezwanie do zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 5.768,46 zł (pismo nr FK/MSZ/3130/68/2016 z dnia 17 lutego 2016 roku). W wezwaniu poinformowano dłużnika o łącznej kwocie zaległości na dzień 31 stycznia 2016 roku (wraz z zaległością ujętą w opisanym wyżej wniosku o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego) w wysokości 15.970,53 zł, wyznaczając 30-dniowy termin, biegnący od daty otrzymania wezwania, na zapłatę należności głównej wraz z odsetkami, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Bezskuteczny upływ terminu zapłaty nie skutkowało podjęciem dalszych działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości. Wierzyciel przed wystawieniem wezwania do zapłaty z dnia 17 lutego 2016 roku nie realizował czynności windykacyjnych wymaganych *Instrukcją*, w zakresie dotyczącym działań windykacyjnych w stosunku do lokali mieszkalnych, tj. czynności informacyjnych w odniesieniu do zaległości jednomiesięcznej oraz upomnień w odniesieniu do zaległości obejmującej od jednego do trzech miesięcy. Wierzyciel nie udokumentował również podjęcia kolejnych działań określonych *Instrukcją* polegających na wystosowaniu wezwań przedsądowych pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu (zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego).

II.

Zawiadamiając o powyższych nieprawidłowościach proszę Pana Dyrektora o podjęcie działań mających na celu ich usunięcie oraz zapobieżenie ich występowaniu w przyszłości. W tym celu RIO w Łodzi kieruje następujące **wnioski pokontrolne**:

1. Zaniechać obciążania osób, ustalonych jako nabywcy nieruchomości stanowiących własność Województwa, kosztami przygotowania nieruchomości do zbycia, w tym kosztami wyceny nieruchomości.
2. W odniesieniu do zasobu mieszkaniowego Województwa Łódzkiego stosować odpowiednio właściwe przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie

praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z odesłaniem zawartym w art. 20 ust.4 ww. ustawy.

3. Zapewnić prawidłowe ewidencjonowanie zmniejszeń dochodów budżetowych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 roku w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1911).
4. W zakresie procedur sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Województwa Łódzkiego zapewnić przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
5. Zapewnić ujmowanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, prawidłowych danych wymaganych przez art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
6. W odniesieniu do oddawania w dzierżawę nieruchomości z zasobu nieruchomości Województwa Łódzkiego przestrzegać uregulowań zawartych w art. 18 pkt 19 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa oraz w ustalonych w tym zakresie regulacjach wewnętrznych.
7. Ulgi w zakresie należności cywilnoprawnych stosować zgodnie z przepisami ustanowionymi przez Sejmik Województwa Łódzkiego.
8. Bieżąco i terminowo podejmować czynności zmierzające do egzekwowania zaległości z tytułu najmu i dzierżawy składników majątku, zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 23 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 25d ustawy o gospodarce nieruchomościami.
9. W odniesieniu do windykacji należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych zapewnić przestrzeganie uregulowań wewnętrznych oraz przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty określonego wystawionymi wezwaniami, niezwłocznie podejmować kolejne czynności mające na celu wyegzekwowanie i zabezpieczenie należności.

Podając powyższe do wiadomości, zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych, proszę Pana Dyrektora o przesłanie informacji o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych lub przyczynach ich niewykonania w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, do wniosków zawartych w II części wystąpienia pokontrolnego przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Izby.

Zastrzeżenie składa właściwy organ jednostki kontrolowanej w terminie 14 dni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego, za pośrednictwem Prezesa Izby.

Podstawą zgłoszenia zastrzeżeń może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Bieg terminu, o którym mowa wyżej ulega zawieszeniu na czas rozpatrzenia zastrzeżenia w odniesieniu do wniosków pokontrolnych objętych zastrzeżeniem.

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Łódzkiego

aa.