

SPRAWOZDANIE

z kontroli nt.: *Wykorzystanie posiadanych zasobów mieszkaniowych i internatowych, gospodarowanie nieruchomościami oraz celowość i prawidłowość realizacji zadań inwestycyjnych i remontowych.*

W okresie od dnia 4 listopada 2014 r. do dnia 10 grudnia 2014 r. Departament Kontroli, Skarg i Wniosków MSW przeprowadził w Zarządzie Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych w Warszawie¹ kontrolę w trybie uproszczonym.

Kontrola została zarządzona przez Ministra Spraw Wewnętrznych Panią Teresę Piotrowską poza *Planem kontroli Ministerstwa Spraw Wewnętrznych na rok 2014.*

Zakres kontroli obejmował następujące zagadnienia:

1. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi i nieruchomościami przez ZZM MSW w zakresie:
 - sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - wykonywania przeglądów technicznych, napraw, konserwacji i remontów.
2. Przydzielanie miejsc oraz ustalanie opłat za wykorzystanie miejsc w internatach lub kwaterach internatowych będących w dyspozycji ZZM MSW.
3. Zawieranie umów cywilnoprawnych dotyczących najmu, dzierżawy i użyczeń gruntów, budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych pomieszczeń internatowo-hotelowych oraz elementów infrastruktury technicznej i społecznej będących w trwałym zarządzie, administracji i dyspozycji ZZM MSW.

Kontrolą został objęty okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 30 września 2014 r.

W okresie objętym kontrolą Dyrektorem Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSW² był Pan Włodzimierz Mansz³.

Celem kontroli była ocena prawidłowości gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy, będący w dyspozycji Zarządu, zarządzania miejscami internatowymi i ich wykorzystania, a także ocena celowości i gospodarności przy realizacji wybranych zadań inwestycyjno-remontowych.

¹ Zwany dalej również *Zarządem lub ZZM MSW* lub *podmiotem kontrolowanym*.

² Zwany dalej również *Dyrektorem ZZM MSW* lub *Dyrektorem podmiotu kontrolowanego*.

³ powołany w dniu 12 grudnia 2001 r. na stanowisko Dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSWiA przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (pismo z dnia 11 grudnia 2001 r., znak: Ka-5191/2001 podpisane przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji Pana Krzysztofa Janika); Natomiast z dniem 25 września 2012 r. Minister Spraw Wewnętrznych zmienił przedmiotowe stanowisko na stanowisko dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSW – bez zmiany osoby pełniącej tę funkcję.

Czynności kontrolne zostały przeprowadzone na podstawie ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. *o kontroli w administracji rządowej*⁴ przez zespół kontrolny MSW w składzie:

Kierownik zespołu kontrolnego	– Anna Malmon	– radca ministra w Departamencie Kontroli, Skarg i Wniosków MSW
Członek zespołu kontrolnego	– Jolanta Pionkowska	– główny specjalista w Departamencie Kontroli, Skarg i Wniosków MSW
Członek zespołu kontrolnego	– Artur Gozdecki	– główny specjalista w Departamencie Kontroli, Skarg i Wniosków MSW

Ocena działalności jednostki kontrolowanej została dokonana na podstawie ustalonego stanu faktycznego, przy zastosowaniu kryteriów kontroli wynikających z ustawy *o kontroli*, tj.: legalność, gospodarność, celowość oraz rzetelność.

Ocena ogólna:

Wykorzystanie przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSW posiadanych zasobów mieszkaniowych i internatowych oraz gospodarowanie lokalami mieszkalnymi i nieruchomościami, a także sposób zawierania umów cywilnoprawnych dotyczących najmu, dzierżawy i użyczeń gruntów, budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych, pomieszczeń internatowo-hotelowych oraz elementów infrastruktury technicznej i społecznej będących w trwałym zarządzie, administracji i dyspozycji ZZM MSW oceniono **pozytywnie mimo nieprawidłowości**. Natomiast **negatywnie** oceniono celowość i gospodarność realizacji wybranych zadań inwestycyjnych i remontowych.

Ustalenia kontroli i sformułowane na ich podstawie oceny cząstkowe przedstawiono poniżej.

1. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi i nieruchomościami przez ZZM MSW w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

W okresie poddanym kontroli, sposób realizacji przez podmiot kontrolowany zadań związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych oceniono **pozytywnie mimo nieprawidłowości**. W toku czynności kontrolnych ustalono, że właściwie organizowano i przeprowadzano działania związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych po zaakceptowaniu przez Ministra Spraw Wewnętrznych wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz osób uprawnionych. Niemniej jednak, pomimo deklaracji, podmiot kontrolowany nie stosował kryterium ekonomicznego przy podejmowaniu decyzji o umieszczeniu na wykazie lokalu do sprzedania oraz nie kierował się wynikami analizy celowości zbywania zasobu mieszkaniowego w kontekście potrzeb resortu spraw wewnętrznych.

Ze statutu Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSW⁵ wynika, że do zakresu działania i zadań ZZM MSW należy m.in. wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP*⁶, w tym - oprócz szeregu innych - *tworzenie warunków*

⁴ Dz. U. Nr 185, poz. 1092, zwana dalej ustawą *o kontroli*.

⁵ Dz. Urz. MSW z 2012 r. poz. 68, w szczególności § 4 pkt 1 ust. a) i e).

⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 z późn. zm., zwane dalej ustawą *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej*, w szczególności rozdziału 7 pt.: *Wykonywanie zadań Agencji przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych*, tj. art. 78a – 78f.

*sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu posiadanych zasobów mieszkaniowych i internatowych oraz sprzedaż lokali mieszkalnych*⁷.

ZZM MSW, w terminie do dnia 30 września każdego roku, ma obowiązek sporządzenia i przekazania do zatwierdzenia ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz osób uprawnionych. Zaznaczyć należy, że wskazanie lokalu w wykazie lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży jest możliwe dopiero po uregulowaniu stanu formalno-prawnego nieruchomości poprzez ustanowienie prawa trwałego zarządu na rzecz ZZM MSW, geodezyjne wydzielenie nieruchomości i założenie odrębnej księgi wieczystej na rzecz Skarbu Państwa.

W toku kontroli ustalono, że Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSW kierował się kryterium legalności⁸, umieszczając lokale mieszkalne w wykazach lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Wskazać należy, że stan formalno-prawny na dzień sporządzania wykazów umożliwiał zbycie ujętych w wykazach mieszkań na rzecz osób uprawnionych. Ponadto ustalono, że ZZM MSW terminowo realizował zadanie polegające na sporządzeniu i przekazaniu do zatwierdzenia ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz osób uprawnionych. W okresie objętym kontrolą, przed opracowaniem wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, Wydział Administracji ZZM MSW sporządzał bieżącą informację o lokalach mieszkalnych, które z przyczyn formalnych nie mogły zostać ujęte w ww. wykazie⁹.

Przed umieszczeniem lokali mieszkalnych na wykazach przekazywanych do akceptacji Ministra Spraw Wewnętrznych, nie sporządzano dokumentów potwierdzających dokonanie analizy celowości zbycia posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Z wyjaśnień kierownika Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej i Nieruchomości ZZM MSW¹⁰ wynika, że z uwagi na fakt, iż od 2001 r. w resorcie spraw wewnętrznych nie ma żołnierzy zawodowych pełniących czynną służbę wojskową, nie było konieczności zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. Kierownik Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej dodał również, że obowiązujące przepisy (w tym akty prawa wewnętrznego) nie nakładają na ZZM MSW obowiązku zabezpieczania potrzeb mieszkaniowych innych służb resortu spraw wewnętrznych, gdyż służby te posiadają własne jednostki organizacyjne powołane do realizacji tego celu.

Należy wskazać, że zgodnie z postanowieniami statutu ZZM MSW, do zadań podmiotu kontrolowanego, oprócz tworzenia warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu posiadanych zasobów mieszkaniowych, należy m.in. *informowanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych o wolnych zasobach mieszkaniowych, celem ich zasiedlenia przez wskazane jednostki organizacyjne lub organy podległe lub nadzorowane przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych*¹¹. W ocenie kontrolujących, zaprezentowane przez ZZM MSW stanowisko nie uzasadnia braku sporządzania stosownych analiz celowości zbycia zasobu mieszkaniowego. Analiza celowości zbycia zasobu mieszkaniowego powinna stanowić dla organu nadzoru podstawę do

⁷ Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych (Dz. U. Nr 85, poz. 464, z późn. zm.)

⁸ W szczególności art. 55, 56 i 58 w związku z art. 78a i art. 78e ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP.

⁹ Np. z uwagi na brak tytułu prawnego lub tytuł prawny na czas oznaczony albo toczące się postępowanie o opróżnienie lokalu.

¹⁰ Które od 2001 r. zajmuje Pan Wojciech Irzykowski - zwany dalej również: kierownikiem Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej.

¹¹ Zgodnie z § 4 ust. 2 pkt f) Statutu ZZM MSW.

podejmowania decyzji w zakresie optymalnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych resortu. Jednocześnie należy zaznaczyć, że w obowiązującym zakresie obowiązków pracownika - kierownika Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej - znajdował się zapis zobowiązujący pracownika zajmującego wspomniane stanowisko do dokonywania tego typu analiz.

Niesporządzenie analiz celowości zbycia posiadanego zasobu mieszkaniowego uznane zostało za **nieprawidłowość**. Przyczyną powstania nieprawidłowości była niewłaściwa interpretacja ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP oraz statutu ZM MSW. Skutkiem tej nieprawidłowości mogło być nierzetelne opracowanie wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży oraz niecelowe zbywanie lokali mieszkalnych, a także niegospodarne zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Osobami odpowiedzialnymi za powyższą nieprawidłowość byli: kierownik Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej oraz Dyrektor podmiotu kontrolowanego.

Ustalono, że w okresie objętym kontrolą przygotowane przez ZM MSW wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz osób uprawnionych na 2013 i 2014 r. nie zostały zatwierdzone przez Ministra Spraw Wewnętrznych. Należy dodać, że w 2014 r. Minister Spraw Wewnętrznych wstrzymał realizację rocznych planów sprzedaży mieszkań zatwierdzonych wykazami z lat 2011 i 2012¹². Jednakże, pismem z dnia 17 lipca 2014 r. Zastępca Dyrektora Biura Administracyjno-Finansowego MSW poinformował podmiot kontrolowany o decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych zezwalającej na dokończenie rozpoczętego procesu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz osób uprawnionych, które zostały zawiadomione¹³ o możliwości wykupu tych lokali.

Z wyjaśnień ZM MSW wynika, że podejmując decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży podmiot kontrolowany kierował się następującymi kryteriami¹⁴:

- 1) prawnym, tj. znikomym i długotrwałym odzyskiem lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia¹⁵,
- 2) społecznym, tj. uprawnieniami do wykupu lokali zgłaszanymi przez ich aktualnych najemców,
- 3) ekonomicznym, tj. wysokimi kosztami utrzymania lokali mieszkalnych (w tym kosztami ponoszonych nakładów remontowych), a także stosunkowo niską wysokością opłat uiszczanych za używanie lokali oraz odpisów na fundusz remontowy.

Ustalenia kontroli wskazują jednak, że przy podejmowaniu decyzji o umieszczeniu lokalu w wykazie lokali do sprzedania ZM MSW kierował się przede wszystkim kryterium prawnym, rozumianym jako

¹² Pismem z dnia 14 maja 2014 r. Minister Spraw Wewnętrznych Pan Bartłomiej Sienkiewicz podjął decyzję o wstrzymaniu sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym ZM MSW (tj. 227 lokali).

Ustalono, że zatwierdzony przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w dniu 10 czerwca 2011 r. Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz osób uprawnionych na 2011 r., obejmował 280 lokali mieszkalnych. Dodatkowo, w dniu 28 października 2011 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zatwierdził do sprzedaży dodatkowe 3 lokale mieszkalne, w tym jeden dla sieroty po uprawnionym do mieszkania pułkowniku - tragicznie zmarłym w katastrofie samolotu pod Smoleńskiem, oraz 2 lokale, których stan prawny od momentu zatwierdzenia poprzedniego wykazu uległ zmianie i mogły one stanowić przedmiot sprzedaży osobom uprawnionym.

¹³ Zawiadomienia wysłano do 193 osób uprawnionych (139 lokali przy ul. Dominikańskiej 2/4 w Górze Kalwarii, 25 lokali mieszkalnych przy ul. Adamskiego 3 a/b w Katowicach, 27 lokali mieszkalnych przy ul. Al. Solidarności 126 w Warszawie, 1 lokalu mieszkalnego przy ul. Bukowskiego 2a w Warszawie, 1 lokalu mieszkalnego przy ul. Koszarowej 5c w Katowicach).

¹⁴ Wskazane kryteria sprzedaży mieszkań przedstawione zostały również w dwóch Protokołach kontroli z 2009 r. NIK z kontroli pozyskiwania, przydzielania i zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach resortu spraw wewnętrznych w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji i Zarządzie Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, natomiast w Wystąpieniu pokontrolnym NIK w 2010 r. wskazano na niecelowość uprzywilejowania funkcjonariuszy, których lokale mieszkalne znajdują się w zasobie ZM MSWiA i którzy tym samym uzyskali możliwość ich nabycia na własność (wykup lokalu). Takich uprawnień nie posiadają funkcjonariusze, których lokale mieszkalne znajdują się np. w zasobach komendantów Policji.

¹⁵ Ustalono, że w latach 2002-2014 pozyskano do ponownego zasiedlenia łącznie 221 lokali mieszkalnych, z tym, że w latach 2013-2014 pozyskano do ponownego zasiedlenia 21 lokali mieszkalnych (w tym 4 lokale po zaadaptowaniu lokali użytkowych).

brak przeszkód prawnych zarówno do zbycia nieruchomości, jak i do wykupu lokali mieszkalnych przez zamieszkujących je lokatorów.

Stwierdzono, że deklarowane kryterium społeczne, będące faktycznie kryterium prawnym dotyczącym uprawnień osób zajmujących lokale do ich nabycia, było stosowane przez podmiot kontrolowany w odniesieniu do wszystkich zbadanych przypadków zbycia lokali.

Ponieważ uregulowania formalno-prawne utrudniają odzyskiwanie¹⁶ lokali mieszkalnych, zdaniem ZM MSW obecna sytuacja prawna stanowi przesłankę do zbywania zasobu mieszkalnego osobom uprawnionym. Powyższe wynika z faktu, że ZM MSW (lub jego prawny poprzednik) zawierał umowy najmu na czas nieoznaczony, zgodnie z dyspozycjami zawartymi w decyzjach o przydziale kwatery lub lokalu mieszkalnego, wydawanymi przez uprawnione jednostki resortu spraw wewnętrznych (w szczególności przez zlikwidowane Nadwiślańskie Jednostki Wojskowe MSW). Obowiązujące uwarunkowania formalno-prawne uniemożliwiają zmianę warunków umowy najmu przez ZM MSW bez uprzedniej zmiany warunków decyzji o przydziale (co w sytuacji likwidacji jednostek wojskowych MSW jest niewykonalne), natomiast przepisy rozdziału VI ustawy *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP*, w szczególności art. 55, 56 i 58 ww. ustawy, pozwalają na wykup przydzielonych lokali mieszkalnych przez osoby je zajmujące (ze stosownym pomniejszeniem jego wartości).

Odnosząc się do kryterium ekonomicznego należy wskazać, że wysokość opłat uiszczanych za używanie lokali oraz odpisów na fundusz remontowy określona była (i jest nadal) przepisami prawa, a koszty utrzymania lokali mieszkalnych w starzejących się budynkach wzrastają w miarę upływu lat. Niemniej jednak, Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSW nie opracowywał analiz ekonomicznych potwierdzających, że wybór nieruchomości do sprzedaży oparty został na ocenie i porównaniu kosztów utrzymania całego posiadanego zasobu mieszkaniowego. Mając na uwadze powyższe, trudno uznać, że ZM MSW stosował w praktyce powyższe kryterium. Brak sporządzania analiz ekonomicznych, a co za tym idzie niestosowanie kryteriów ekonomicznych przy podejmowaniu decyzji o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży, uznane zostało za **nieprawidłowość**. Przyczynami tej sytuacji były: brak należytej staranności w wykonywaniu obowiązków służbowych głównego księgowego ZM MSW, zobowiązanego do prowadzenia analiz ekonomiczno-finansowych oraz opracowania i przedstawiania Dyrektorowi wniosków w tym zakresie, a także niewłaściwy nadzór Dyrektora ZM MSW nad podległymi pracownikami. Skutkiem takiego działania mogło być pozbywanie się zasobu mieszkaniowego, którego koszty utrzymania nie uzasadniały konieczności sprzedaży, co w efekcie mogło prowadzić do niewłaściwego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Osobami odpowiedzialnymi za powyższą nieprawidłowość byli: główny księgowy oraz Dyrektor podmiotu kontrolowanego.

Podkreślić należy, że - jak ustalono - kryteria stosowane przy sprzedaży mieszkań nie zostały w żaden sposób formalnie ustalone. Z wyjaśnień ZM MSW wynika, że w 2012 r. Dyrektor ZM MSW wystąpił¹⁷ do Podsekretarza Stanu w MSW m.in. o podanie kryteriów, na podstawie których należałoby kwalifikować do sprzedaży lokale pozostające w zasobie ZM MSW. Jednak w wyniku dokonanej przez kontrolujących analizy wspomnianego pisma, nie stwierdzono, aby w jego treści znajdowała się prośba dotycząca zajęcia stanowiska w sprawie określenia zasad kwalifikacji lokali

¹⁶ Ustalono, że w okresie objętym kontrolą pozyskano do ponownego zasiedlenia 21 lokali mieszkalnych.

¹⁷ Pismem z dnia 23 sierpnia 2012 r.

mieszkalnych do sprzedaży. Jak ustalono, nie podejmowano żadnych innych prób uzyskania wskazówek w sprawie określenia przez organ nadzoru kryteriów kwalifikowania lokali do sprzedaży.

Biorąc powyższe pod uwagę, nieopracowanie formalnego dokumentu określającego kryteria sprzedaży lokali uznano za **nieprawidłowość**. Przyczyną powyższej sytuacji był brak należytej staranności i determinacji do właściwej realizacji zadań służbowych w zakresie przygotowania dokumentu mającego zasadniczy wpływ na podejmowanie decyzji odnośnie do sprzedaży mieszkań przez ZZM MSW, natomiast skutkiem - pozbywanie się mieszkań, które potencjalnie mogłyby stanowić zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych czynnych funkcjonariuszy resortu spraw wewnętrznych, co w efekcie mogło również prowadzić do niewłaściwego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Osobą odpowiedzialną był Dyrektor ZZM MSW.

Jak ustalono, po zatwierdzeniu przez Ministra Spraw Wewnętrznych wykazu lokali mieszkalnych, na zlecenie Dyrektora ZZM MSW przygotowywano inwentaryzację architektoniczno-budowlaną w celu uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali. Dla poszczególnych lokali mieszkalnych ustalano udziały w nieruchomości wspólnej oraz ujawniano te lokale w ewidencji gruntów, budynków i lokali. Następnie, w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku, Dyrektor ZZM MSW na podstawie zatwierdzonych wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży ustalał roczny plan sprzedaży lokali mieszkalnych.

Roczne plany sprzedaży mieszkań na lata 2013 i 2014 były sporządzane - na bazie poprzednio zaakceptowanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży z lat: 2011 i 2012. W związku z omawianą wcześniej decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych o wstrzymaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, a następnie wznowieniu procesu zbycia 193 lokali, w stosunku do których rozpoczęto już procedurę sprzedaży uprawnionym, we wrześniu 2014 r. dokonano korekty *Rocznego planu sprzedaży lokali mieszkalnych na 2014 rok*. Przedmiotowa korekta polegała na dopisaniu jednego punktu¹⁸ do podstawy sporządzenia ww. *Rocznego planu sprzedaży* i, poza przytoczeniem autorów pism, dat i numerów, nie zawierała faktycznych przyczyn dokonania zmiany. Brak formalnego uzasadnienia dokonania zmiany *Rocznego planu sprzedaży lokali mieszkalnych na 2014 rok* uznano za **uchybiecie**.

W toku czynności kontrolnych nie stwierdzono przypadków sprzedaży lokali mieszkalnych bez ujęcia ich w rocznych planach sprzedaży.

Stwierdzono, że w stosunku do nieruchomości, które po raz pierwszy zostały ujęte w rocznych planach sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2013 i 2014 - po uzyskaniu zgody organu nadzorującego¹⁹ na złożenie wniosku o wygaszenie trwałego zarządu²⁰ - ZZM MSW występował do właściwych organów administracji powiatowej ze stosownymi wnioskami²¹. Uruchomienie dalszego procesu sprzedaży następowało po uprawomocnieniu się decyzji właściwego organu o wygaszeniu trwałego zarządu ZZM MSW w stosunku do poszczególnych nieruchomości.

Ustalono, że w okresie objętym kontrolą ZZM MSW wystąpił z siedmioma wnioskami o wygaszenie trwałego zarządu. W dwóch przypadkach - wnioski o wygaszenie trwałego zarządu zostały wycofane

¹⁸ Tj. pisma Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 14 maja 2014 r. o wstrzymaniu sprzedaży mieszkań nr BM-2222-1/2014 z dnia 14 maja 2014 r. oraz wystąpienia ZZM nr Gm-2210-01-1075/2014 z dnia 27 maja 2014 r. i pisma BAF MSW Nr BAF-I-2222-2-21/2014 z dnia 17 lipca 2014 r.

¹⁹ Wydana w imieniu Ministra Spraw Wewnętrznych przez Dyrektora Biura Administracyjno-Finansowego MSW.

²⁰ Zgodnie z § 3 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych.

²¹ Co potwierdzają przedłożone w trakcie kontroli kopie dokumentów związanych z wygaszaniem trwałego zarządu ustanowionego na rzecz ZZM MSW.

przez ZM MSW z powodu zawiadomienia²² Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie: o zwrot wywłaszczonej w 1981 r. nieruchomości położonej przy ul. Nowoursynowskiej w Warszawie²³. Z tego względu, również procedura związana ze sprzedażą lokali mieszkalnych przy ul. Zaruby i Dembego została zawieszona. W pięciu przypadkach uzyskano ostateczne decyzje o wygaszeniu trwałego zarządu nieruchomości i rozpoczęto procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych²⁴.

W związku z uregulowaną sytuacją prawną pięciu nieruchomości, Dyrektor ZM MSW poinformował pisemnie osoby uprawnione o wygaszeniu trwałego zarządu oraz o możliwości dokonania wykupu mieszkań.

W okresie objętym kontrolą dokonano sprzedaży 3 lokali mieszkalnych, których stan prawny pozwalał na ich zbycie zgodnie z przepisami prawa. Z analizy dokumentów dotyczących sprzedaży ww. mieszkań wynika, że do wniosków o wykup lokali mieszkalnych były dołączone niezbędne dokumenty potwierdzające uprawnienia tych osób do zamieszkiwania, wykupu mieszkań, a także do skorzystania z możliwości stosownego pomniejszenia wartości lokali, o którym mowa w art. 58 ust. 2 pkt 1 ustawy *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP*.

Ustalono, że w okresie objętym kontrolą, zgodnie z przepisami rozporządzenia MSW *w sprawie sprzedaży lokali*, operaty szacunkowe dla lokali mieszkalnych opracowywane były na podstawie złożonych wniosków o nabycie lokalu mieszkalnego²⁵, tzn. po sporządzeniu i zatwierdzeniu przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz osób uprawnionych z lat 2011 i 2012, ustaleniu rocznych planów sprzedaży tych lokali na lata 2013 i 2014, ale przed sporządzeniem i upublicznieniem przez Dyrektora ZM MSW wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży uwzględniającego wartość rynkową tych mieszkań (w tym prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu przypadającego na poszczególne lokale).

Operaty szacunkowe sporządzane były przez rzeczoznawców majątkowych, oddzielnie dla każdego lokalu mieszkalnego. Zaznaczyć należy, że przy wycenie lokalu mieszkalnego nie były uwzględniane wartości ulepszeń dokonanych przez nabywcę – co było zgodne z art. 58 ust. 1 ustawy *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP*.

2. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi przez ZM MSW w zakresie wykonywania przeglądów technicznych, napraw, konserwacji i remontów.

Pozytywnie mimo nieprawidłowości oceniono planowanie i wykonywanie zadań związanych z realizacją przeglądów technicznych oraz napraw i konserwacji nieruchomości będących w trwałym zarządzie i administrowaniu ZM MSW. **Negatywnie** natomiast oceniono planowanie i wykonywanie

²² Zgodnie z art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm., zwanej dalej ustawą *o gospodarce nieruchomościami*) w związku z art. 61a oraz art. 78a ust. 4 ustawy *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP*, zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

²³ Część nieruchomości przy ul. Nowoursynowskiej stanowi będący obecnie w trwałym zarządzie ZM MSW grunt, zabudowany wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi przy ul. Zaruby 10 i 12 oraz ul. Dembego 7 i 9 oraz ul. Zaruby 13, 15 i 17 w Warszawie.

²⁴ Zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji *w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych*.

²⁵ Do których dołączone były dowody wpłaty zryczałtowanych kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

zadań związanych z realizacją prac remontowo-inwestycyjnych nieruchomości przy ul. Chełmskiej 8A w Warszawie, wytypowanej jako próba do kontroli²⁶.

Na podstawie analizy dokumentacji źródłowej ustalono, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dokonywano przeglądów technicznych²⁷. Przeglądy były przeprowadzane prawidłowo i terminowo przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSW dokonywał przeglądów stanu technicznego zarządzanych nieruchomości cyklicznie, z zachowaniem terminów wynikających z art. 62 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*²⁸.

W Zarządzie Zasobów Mieszkaniowych MSW nie były sporządzane harmonogramy wykonywania kontroli okresowych stanu technicznego zarządzanych nieruchomości, ponieważ zdaniem kierownika Wydziału Technicznego ZZM MSW, obowiązujące przepisy prawa oraz regulacje wewnętrzne nie określały takiego wymogu. Terminy wykonania przeglądów ustalane były przez ZZM MSW corocznie w oparciu o protokoły z poprzednich kontroli, protokoły te stanowiły załączniki do *Ksiąg obiektów budowlanych*. Stwierdzono jednak, że kontrole techniczne przewodów kominowych oraz wentylacyjnych w 2013 r. nie zostały wpisane do *Ksiąg obiektów budowlanych* (**uchybie** to zostało wyeliminowane w trakcie trwania czynności kontrolnych).

Kontrole stanu technicznego nieruchomości zlecano do wykonania wyspecjalizowanym podmiotom zewnętrznym²⁹. W latach 2012-2013³⁰ przeglądy techniczne prowadzone były przez osoby mające wymagane uprawnienia budowlane, z którymi po przeprowadzeniu postępowań o udzielenie zamówienia publicznego, podpisano umowy³¹. Natomiast w 2014 r., czynności związane z przeglądem stanu technicznego nieruchomości w ramach powierzonego zakresu obowiązków, wykonał pracownik ZZM MSW³² mający uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.

Stwierdzono, że kontrole techniczne przewodów kominowych, spalinowych oraz wentylacyjnych w obiektach zarządzanych przez ZZM MSW, realizowała wyłoniona w drodze przetargu firma, której pracownicy posiadali specjalistyczne uprawnienia. Przeglądy bieżące i konserwacyjne kotłowni przeprowadzane były przez pracowników firmy odpowiedzialnej za całoroczną obsługę i konserwację tych urządzeń i obiektów³³. Kontrole okresowe urządzeń technicznych znajdujących się na wyposażeniu obiektów budowlanych, dla których wymagany był dozór techniczny, prowadzone były

²⁶ W ramach zaplanowanych na lata 2013 - 2014 remontów (16) i inwestycji (1), realizowano ponad 70 zadań remontowo-inwestycyjnych, w tym 12 zadań remontowo-inwestycyjnych w budynku przy ul. Chełmskiej 8A.

²⁷ We wszystkich lokalizacjach, będących w trwałym zarządzie i administrowaniu ZZM MSW.

²⁸ Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm. – zwana dalej *ustawą Prawo budowlane*. Wskazany przepis określa rodzaje kontroli oraz terminy ich przeprowadzenia, wskazując także częstotliwość ich dokonywania.

²⁹ Kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm., przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. W okresach w których dokonywane były przeglądy, w ZZM MSW nie był zatrudniony pracownik dysponujący uprawnieniami specjalistycznymi pozwalającymi dokonywać przeglądów stanu technicznego nieruchomości.

³⁰ W związku z tym, że uwagi zawarte w protokołach stanu technicznego nieruchomości miały bezpośredni wpływ na podejmowane decyzje w sprawach remontów, wystąpiono o przedstawienie wyników tych przeglądów również za 2012 r.

³¹ Przeprowadzenie rocznej kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych w roku 2012 realizowane było przez p. Rajmunda Habermasa na podstawie umowy nr 56/ZZM/2012 z dnia 14 czerwca 2012 r. - koszt realizacji ww. usługi wyniósł 39.170,29 zł brutto. W roku 2013 przeglądy realizowane były przez p. Artura Tarkę na podstawie umowy nr 36/ZZM/2013 z dnia 28 maja 2013 r. - koszt realizacji usługi wyniósł 38.199,35 zł brutto.

³² Pracownik ZZM MSW p. Zygmunt Sar, zatrudniony od dnia 1 lipca 2013 r. tj. już po dokonaniu przeglądów w 2013 r. (czerwiec).

³³ Umowę na usługi z branży kominiarskiej podpisano z firmą *Zakład usług kominiarskich i remontowo budowlanych Robert Chodkiewicz, Artur Krzyżanowski* – koszt w 2013 r. 26.211,30 zł w 2014 r. 30.639,30 zł. Obsługę kotłowni zapewniała firma *ALFAREX Spółka z o.o.* - Sp. k. z siedzibą w Warszawie, koszt obsługi zawierał się w ogólnym koszcie umowy na *całodobową obsługę konserwacyjną nieruchomości*. W 2013 r. wyniósł łącznie 466.293,49 zł, a w 2014 r. (styczeń-wrzesień) odpowiednio 364.542,22 zł.

przez pracowników Urzędu Dozoru Technicznego³⁴. Jak ustalono w toku kontroli, całodobową obsługę konserwacyjną w nieruchomościach stanowiących zasób mieszkaniowy ZM MSW prowadziły firmy zewnętrzne wybrane w drodze przetargów, na podstawie zawartych z nimi umów³⁵.

Łączne koszty usług świadczonych na rzecz ZM MSW w zakresie przeglądów stanu technicznego nieruchomości oraz instalacji i urządzeń wchodzących w ich skład, w 2013 r. wyniosły 103.106,45 zł, natomiast wg wartości ujętych w zawartych umowach na 2014 r. - koszty te określono na poziomie 58.117,50 zł³⁶.

Z przedłożonej dokumentacji wynikało, że remonty i inwestycje ZM MSW zlecał do wykonania podmiotom zewnętrznym, gdyż nie dysponował własną ekipą, posiadającą stosowne uprawnienia w przedmiotowym zakresie. Jak ustalono, wśród zleceniobiorców, którym zlecano prace nie było podmiotów zatrudniających pracowników lub byłych pracowników ZM MSW³⁷.

Podejmowane przez ZM MSW prace remontowe były planowane na każdy rok i wynikały z ustaleń zawartych w protokołach stanu technicznego nieruchomości (najczęściej z roku poprzedniego) oraz ustaleń kontroli doraźnych przeprowadzanych przez pracowników ZM MSW lub firmy odpowiedzialnej za bieżącą konserwację. Istotnym czynnikiem wpływającym na podejmowanie decyzji dotyczących wykonania remontów były zgłoszenia usterek dokonywane przez najemców lokali mieszkalnych. Na ich podstawie przeprowadzano dodatkowe, indywidualne kontrole, których celem była weryfikacja zgłoszeń lokatorów oraz wypracowanie propozycji dotyczących zakresu remontu³⁸.

Jak ustalono w toku kontroli, zasada kwalifikowania nieruchomości do remontu na podstawie potwierdzonych stosownymi dokumentami uwag dotyczących stanu technicznego zapewniała realizację obowiązku utrzymania w stałej sprawności technicznej administrowanych zasobów mieszkaniowych³⁹.

Ustalono, że ZM MSW wszystkie inwestycje i remonty prowadził w oparciu o opracowane plany inwestycyjne i plany remontowe.

W *Planie remontów na 2013 r.* ujęto wykonanie 4 zadań remontowych, na realizację których zabezpieczono kwotę w wysokości 2.301.000,00 zł (3 zadania na osiedlu Kabaty oraz remont budynku administracyjno-internatowego przy ul. Chełmskiej 8A). Po dokonaniu korekt *Planu* w trakcie roku (korekta nr 5, dokument z dnia 6 grudnia 2013 r.), ostatecznie wykazano 8 zadań remontowych (w tym: 5 zadań na osiedlu Kabaty, budynek przy ul. Lubelskiej 20/20A oraz 2 zadania w budynku przy ul. Chełmskiej 8A w Warszawie). Wartość robót remontowych oszacowano na kwotę 2.355.000,00 zł.

Na 2014 r. zaplanowano 10 zadań remontowych w 6 lokalizacjach, których koszty oszacowano na kwotę 1.365.100,00 zł, natomiast po ostatniej korekcie (nr 4 z dnia 30 września 2014 r.) zaplanowano 8 remontów w 5 lokalizacjach - koszt oszacowano na kwotę 1.306.000,00 zł.

³⁴ Koszt usługi w 2014 r. wyniósł 9.305,50 zł.

³⁵ Koszt całodobowej obsługi konserwacyjnej nieruchomości administrowanych przez ZM MSW (z wyłączeniem lokalizacji w Katowicach) w 2013 r. wyniósł 466.293,50 zł, natomiast do września 2014 r. wyniósł 364.542,22 zł.

³⁶ Szczegółowe zestawienie kosztów obowiązkowych przeglądów nieruchomości przedstawiono kontrolującemu przy piśmie ZM MSW z dnia 10 grudnia 2014 r. w załączniku nr 2. Zmniejszenie kosztów przeglądów było efektem m.in. zatrudnienia pracownika mającego uprawnienia do dokonywania przeglądów nieruchomości oraz zmniejszonego zakresu przeglądów instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

³⁷ W dwóch przypadkach miało miejsce zlecenie prac byłym pracownikom wcześniej zatrudnionym na etacie w Wydziale Technicznym ZM MSW.

³⁸ Np. remont lokalu przy ul. Lubelskiej 20/20A, wymiana okien na osiedlu Kabaty.

³⁹ § 4 ust. 3 Statutu ZM MSW.

W Planie inwestycyjnym na 2013 r. przewidziano realizację 2 zadań inwestycyjnych⁴⁰ o wartości 1.180.000,00 zł., tj.:

- doposażenie w dźwig osobowy i wynikającą z tego częściową przebudowę niektórych elementów wnętrza budynku administracyjno-internatowego przy ul. Chełmskiej 8A w Warszawie;
- adaptacja lokalu użytkowego na lokale mieszkalne w miejscowości Linin bl. 32, gm. Góra Kalwaria.

Po dokonaniu korekt, wartość obu inwestycji ograniczono do kwoty 400.000,00 zł i obejmowała ona wyłącznie realizację adaptacji lokalu użytkowego na lokale mieszkalne w miejscowości Linin bl. 32, gm. Góra Kalwaria oraz sporządzenie dokumentacji projektowej dotyczącej doposażenia w dźwig osobowy i wynikającej z tego częściowej przebudowy niektórych elementów wnętrza budynku administracyjno-internatowego przy ul. Chełmskiej 8A w Warszawie.

Natomiast w Planie inwestycyjnym na 2014 r. ujęto jedno zadanie, tj. doposażenie w dźwig osobowy i wynikającą z tego częściową przebudowę niektórych elementów wnętrza budynku administracyjno-internatowego przy ul. Chełmskiej 8A w Warszawie. Realizacja przedmiotowego zadania inwestycyjnego została oszacowana na kwotę 980.000,00 zł, natomiast po korektach – koszt określono na kwotę 845.000,00 zł.

Oba Plany inwestycyjne zostały zatwierdzone przez Dyrektora ZM MSW; jako dokumenty dotyczące planowania środków budżetu państwa na finansowanie inwestycji zawierały uzasadnienie dla realizacji proponowanych zadań.

W toku kontroli ustalono, że w okresie objętym kontrolą w nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Chełmskiej 8A w Warszawie (budynek administracyjno-internatowy, w którym siedzibę ma podmiot kontrolowany) zrealizowano łącznie 11 zadań z zakresu wykonania prac projektowych, remontowych i inwestycyjnych⁴¹. Koszt remontów oraz inwestycji poniesionych w okresie objętym

⁴⁰ Opracowano dwie korekty Planu inwestycji na 2013 r. Ze względu na przyczyny formalno-prawne niezależne od ZM MSW, w drugiej korekcie Planu inwestycji na 2013 r. wyłączono z niego zadanie związane z inwestycją przy ul. Chełmskiej 8A.

⁴¹ Zadania inwestycyjno-remontowe wykonane w nieruchomości przy ul. Chełmskiej 8A polegały na:

- opracowaniu dokumentacji technicznej dotyczącej doposażenia budynku w dźwig osobowy i dostosowania budynku do obecnie obowiązujących przepisów ppoż. (ostateczny koszt realizacji wyniósł 66.420,00 zł; wykonawca DORENA Janusz Titowicz),
- opracowaniu dokumentacji technicznej zamiennej dotyczącej doposażenia budynku w dźwig osobowy i dostosowania budynku do obecnie obowiązujących przepisów ppoż. (ostateczny koszt realizacji wyniósł 6.900,00 zł, wykonawca DORENA Janusz Titowicz),
- opracowaniu dokumentacji technicznej dotyczącej remontu węzła ciepłego (ostateczny koszt realizacji wyniósł 6.150,00 zł; wykonawca SPECINSTAL Marek Wojdyga),
- opracowaniu projektu technicznego sieci bezprzewodowej WIFI dla II, III, IV kondygnacji budynku (ostateczny koszt realizacji wyniósł 3.444,00 zł; wykonawca DK SERWIS S.C.),
- opracowaniu projektu aranżacji hallu wejściowego oraz przedsiionka i kwatery internatowej na V piętrze budynku oraz opracowania rozwiązania wystroju wnętrz remontowanych pomieszczeń części biurowej i internatowej (korytarze pięter I, II, III oraz łazienki damskiej na I piętrze (ostateczny koszt realizacji wyniósł 28.430,22 zł; wykonawca AB Construction Sp. z o. o.),
- robotach budowlanych polegających na dostosowaniu pomieszczeń administracyjnych nr 10 i 10A do funkcji przeznaczonej na składowanie odpadów komunalnych oraz dostosowaniu pomieszczeń administracyjnych i internatowych do obowiązujących wymogów i przepisów ppoż. (umowa nr 51/ZM/13 z dnia 27 sierpnia 2013 r., ostateczny koszt realizacji wyniósł 410.299,71 zł, wykonawca AMP Sp. z o.o.),
- robotach dodatkowych do umowy nr 51/ZM/13 (umowa nr 78/ZM/13 z dnia 19 listopada 2013 r., ostateczny koszt realizacji wyniósł 29.519,89 zł; wykonawca AMP Sp. z o.o.),
- robotach uzupełniających do umowy nr 51/ZM/13 (umowa nr 80/ZM/13 z dnia 28 listopada 2013 r., ostateczny koszt realizacji wyniósł 65.359,53 zł; wykonawca AMP Sp. z o.o.),
- robotach budowlanych polegających na zmianie sposobu użytkowania pomieszczenia kuchni na kwaterę internatową usytuowaną na IV piętrze budynku oraz częściowa wymiana instalacji centralnego ogrzewania (umowa nr 85/ZM/2013 z dnia 28 listopada 2013 r., ostateczny koszt realizacji wyniósł 54.890,28 zł; wykonawca AMP Sp. z o.o.),
- robotach budowlanych w branży ogólnobudowlanej, elektrycznej i sanitarnej polegające na likwidacji barier architektonicznych w budynku internatowo-biurowym poprzez jego doposażenie w dźwig osobowy i wynikającą z tego częściową przebudowę niektórych pomieszczeń jego wnętrza (umowa nr 31/ZM/14 z dnia 13 maja 2014 r., ostateczny koszt realizacji wyniósł 664.377,25 zł; wykonawca AMP Sp. z o.o.),
- robotach dodatkowych do umowy nr 31/ZM/14 w zakresie montażu kurtyny parowej w hallu (w trakcie kontroli były jeszcze rozliczane).

kontrolą w odniesieniu tylko do tej nieruchomości wyniósł 1.335.790,88 zł - bez kosztów robót dodatkowych do umowy 31/ZZM/14⁴².

Jak wyjaśnił Kierownik Wydziału Technicznego, realizowane przez ZZM MSW zadania remontowe i inwestycyjne w budynku przy ul. Chełmskiej 8A były przede wszystkim efektem zaleceń, wynikających z oceny stanu technicznego budynku⁴³. W roku 2013, mając na uwadze wspomniane zalecenia oraz potrzebę dostosowania pomieszczeń internatowych i administracyjnych do obowiązujących wymogów i przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej, na podstawie umowy nr 51/ZZM/13 z dnia 27 sierpnia 2013 r., przeprowadzono remont instalacji hydrantowej i słaboprądowej (w tym instalacji sygnalizacji pożaru SAP, instalacji oddymiania klatki schodowej), a także istniejącej instalacji TV przemysłowej, sygnalizacji włamania i kontroli dostępu (monitoringu). Podczas realizacji tych robót wynikała konieczność dokonania oceny stanu całej instalacji gazowej (w pomieszczeniu kuchennym na III piętrze nastąpiło pęknięcie instalacji gazowej)⁴⁴. Z uwagi na zły stan techniczny całej instalacji gazowej (występujące ogniska korozji) podjęta została decyzja o jej wymianie – co w konsekwencji doprowadziło do konieczności zlecenia robót uzupełniających. W ramach realizacji prac remontowo-budowlanych dokonano wymiany gniazd wtykowych oraz lamp oświetleniowych w łazienkach kwater internatowych, kuchni i pralni⁴⁵.

W wyniku analizy zakresu robót uzupełniających do umowy nr 51/ZZM/13 ustalono, że ich zlecenie wynikało z nierzetelnej oceny zakresu prac niezbędnych do wykonania w ramach umowy podstawowej. Wartość robót uzupełniających wyniosła 65.359,53 zł, co spowodowało wzrost wartości umowy podstawowej o prawie 16 %. Ostateczna wartość umowy podstawowej wyniosła 475.659,24 zł (bez kosztów robót dodatkowych). Nierzetelne oszacowanie zakresu robót podstawowych uznano za **nieprawidłowość**, której przyczynami były: brak właściwego nadzoru nad przygotowaniem opisu przedmiotu zamówienia oraz brak rzetelnej analizy stanu wyposażenia technicznego budynku. Skutkiem powyższego była konieczność wydatkowania dodatkowych środków finansowych na wykonanie prac, które należało ująć w umowie podstawowej, tj. umowie 51/ZZM/13. Odpowiedzialność za powyższe ponoszą kierownik Wydziału Technicznego oraz Dyrektor ZZM MSW.

Remont związany ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczenia kuchni na kwaterę internatową usytuowaną na IV piętrze budynku oraz częściowa wymiana instalacji centralnego ogrzewania były uzasadniane przez podmiot kontrolowany m.in. (...) *rosnącą potrzebą resortu spraw wewnętrznych*

W okresie objętym kontrolą liczba podjętych zadań remontowych wynosiła:

- po 9 dla nieruchomości przy ul. Zaruby 10, 12, 15 w Warszawie,
- 8 dla nieruchomości przy ul. Zaruby 17,
- 7 dla nieruchomości przy ul. Zaruby 13,
- po 6 dla nieruchomości przy ul. Dembego 7 w Warszawie i dla nieruchomości w miejscowości Linin 32.

W pozostałych lokalizacjach - w Warszawie, Górze kalwarii i Lininie - zrealizowano od 1 do 3 zadań

⁴² Przedmiotowa inwestycja nie została zakończona w trakcie trwania czynności kontrolnych.

⁴³ np. Ekspertyza techniczna nt. *Przebudowa budynku internatowo-biurowego Zarządu zasobów Mieszkaniowych MSW w Warszawie przy ul. Chełmskiej 8A* sporządzona przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych st. bryg. w st. spocz. mgr inż. Marka Płotićę oraz rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. Wojciecha Włodarczyka z grudnia 2012 r. oraz *Protokół kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego* z dnia 19 lipca 2012 r.

⁴⁴ Roboty dodatkowe do umowy nr 51/ZZM/13 polegające na wymianie instalacji gazowej z uwagi na jej zły stan techniczny stwierdzony w trakcie prowadzonych prac remontowych – Protokół konieczności z dnia 18 listopada 2013 r.

⁴⁵ Roboty uzupełniające do umowy nr 51/ZZM/13. Zakres robót uzupełniających określono we wniosku z dnia 15 listopada 2013 r. o zgodę na wszczęcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, w trybie z wolnej ręki (...) obejmował: wymianę gniazd wtykowych podtykowych bez styku ochronnego na gniazda ze stykiem ochronnym w kwaterach internatowych, kuchni oraz pralni, wymianę lamp oświetleniowych (plafonier) w łazienkach kwater internatowych na lampy bryzgoodporne i strugoodporne, wykonanie dodatkowych elektrycznych gniazd wtykowych i telewizyjnych, łącznie z wkuciem kabli instalacyjnych we wszystkich kwaterach internatowych, wykonanie prac poinstalacyjnych w pomieszczeniach łazienki i WC na V kondygnacji łącznie z wymianą glazury i terakoty, wykonanie innych prac poinstalacyjnych.

w zakresie zakwaterowania tymczasowego⁴⁶. Niemniej jednak, w trakcie kontroli nie przedstawiono w przedmiotowym zakresie żadnych ustaleń czy analiz przeprowadzonych przed rozpoczęciem remontu, które potwierdzałyby przedmiotową tezę. Jak wyjaśnił kierownik Wydziału Technicznego, zmiana sposobu użytkowania pomieszczenia kuchni na pokój internatowy była uzasadniona niewielkim zainteresowaniem korzystających z tego pomieszczenia. Niemniej jednak, tym argumentem nie posługiwano się przy uzasadnianiu potrzeby niezbędnego w takiej sytuacji remontu. Decyzja o zmianie charakteru użytkowania pomieszczenia, tj. przeprowadzenia remontu w związku ze zmianą przeznaczenia pomieszczenia kuchni na pokój internatowy, zdaniem kontrolujących była właściwa.

Brak dokumentacji potwierdzającej rosnące potrzeby resortu spraw wewnętrznych w zakresie zakwaterowania tymczasowego uznany został za **uchybiecie**, którego przyczyną był brak właściwego nadzoru nad planowaniem zadań remontowych oraz nierzetelność w sporządzaniu dokumentacji związanej z przygotowaniem przedmiotowego zamówienia publicznego. Odpowiedzialność za powyższe ponoszą: kierownik Wydziału Technicznego oraz Dyrektor podmiotu kontrolowanego.

W trakcie prowadzenia czynności kontrolnych w budynku trwały prace związane z realizacją zadania inwestycyjnego polegającego m.in. na doposażeniu budynku w dźwig osobowy oraz częściowej przebudowie niektórych elementów wnętrza budynku administracyjno-internatowego przy ul. Chełmskiej 8A. Uzasadniając konieczność realizacji przedmiotowej inwestycji podmiot kontrolowany wskazywał przede wszystkim na potrzebę zapewnienia możliwości korzystania z budynku osobom niepełnosprawnym poprzez likwidację barier architektonicznych w budynkach zamieszkania zbiorowego i budynkach użyteczności publicznej, a także poprawę funkcjonalności i usprawnienie komunikacji wewnętrznej budynku. Wskazywano również, że przeprowadzenie inwestycji wiązać się będzie z przebudową kilku pomieszczeń na parterze budynku w celu utworzenia holu wejściowego, umożliwiającego bezpośredni dostęp do internatu od ul. Chełmskiej⁴⁷.

W konkluzji uzasadnienia wskazano, że realizacja prac remontowych zdecydowanie poprawi warunki funkcjonalno – techniczne budynku i estetykę pomieszczeń.

W ocenie kontrolujących, z uwagi na zakres prac budowlanych, argumentowanie potrzeby ich przeprowadzenia usuwaniem barier architektonicznych, a tym samym ułatwianiem dostępu osobom niepełnosprawnym do części biurowej budynku, dostosowaniem budynku do aktualnych wymogów technicznych i nowych wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej, jak również zwiększeniem powierzchni mieszkaniowej internatu (w rezultacie uzyskano jeden pokój internatowy i jedną kwaterę internatową⁴⁸ o powierzchni 72 m²) – w rzeczywistości nie uzasadniały potrzeby realizacji tych prac

⁴⁶ Wniosek z dnia 22 listopada 2013 r., o wyrażenie zgody na wszczęcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego Nr postępowania 19/WT/2013.

⁴⁷ W uzasadnieniu dla przeprowadzenia przedmiotowej inwestycji wskazano ponadto, że:

- wydzielenie ze struktury budynku, części administracyjnej (obejmującej pomieszczenia służbowe ZSM MSW) oraz internatowej poprzez uzyskanie oddzielnego wejścia, zdecydowanie usprawni organizację jej funkcjonowania oraz podniesie standard internatu,
- w wyniku przeprowadzonych robót zwiększona zostanie powierzchnia mieszkalna budynku w związku ze zmianą przeznaczenia pomieszczeń usytuowanych na ostatniej kondygnacji budynku (wykorzystywanej okazjonalnie w celach konferencyjno-szkoleniowych) poprzez uzyskanie kwatery internatowej przeznaczonej dla potrzeb resortu spraw wewnętrznych,
- wymiana instalacji centralnego ogrzewania poprawi jej funkcjonalność, zmniejszenie strat ciepła, ograniczenie awarii i usterek, a co za tym idzie zmniejszenie wydatków na centralne ogrzewanie i konserwację.

W wyniku kontroli stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania stwierdzono niedogrzenie w okresie zimowym pomieszczeń biurowych i kwater internatowych spowodowane niezadowalającym stanem technicznym części instalacji (zarośnięte kamieniem rury, zamulone grzejniki) wskutek długoletniego okresu eksploatacyjnego. Wobec powyższego, konieczna była jej wymiana w celu poprawy jej funkcjonowania.

⁴⁸ W Protokole konieczności z dnia 10 maja 2013 r. wskazano, że (...) Mając na uwadze zmniejszenie zapotrzebowania na wynajem Sali konferencyjnej dla celów szkoleniowych oraz zmiany (...) które z kolei przyczyniły się do zwiększenia zapotrzebowania na zakwaterowanie

w wykonanym zakresie. Podjęte prace ukierunkowane zostały w głównej mierze na podniesienie komfortu użytkownika obiektu dla stosunkowo nielicznej grupy osób (tj. pracowników ZZM MSW, interesantów oraz osób korzystających z zakwaterowania w pokojach internatowych), znacznego zwiększenia standardu budynku, a także poprawienia jego estetyki. Mając na uwadze powyższe, stwierdzono, że zakres przedmiotowy zakres prac inwestycyjno-remontowych został sporządzony w sposób nieadekwatny do faktycznych potrzeb - co oceniono **negatywnie**. Przyczyną było nieprzeprowadzenie rzetelnej analizy potrzeb inwestycyjno-remontowych w budynku internatowym, skutkujące zarówno nieracjonalnym zaplanowaniem zakresu przedmiotowego prac inwestycyjno-remontowych z uwagi na zbyt szeroki ich zakres, jak również niegospodarnością, wynikającą z niewspółmiernego do faktycznych potrzeb wydatkowania środków na ich realizację. Odpowiedzialność za powyższą sytuację ponoszą: kierownik Wydziału Technicznego oraz Dyrektor ZZM MSW.

Stwierdzono ponadto, że w trakcie realizacji prac inwestycyjno-remontowych, zmianie uległ charakter wykorzystania pokoi internatowych⁴⁹, co w konsekwencji skutkowało drastycznym ograniczeniem liczby miejsc w internacie. Uzyskany zatem efekt końcowy zmian, również w kontekście ograniczenia liczby potencjalnych użytkowników internatu, jest niewspółmierny do poniesionych nakładów inwestycyjno-remontowych, tj. kwoty ok. 1.350.000,00 zł.

Dokonując analizy zakresu podejmowanych zadań projektowych i remontowo-inwestycyjnych dla tej nieruchomości, kontrolujący zwrócili uwagę na działania podmiotu kontrolowanego związane z przygotowaniem i realizacją postanowień umowy z firmą AB Construction Sp. z o.o.⁵⁰ Umowa dotyczyła *Opracowania projektu aranżacji hallu wejściowego oraz przedsionka i kwatery internatowej na V piętrze budynku oraz opracowania rozwiązania wystroju wewnątrz remontowanych pomieszczeń części biurowej i internatowej (korytarze piętter I, II, III oraz łazienki damskiej na pięttrze I)*. Zadanie inwestycyjne obejmujące swoim zakresem przygotowanie projektu aranżacji pomieszczeń zostało dodane do planu inwestycji dopiero w lipcu 2014 r. (korekta nr 1 z dnia 30 lipca 2014 r.). W uzasadnieniu wskazano firmę AB Construction Sp. z o.o.⁵¹ do zawarcia umowy na realizację zadania, gdyż (...) *zapropnowała najkrótszy termin realizacji zamówienia w określonym przez zamawiającego zakresie, którego opracowanie pozwoli na uniknięcie przestojów w robotach budowlanych, które rzutowałyby na termin realizacji umowy z przyczyn leżących po stronie ZZM MSW*. Podkreślić należy, że w dokumentacji przedstawionej kontrolującemu w tej sprawie nie było innych ofert na realizację zamówienia, wskazujących dłuższe terminy wykonania zlecenia⁵². Analizując treść dokumentów dotyczących przygotowania tego zadania ustalono, że Zamawiający – ZZM MSW

tymczasowe (...). Przyjęcie takiego rozwiązania ograniczy koszty oraz pozwoli na uzyskanie kwatery internatowej dla zaspokojenia potrzeb na zakwaterowanie tymczasowe resortu. Do czasu zakończenia czynności kontrolnych nie dokonano odbioru robót i oficjalnie nie włączono do wykorzystania tego pomieszczenia do zasobu przeznaczanego na zakwaterowanie tymczasowe. Dodatkowo, w wyniku przeprowadzonego remontu i zmiany przeznaczenia kuchni na IV piętrze uzyskano 1 pokój internatowy.

⁴⁹ Pokoje dwu-osobowe przemianowano na jedno-osobowe - co spowodowało, że zamiast 50 potencjalnych użytkowników, z pokoi internatowych mogło korzystać 26 uprawnionych.

⁵⁰ Firma AB Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Stargardzie Szczecińskim przy ul. Wyspiańskiego 6.

⁵¹ W uzasadnieniu wniosku o wyrażenie zgody na wszczęcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego z dn. 7 sierpnia 2014 r. wskazano, że „W celu uniknięcia zahamowania prowadzonych robót budowlanych we wszystkich branżach w remontowanym budynku (...), zachodzi pilna konieczność doprecyzowania szczegółowych rozwiązań dotyczących technologii robót wykończeniowych, w tym detali architektonicznych nie objętych dokumentacją projektową wraz z doбором elementów wystroju wewnątrz np. Ławy recepcyjnej z rozwiązaniami instalacyjnymi, układu i rodzaju posadzek, kolorystyki wystroju wewnątrz remontowanych pomieszczeń, umożliwiających płynne wykonywanie robót remontowych”.

⁵² W celu zachowania transparentności działań, zgodnie z rekomendacją CBA, zawartą w publikacji *Rekomendacje postępowania antykorupcyjnych przy stosowaniu procedury udzielania zamówień publicznych* - Warszawa 2010, wyd. CSP w Legionowie (ISBN 978-83-89999-97-9), w takich sytuacjach powinna być stosowana zasada odbierania od osób przygotowujących opis przedmiotu zamówienia pisemnej informacji na temat źródeł pozyskiwania informacji dotyczących przedmiotu zamówienia.

w dokumentacji przetargowej oraz w zapytaniu ofertowym, skierowanym do Wykonawcy, nie określił wysokości środków, jakie zamierza przeznaczyć na realizację zamawianego projektu. W dokumentacji przetargowej oraz w umowie zawartej z firmą AB Construction Sp. z o.o. określono jedynie zakres prac projektowych oraz wysokość wynagrodzenia za jego opracowanie⁵³. Powyższe skutkowało tym, że Wykonawca opracował projekt w oparciu o autorską koncepcję estetyczną (jakość materiałów oraz zastosowanie określonych elementów graficznych w wystroju pomieszczenia hallu), której wykonanie okazało się wykraczać poza możliwości finansowe ZMZ MSW. Zgodnie ze sporządzonym w ZMZ MSW kosztorysem inwestorskim, wartość robót związanych z aranżacją hallu wejściowego została oszacowana na kwotę 51.141,49 zł (netto). Ostatecznie, jak ustalono w toku kontroli, prace zostały wykonane tylko częściowo, w oparciu o rozwiązania odpowiadające założeniom projektu, gdyż pominięto roboty polegające na wykonaniu stałej zabudowy meblowej ścian, szaf wbudowanych i innych elementów wykończeniowych (tj. lustro, fototapeta, tapeta winylowa). Również wykonanie lady recepcyjnej zostało zlecone do wykonania zgodnie z projektem, lecz z innych, tańszych niż pierwotnie przewidziane w aranżacji⁵⁴, materiałów.

Należy wskazać, że udzielenie tego zamówienia zostało przeprowadzone w oparciu o § 8 pkt 4 Zarządzenia Nr 2/2014 Dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z dnia 8 kwietnia 2014 r. w sprawie określenia zasad udzielania zamówień publicznych o wartości szacunkowej nieprzekraczającej równowartości kwoty 30 000 euro. Przepis ten pozwalał wyłączyć stosowanie określonych wymienionym zarządzeniem zasad, o ile wynikało to „(...) ze szczególnych uwarunkowań związanych z realizacją danego zamówienia i indywidualnej decyzji Dyrektora ZMZ MSW w tym zakresie, zamieszczonej na wniosku lub protokole konieczności w sprawie udzielenia zamówienia”. W praktyce stosowanie tego przepisu niosło ze sobą poważne ryzyko możliwości podejmowania przez Dyrektora ZMZ MSW działań, które noszą cechy uznaniowości i dowolności w udzielaniu zamówień. Stosowanie tego przepisu powodowało ponadto brak transparentności w działaniach podmiotu kontrolowanego w zakresie udzielania zamówień poniżej 30 000 euro. Działanie takie mogło również mieć wpływ na ewentualny brak zapewnienia wydatkowania środków publicznych z zachowaniem zasady celowości i oszczędności wyrażonej w art. 44 ust. 3 pkt 1 lit. a i b ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁵⁵.

Brak wskazania w procedurze przetargowej oraz zapytaniu ofertowym wysokości środków, jakie inwestor zamierzał przeznaczyć na aranżację, oceniono **negatywnie**. Przyczyną powyższego było nierzetelne wykonanie czynności służbowych w zakresie planowania działań, nierzetelne opracowanie dokumentacji ofertowej oraz umowy na realizację projektu aranżacji, a także niewłaściwy nadzór nad wykonywaniem zadań w tym zakresie. Skutkiem natomiast, było niecelowe i niegospodarne wydatkowanie środków publicznych na realizację umowy z firmą AB Construction Sp. z o.o. Odpowiedzialność za powyższe ponoszą kierownik Wydziału Technicznego oraz Dyrektor ZMZ MSW.

Z uwagi na dokonane ustalenia, działania podejmowane w obiekcie przy ul. Chełmskiej 8A oceniono **negatywnie**. Przyczyną powyższego był brak racjonalnego i rzetelnego przygotowania prac

⁵³ Umowa nr 48/ZMZ/2014 z dn. 12.08.2014 r. W § 1 określono zakres prac projektowych, wskazując m.in. że Wykonawca ma przedstawić np. propozycję oświetlenia sufitowego ze wskazaniem modeli i producentów lamp, zestawienie gotowych elementów wyposażenia i wystroju wnętrza ze wskazaniem modeli i producentów. Wartość umowy została określona w § 5 i wynosiła łącznie 28430,22 zł.

⁵⁴ W projekcie aranżacji opracowanym przez AB Construction Sp. z o.o. został ustalony m.in. projekt wykonawczy lady recepcyjnej ze wskazaniem modelu, kolorystyki, producenta oraz rozwiązań instalacji elektrycznej, teletechnicznej i alarmowej, a także modeli oraz producentów osprzętu. Faktycznie wykonanie lady oraz innych elementów stanowiących wyposażenie recepcji zlecono firmie „10 OFFICE” Małgorzata Stawowczy, ul. Małej Łąki 1/24, 02-793 Warszawa.

⁵⁵ Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.

inwestycyjno-remontowych. Skutkiem tej sytuacji było niegospodarne wydatkowanie środków publicznych. Odpowiedzialność za powyższe ponoszą kierownik Wydziału Technicznego oraz Dyrektor ZM MSW.

3. Przydzielanie miejsc oraz ustalanie opłat za wykorzystanie miejsc w internatach lub kwaterach internatowych będących w dyspozycji ZM MSW.

Na podstawie przeprowadzonych ustaleń **pozytywnie mimo nieprawidłowości** oceniono działalność podmiotu kontrolowanego w zakresie dysponowania tymczasowymi lokalami mieszkalnymi i miejscami w internacie lub kwaterze internatowej oraz ustalania opłat za lokale mieszkalne i wykorzystania miejsc w internacie lub kwaterze internatowej.

W okresie objętym kontrolą w zarządzie i administracji ZM MSW w dwóch budynkach w Warszawie, stanowiących w całości własność Skarbu Państwa, znajdowało się 35 tymczasowych lokali mieszkalnych, w tym 14 lokali przy ul. Podchorążych 43/45 i 21 lokali przy ul. Podchorążych 47A. Biorąc powyższe pod uwagę, badaniem objęto 100% przypadków najmu omawianych lokali.

Podstawę prawną do dysponowania lokalami mieszkalnymi zarządzanymi przez ZM MSW stanowiło rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 11 marca 2011 r. w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych⁵⁶.

W wyniku czynności kontrolnych, przeprowadzonych w zakresie prawidłowości realizowania obowiązków, wynikających z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia⁵⁷ w odniesieniu do 14 tymczasowych lokali mieszkalnych znajdujących się przy ul. Podchorążych 43/45 oraz 19 lokali mieszkalnych znajdujących się przy ul. Podchorążych 47A, nie stwierdzono nieprawidłowości.

Czynności kontrolne wykazały, że 2 lokale mieszkalne (Nr 22 i Nr 45/46) usytuowane przy ul. Podchorążych 47A zostały oddane w najem przez ZM MSW bez decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego lub skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. W przypadku dotyczącym lokalu Nr 22 Dyrektor ZM MSW zawarł umowę najmu Nr 114/2004 z dnia 3 listopada 2004 r. Omawianą umowę podpisano na podstawie zgody wyrażonej przez Dyrektora Generalnego MSWiA Pana Jerzego Barta⁵⁸ w dniu 25 października 2004 r. W przypadku lokalu Nr 45/46 Dyrektor ZM MSW zawarł umowę najmu Nr 44/2005 w dniu 23 listopada 2005 r. Omawiany dokument został podpisany na podstawie pisma skierowanego do Dyrektora ZM MSW przez Dyrektora Centralnego Szpitala Klinicznego MSWiA⁵⁹.

⁵⁶ Zwane dalej również rozporządzeniem w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez ZM MSW (Dz. U. z 2011 r. Nr 64, poz. 340).

⁵⁷ Z treści § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez ZM MSW wynika, że z osobą, która otrzymała przydział lokalu mieszkalnego, przekazanego przez Zarząd do dyspozycji innej jednostki organizacyjnej podległej lub nadzorowanej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, Dyrektor ZM MSW zawiera umowę najmu tego lokalu na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z uwzględnieniem treści wydanej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego lub skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. W postanowieniach § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia wskazano, że ww. przepis ma zastosowanie również do osób, które otrzymały przydział lokalu mieszkalnego przeznaczonego na zakwaterowanie tymczasowe.

⁵⁸ Adnotacja zamieszczona na piśmie z dnia 20 października 2004 r. skierowanym do Dyrektora Generalnego MSWiA Pana Jerzego Barta przez pracownika cywilnego Biura Finansów Komendy Głównej Policji – prośba o wyrażenie zgody na zamieszkanie w lokalu budynku przy ul. Podchorążych 47A.

⁵⁹ Pismo z dnia 9 sierpnia 2005 r. Dyrektora Centralnego Szpitala Klinicznego MSWiA – prośba o ponowne rozpatrzenie podania o przydział lokalu mieszkalnego; pismo nie zawierało zgody Dyrektora ZM MSW.

Brak przydziału lokalu mieszkalnego i/lub decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego i/lub skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w omawianych przypadkach uznano za **nieprawidłowość**. Przyczyną powstania nieprawidłowości było nierealizowanie obowiązków, wynikających z postanowień rozporządzenia w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez ZZM MSW. Skutkiem omawianej nieprawidłowości było zajmowanie lokali przez osoby nieuprawnione. W powyższym przypadku odpowiedzialność za powstanie nieprawidłowości ponosi Dyrektor ZZM MSW.

W wyniku czynności kontrolnych, przeprowadzonych w zakresie prawidłowości realizowania obowiązków wynikających z postanowień § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez ZZM MSW⁶⁰ w odniesieniu do 14 tymczasowych lokali mieszkalnych znajdujących się przy ul. Podchorążych 43/45 oraz 21 lokali mieszkalnych znajdujących się przy ul. Podchorążych 47A, nie stwierdzono nieprawidłowości.

Zasady ustalania opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez ZZM MSW określone zostały w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 stycznia 2011 r. w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych⁶¹. W wyniku czynności kontrolnych przeprowadzonych w zakresie prawidłowości realizowania obowiązków wynikających z postanowień ww. rozporządzenia, nie stwierdzono nieprawidłowości. Ustalono, że w okresie objętym kontrolą Dyrektor ZZM MSW wydał 2 decyzje w sprawie ustalania miesięcznych stawek za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych położonych na terenie Warszawy, będących w zarządzie i administracji ZZM MSW⁶².

W toku czynności kontrolnych ustalono, że w przypadku zmiany wysokości miesięcznych stawek za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych położonych na terenie Warszawy, będących w zarządzie i administracji ZZM MSW, najemcom przekazywano pisemne decyzje o wprowadzeniu nowych stawek opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Powyższe działania były zgodne z § 5 ust. 1 rozporządzenia w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez ZZM MSW.

W okresie objętym kontrolą nie zanotowano przypadków naruszenia umów najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w trwałym zarządzie lub administracji ZZM MSW skutkujących naliczaniem kar. Niemniej jednak, opłaty z tytułu najmu w przypadku niektórych najemców nie były wnoszone terminowo. Wówczas, na podstawie zarządzenia Nr 1 Dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z dnia 7 stycznia 2014 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu prowadzenia windykacji należności pieniężnych oraz zobowiązań o charakterze niepieniężnym w Zarządzie Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych⁶³ naliczane były i egzekwowane należne odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

⁶⁰ Z postanowień § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez ZZM MSW wynika, że przekazanie i przyjęcie lokalu mieszkalnego następuje protokołem sporządzonym przez przedstawiciela Zarządu w obecności osoby uprawnionej do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym.

⁶¹ Zwane dalej również rozporządzeniem w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez ZZM MSW (Dz. U. z 2011 r. Nr 28, poz. 148).

⁶² Decyzja Nr 116/2013 z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie ustalania miesięcznych stawek za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych położonych na terenie Warszawy, będących w zarządzie i administracji Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSW. Decyzja Nr 43/2014 z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie ustalania miesięcznych stawek za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych położonych na terenie Warszawy, będących w zarządzie i administracji Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSW.

⁶³ Zwane dalej również zarządzeniem w sprawie szczegółowych zasad i trybu prowadzenia windykacji.

Należy zaznaczyć, że w związku z powyższym ZZM MSW podejmował działania windykacyjne⁶⁴ mające na celu dochodzenie należności pieniężnych.

Czynności kontrolne wykazały, że na zasadach określonych w art. 78a ust. 5 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP Dyrektor ZZM MSW zawarł *Porozumienia*, które stanowiły podstawę do najmu na czas oznaczony lokali mieszkalnych oraz pokoi internatowych. Na podstawie omawianych dokumentów, w okresie objętym kontrolą, ZZM MSW udostępnił w sumie jedenaście lokali mieszkalnych i trzy pokoje internatowe, w tym trzy lokale mieszkalne użyczono na potrzeby Centralnego Biura Antykorupcyjnego, po dwa lokale użytkowały Urząd do Spraw Cudzoziemców oraz Komenda Stołeczna Policji, po jednym lokalu Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji, Instytut Pamięci Narodowej, Ministerstwo Gospodarki oraz Kancelaria Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej. Z trzech pokoi internatowych, na podstawie omawianych *Porozumień*, korzystał Centralny Ośrodek Informatyki. Ponadto, w toku czynności kontrolnych stwierdzono, że w kontrolowanym okresie ww. przepis stanowił podstawę do zawierania umów najmu lokalu mieszkalnego Nr 12 usytuowanego w budynku przy ul. Podchorążych 47A w Warszawie z pracownikiem ZZM MSW⁶⁵. Należy przy tym podkreślić, że w wyniku prowadzonej korespondencji dotyczącej zainteresowania przejęciem niezasiedlonych lokali mieszkalnych zlokalizowanych na terenie Góry Kalwarii (2013 r.) oraz na os. Linin k. Góry Kalwarii (2014 r.) Zarząd miał wiedzę o dużych potrzebach mieszkaniowych resortu spraw wewnętrznych i zainteresowaniu lokalami mieszkalnymi pozyskiwanymi do ponownego zasiedlenia.

Decyzje w zakresie dwóch lokali mieszkalnych udostępnionych Urzędowi do Spraw Cudzoziemców (*Porozumienie* Nr 34/ZZM/2012 oraz *Porozumienie* Nr 57/ZZM/2013) oraz jednego przekazanego do dyspozycji Centralnego Biura Antykorupcyjnego (*Porozumienie* Nr 100/ZZM/2012) zostały podjęte przez Dyrektora ZZM MSW, po uzyskaniu akceptacji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych. W zakresie pozostałych *Porozumień*⁶⁶, dotyczących najmu lokali mieszkalnych nie przedstawiono w toku czynności kontrolnych dokumentów potwierdzających realizację postanowień § 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez ZZM MSW. Brak dokumentów świadczących o sporządzeniu i przedstawieniu ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych wykazu wolnych lokali mieszkalnych, które mogły być przekazane do dyspozycji innych jednostek organizacyjnych podległych lub nadzorowanych przez Ministra SW, w celu ich zasiedlenia, na zasadach określonych w przepisach ustaw o Policji, o Straży Granicznej, o Państwowej Straży Pożarnej lub o Biurze Ochrony Rządu oraz brak dokumentów wskazujących na to, że w konkretnych przypadkach uzyskano pozytywne opinie MSW w zakresie akceptacji propozycji przekazania lokali mieszkalnych przeznaczonych na zakwaterowanie tymczasowe poza resort spraw wewnętrznych uznano za **nieprawidłowość**. Przyczyną powstania nieprawidłowości była niewłaściwa realizacja obowiązków służbowych, wynikających z rozporządzenia w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez ZZM MSW. W wyniku realizacji postanowień określonych w *Porozumieniach* na przestrzeni od kilku do kilkunastu miesięcy zablokowano najem lokali mieszkalnych, które mogły

⁶⁴ Zgodnie z § 4-5 zarządzenia Nr 1 Dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z dnia 7 stycznia 2014 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu prowadzenia windykacji należności pieniężnych oraz zobowiązań o charakterze niepieniężnym w Zarządzie Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych.

⁶⁵ Umowa Nr 137/2011 z dnia 19 grudnia 2011 r. na okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 21 grudnia 2012 r. (z treści umowy wynika, że najemca zamieszkiwał w omawianym lokalu od dnia 1 sierpnia 2005 r.) oraz umowa Nr 26/2012 z dnia 18 grudnia 2012 r. na okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

⁶⁶ Dotyczy przekazania do dyspozycji Centralnego Biura Antykorupcyjnego dwóch lokali mieszkalnych oraz do dyspozycji Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji, Ministerstwa Gospodarki i Instytutu Pamięci Narodowej po jednym lokalu mieszkalnym.

zostać przekazane jednostkom resortu spraw wewnętrznych w celu ich zasiedlenia, na zasadach określonych w przepisach ustaw: *o Policji*, *o SG*, *o PSP* lub *o BOR*. W powyższym przypadku odpowiedzialność za powstanie nieprawidłowości ponosi Dyrektor ZZM MSW.

Ustalono, że w zasobie ZZM MSW znajdowała się jedna kwatera internatowa⁶⁷, która była zlokalizowana w budynku w Warszawie przy ul. Podchorążych 43/45 lok. Nr 1. Decyzję o przeznaczeniu ww. lokalu mieszkalnego na zakwaterowanie tymczasowe podjęto po uzyskaniu zgody zastępcy Dyrektora Departamentu Logistyki i Infrastruktury MSWiA⁶⁸ na reorganizację istniejącej bazy internatowo-hotelowej ZZM MSWiA, co było zgodne z postanowieniami § 2 zarządzenia Nr 39 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 30 grudnia 2004 r. w *sprawie szczegółowych zasad i trybu tworzenia, prowadzenia i likwidacji hoteli przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji*⁶⁹, z którego wynikało, że decyzję o utworzeniu lub likwidacji hotelu podejmował Dyrektor ZZM MSWiA za zgodą dyrektora komórki organizacyjnej MSWiA właściwej do prowadzenia spraw związanych z nadzorem Ministra SWiA nad Zarządem.

W okresie objętym kontrolą, na mocy *Porozumienia*⁷⁰ Nr 14/ZZM/2013 z dnia 27 lutego 2013 r., kwatera internatowa została użyczona Centrum Usług Wspólnych. *Porozumienie* obowiązywało do dnia 31 marca 2013 r. Następnie na mocy *Porozumienia* Nr 24/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 r. w *sprawie udostępnienia do dyspozycji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych kwatery internatowej w zasobie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSW* omawiany lokal został na czas nieoznaczony przekazany do wykorzystania przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych.

W toku czynności kontrolnych ustalono, że w okresie objętym kontrolą w zarządzie i administracji ZZM MSW w budynku w Warszawie przy ul. Chełmskiej 8A, przeznaczonym na zakwaterowanie internatowe stanowiącym w całości własność Skarbu Państwa, znajdowało się 26 pokoi internatowych.

W oparciu o przedstawioną dokumentację ustalono, że w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 30 września 2014 r. pokoje internatowe wynajęto 80 razy⁷¹. Biorąc powyższe pod uwagę, badaniem objęto 100% przypadków najmu omawianych pomieszczeń.

Podstawę prawną do dysponowania pokojami internatowymi będącymi w zarządzie ZZM MSW stanowiło rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 23 sierpnia 2011 r. w *sprawie internatów zarządzanych przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych*⁷².

⁶⁷ Lokal mieszkalny pełniący funkcję internatu, przeznaczony do zamieszkiwania przez żołnierza lub większą liczbę żołnierzy zawodowych lub pracowników wojska - zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 8 ustawy *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP*.

⁶⁸ Dyrektor ZZM MSWiA za pismem Nr ADI-2225-02/05/06-1987/2006 z dnia 22 sierpnia 2006 r. wystąpił do Departamentu Logistyki i Infrastruktury MSWiA (następcy Biura Administracyjno-Gospodarczego MSWiA) o wyrażenie zgody na włączenie jednego dwupokojowego lokalu na zakwaterowanie tymczasowe w Warszawie przy ul. Podchorążych 43/45 lok. Nr 1 do bazy internatowo-hotelowej ZZM MSWiA. Zgodę na ww. wystąpienie Departament Logistyki i Infrastruktury MSWiA przesłał przy piśmie Nr DLI-II/2222-1854/MM/06 z dnia 28 sierpnia 2006 r.

⁶⁹ Dz. Urz. MSWiA Nr 14, poz. 37 z późn. zm.

⁷⁰ *Porozumienie* zostało zawarte w związku ze zgodą Dyrektora ZZM MSW na przedłużeniu terminu obowiązywania *Porozumienia* Nr 3/ZZM/2010 z dnia 14 stycznia 2010 r.

⁷¹ Należy zaznaczyć, że ze względu na prowadzone prace remontowe w obiekcie przy ul. Chełmskiej 8A w Warszawie możliwość wykorzystania miejsc internatowych w latach 2013-2014 była ograniczona (w miarę postępu prac remontowych z użytkowania wyłączane były poszczególne kondygnacje budynku). Na przykład w okresie prowadzenia czynności kontrolnych w podmiocie kontrolowanym z użytkowania wyłączonych było 15 z 26 pokoi internatowych.

⁷² Zwane dalej również rozporządzeniem w *sprawie internatów zarządzanych przez ZZM MSW* (Dz. U. z 2014 r. poz. 763).

W wyniku czynności kontrolnych przeprowadzonych w zakresie prawidłowości realizowania obowiązków wynikających z § 2 omawianego rozporządzenia⁷³ stwierdzono, że w ZZM MSW w prawie 9% przypadków w dokumentach dotyczących najmu pokoi internatowych nie było *Wniosków* o przydział miejsca w internacie, a w 5% przypadków brakowało *Skierowań do zamieszkania w internacie*.

Brak dokumentów potwierdzających realizację obowiązków, wynikających z postanowień § 2 ww. rozporządzenia, tj. brak *Wniosków* o przydział miejsca w internacie oraz brak *Skierowań do zamieszkania w internacie*, uznano za **nieprawidłowość**. Przyczyną powstania nieprawidłowości było nieprzestrzeganie przepisów rozporządzenia w sprawie internatów zarządzanych przez ZZM MSW oraz brak rozwiązań organizacyjnych niedopuszczających, aby niekompletne dokumenty trafiały do Dyrektora ZZM MSW. Skutkiem nieprawidłowości było wystąpienie ryzyka bezpodstawnego przydzielania miejsc oraz zakwaterowywania w internacie. W powyższym przypadku, odpowiedzialność za powstanie nieprawidłowości ponosi Dyrektor ZZM MSW.

W wyniku czynności kontrolnych przeprowadzonych w zakresie prawidłowości realizowania obowiązków wynikających z postanowień § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie internatów zarządzanych przez ZZM MSW⁷⁴ stwierdzono, że w dokumentach dotyczących ponad 21% badanych przypadków nie zostały sporządzone *Protokoły przekazania*, a w ponad 16% przypadków *Protokoły przyjęcia* pokoi internatowych. Należy zaznaczyć, że *Karty inwentarzowe* nie zostały załączone w prawie 44% przypadków do *Protokołów przekazania* oraz w 50% przypadków do *Protokołów przyjęcia*.

Brak dokumentów potwierdzających realizację ww. obowiązków, tj. brak *Protokołów przekazania*, *Protokołów przyjęcia* oraz niezłączanie do omawianych *Protokołów Kart inwentarzowych*, uznano za **nieprawidłowość**. Przyczyną powstania nieprawidłowości było nieprzestrzeganie przepisów ww. rozporządzenia. niesporządzanie omawianych dokumentów w chwili przekazywania/przyjmowania pokoi internatowych mogło skutkować brakiem możliwości stwierdzenia ewentualnych uszkodzeń elementów wyposażenia lub znajdujących się w nich urządzeń technicznych, co mogło nieść za sobą konsekwencje finansowe. W powyższym przypadku odpowiedzialność za powstanie nieprawidłowości ponosi kierownik Wydziału Administracji ZZM MSW⁷⁵.

W wyniku czynności kontrolnych stwierdzono, że w dwóch przypadkach Dyrektor ZZM MSW przydzielił miejsca w pokojach internatowych w budynku w Warszawie przy ul. Chełmskiej 8A osobom, które w myśl § 1 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia w sprawie internatów zarządzanych przez ZZM MSW nie były uprawnione do korzystania z zakwaterowania tymczasowego ZZM MSW. W związku

⁷³ Z postanowień § 2 rozporządzenia w sprawie internatów zarządzanych przez ZZM MSW wynika, że na *Wniosek* osoby uprawnionej (zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 4 ww. rozporządzenia – osobą uprawnioną jest pracownik zatrudniony w jednostce organizacyjnej podległej Ministrowi Spraw Wewnętrznych lub przez niego nadzorowanej, zamieszkały w miejscowości innej niż miejscowość, w której jest zatrudniony, niebędącej miejscowością pobliską) o przydział miejsca w internacie lub kwaterze internatowej Dyrektor ZZM MSW, w miarę dysponowania wolnymi miejscami, wydaje takiej osobie *Skierowanie do zamieszkania w internacie lub kwaterze internatowej* (zwane dalej również *Skierowaniem*).

⁷⁴ Z postanowień § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie internatów zarządzanych przez ZZM MSW wynika, że przyjęcie i zdanie miejsca w internacie lub kwaterze internatowej następuje na podstawie *Protokołu przekazania/przyjęcia miejsca w internacie/kwaterze internatowej* (zwanego dalej również *Protokołem*) sporządzonego przez upoważnionego przedstawiciela ZZM MSW w obecności osoby przyjmującej lub zdającej miejsce w internacie lub kwaterze internatowej (wzór protokołu określony został w załączniku Nr 3 do omawianego rozporządzenia). W myśl § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia w *Protokole* określa się *ilość i stan techniczny poszczególnych elementów i wyposażenia pokoju w internacie lub kwaterze internatowej oraz znajdujących się w nich urządzeń*. We wzorze *Protokołu* wskazano, że *Spis inwentarza* powinien stanowić załącznik do *Protokołu*.

⁷⁵ W okresie od dnia 1 grudnia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. – Pan Grzegorz Żurawski, a od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 września 2014 r. – Pan Marek Nocoń.

z tym, że do ubiegania się o przydział miejsca w internacie uprawniony jest pracownik zatrudniony w jednostce organizacyjnej podległej Ministrowi Spraw Wewnętrznych lub przez niego nadzorowanej, zamieszkały w miejscowości innej niż miejscowość, w której jest zatrudniony, niebędącej miejscowością pobliską powyższe działania zostały uznane za **nieprawidłowość**, bowiem w obydwu przypadkach omawiane osoby były pracownikami resortu spraw wewnętrznych, ale zamieszkiwały w Warszawie. Wnioski o przydział miejsc w internacie uzasadniono w pierwszym przypadku brakiem możliwości mieszkania w związku z awarią w wynajmowanym lokalu, a w drugim - zamieszkiwanie w posiadanym lokalu uniemożliwiały prowadzone prace remontowe. Z uzyskanych wyjaśnień wynikało, że ze względu na brak możliwości zamieszkiwania w ww. lokalach mieszkalnych omawiane osoby uznano za uprawnione do zakwaterowania w internacie. Skutkiem nieprawidłowości mogło być uniemożliwienie skorzystania z zakwaterowywania w internacie osobom uprawnionym. W omawianym przypadku odpowiedzialność za powstanie nieprawidłowości ponosi Dyrektor ZZM MSW.

W toku czynności kontrolnych ustalono, że w ZZM MSW podjęta została decyzja o przekształceniu dwuosobowych pokoi internatowych na jednoosobowe. W powyższym zakresie nie przedstawiono dokumentów potwierdzających dokonywanie analiz dotyczących zapotrzebowania oraz wykorzystania miejsc w internacie. Nie przeprowadzono również uzgodnień z organem nadzorującym odnośnie do planowanej reorganizacji. Z uzyskanych wyjaśnień wynika, że ze względu na trwające prace remontowe w latach 2012-2014 Zarząd nie prowadził badań dotyczących efektywności wykorzystania miejsc w internacie, a realizacja procesu przekształcania następowała płynnie (nie określono konkretnej daty). Przy podejmowaniu decyzji o zmianie, wyznacznikiem była głównie powierzchnia pokoi internatowych⁷⁶, rozpatrywana wg norm powierzchni użytkowej podstawowej przysługującej żołnierzowi, wynikających z art. 53 ust. 2 pkt 1 ustawy *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP* oraz założenie, że - niezależnie od rodzaju pokoju - osoba w nim zamieszkała będzie ponosiła pełne koszty jego utrzymania ustalone przez ZZM MSW. Biorąc powyższe pod uwagę, za **nieprawidłowość** uznano działania w zakresie zmniejszenia liczby miejsc przeznaczonych na zakwaterowanie tymczasowe, będących w dyspozycji ZZM MSW, bez obiektywnych przesłanek wynikających z analiz dotyczących zapotrzebowania oraz wykorzystania miejsc w internacie oraz bez uzgodnień z organem nadzorującym. Przyczyną powstania nieprawidłowości był brak kompleksowego podejścia do omawianego zagadnienia. Skutkiem nieprawidłowości było nieefektywne wykorzystanie możliwości kwaterunkowych internatu. W powyższym przypadku, odpowiedzialność za powstanie nieprawidłowości ponosi Dyrektor ZZM MSW.

Zasady ustalania opłat za korzystanie z miejsc internatowych lub kwatery internatowej określone zostały w rozporządzeniu *w sprawie internatów zarządzanych przez ZZM MSW*. W wyniku czynności kontrolnych przeprowadzonych w zakresie prawidłowości realizowania obowiązków, wynikających z postanowień § 5-8 ww. rozporządzenia, nie stwierdzono nieprawidłowości. Ustalono, że w okresie objętym kontrolą Dyrektor ZZM MSW do dnia 31 marca (2013 i 2014), z mocą od dnia 1 kwietnia danego roku wydawał decyzje w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z miejsca w internacie ZZM MSW⁷⁷, zlokalizowanym w Warszawie przy ul. Chełmskiej 8A oraz kwaterze internatowej⁷⁸

⁷⁶ Powierzchnia mieszkalna pokoi internatowych w budynku w Warszawie przy ul. Chełmskiej 8A kształtowała się na poziomie od ponad 12 m² do prawie 17 m², a powierzchnia całkowita od ponad 17 m² do niewiele ponad 22 m².

⁷⁷ Decyzja Nr 15/2013 z dnia 22 lutego 2013 r. w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z miejsca w internacie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych przy ul. Chełmskiej 8a w Warszawie oraz decyzja Nr 11/2014 z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z miejsca w internacie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych przy ul. Chełmskiej 8a w Warszawie.

znajdującej się w Warszawie przy ul. Podchorążych 43/45 lok. Nr 1. Omawiane opłaty określone zostały na podstawie kalkulacji kosztów utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej miejsca w internacie lub kwaterze internatowej sporządzonej według wzoru stanowiącego załącznik do rozporządzenia. Kalkulacje kosztów utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej sporządzono odrębnie dla internatu i kwatery internatowej. Do powierzchni użytkowych (przyjętych w kalkulacji omawianych kosztów), wliczono powierzchnię pokoju, przedpokoju, łazienki i innych pomieszczeń przynależnych do pokoju lub kwatery. Dzienną opłatę za korzystanie z miejsca w internacie lub kwaterze, ustalono w wysokości dziennego kosztu utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej miejsca pomnożonego przez powierzchnię użytkową przypadającą na zajmowane miejsce. Opłatę za korzystanie z zakwaterowania pobierano od dnia protokolarnego przyjęcia do dnia protokolarnego zdania omawianych miejsc i były one płatne do 14 dni od daty otrzymania faktury. Faktury za zakwaterowanie wystawiane były do piętnastego dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący.

4. Zawieranie umów cywilnoprawnych dotyczących najmu, dzierżawy i użyczeń gruntów, budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych pomieszczeń internatowo-hotelowych oraz elementów infrastruktury technicznej i społecznej będących w trwałym zarządzie, administracji i dyspozycji ZM MSW.

Na podstawie przeprowadzonych ustaleń **pozytywnie mimo nieprawidłowości** oceniono działalność Zarządu w zakresie zawierania umów cywilnoprawnych dotyczących najmu i dzierżawy lokali użytkowych, gruntów oraz innych powierzchni będących w trwałym zarządzie, administracji i dyspozycji ZM MSW.

W okresie objętym kontrolą zasady zawierania umów na najem i dzierżawę lokali użytkowych, gruntów oraz innych powierzchni znajdujących się w trwałym zarządzie lub administrowaniu ZM MSW regulowały *Wytyczne w sprawie zasad najmu i dzierżawy lokali użytkowych, gruntów oraz innych powierzchni znajdujących się w trwałym zarządzie lub administracji Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSW*⁷⁹. W toku czynności kontrolnych nie stwierdzono przypadku niecelowego zawarcia umów na najem i dzierżawę lokali użytkowych, gruntów oraz innych powierzchni znajdujących się w trwałym zarządzie lub administrowaniu ZM MSW.

Na podstawie przedstawionego *Zestawienia lokali użytkowych ZM MSW (wg stanu na dzień 6.11.2014 r.)* ustalono, że w okresie objętym kontrolą w zarządzie i administracji ZM MSW w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w Warszawie, Otwocku, Górze Kalwarii i Katowicach znajdowało się 12 lokali użytkowych, 1 nośnik reklamy i 2 garaże jednostanowiskowe oraz 1 parking⁸⁰. Biorąc powyższe pod uwagę w oparciu o przedstawioną dokumentację badaniem

⁷⁸ Decyzja Nr 18/2013 z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z kwatery internatowej Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych przy ul. Podchorążych 43/45 w Warszawie oraz Decyzja Nr 12/2014 z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z kwatery internatowej Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych przy ul. Podchorążych 43/45 w Warszawie.

⁷⁹ Przepis wprowadzony decyzją Nr 84/2007 Dyrektora ZM MSW z dnia 30 maja 2007 roku w sprawie wprowadzenia Wytycznych w sprawie zasad najmu i dzierżawy lokali użytkowych, gruntów oraz innych powierzchni znajdujących się w trwałym zarządzie lub administracji Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSWiA oraz decyzją Nr 9/2014 Dyrektora ZM MSW z dnia 13 marca 2014 roku w sprawie wprowadzenia Wytycznych w sprawie zasad najmu i dzierżawy lokali użytkowych, gruntów oraz innych powierzchni znajdujących się w trwałym zarządzie lub administracji Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSW.

⁸⁰ **Warszawa** – ul. Promenady 1/3 -1 lokal (pustostan), ul. Lubelska 20/20A -3 lokale oraz 1 parking (najem gruntu), ul. Bohaterewicza 1A -1 lokal, ul. Chelmska 6/8 -1 lokal, Al. Solidarności 126 -1 nośnik reklamowy; **Otwock**- ul. Wyspiańskiego 3 -1 lokal; **Góra Kalwaria** - ul. Dominikańska 2/4 -2 lokale, ul. Ks. Sajny 1A -2 lokale, ul. Dominikańska 9 -1 lokal (pustostan), **Katowice**- ul. Koszarowa 5 B/C -2 garaże jednostanowiskowe.

kontrolnym w zakresie prawidłowości zawierania umów na najem i dzierżawę lokali użytkowych, gruntów oraz innych powierzchni znajdujących się w trwałym zarządzie lub administrowaniu ZZM MSW objęto 100% ww. nieruchomości.

Zgodnie z postanowieniami § 2 i 3 *Wytycznych* omawiane nieruchomości ZZM MSW oddawane były w najem w drodze nieograniczonego pisemnego konkursu ofert. Ogłoszenia konkursów dokonywano w celu wyboru najkorzystniejszych ofert, najbardziej odpowiadających specyfice wynajmowanych nieruchomości i realizacji założeń ustalonych w warunkach konkursów. W konkursach brały udział osoby fizyczne, osoby prawne i inne podmioty - po spełnieniu wymogów określonych w ogłoszeniach o konkursach.

Na podstawie § 4 *Wytycznych* czynności związane z przeprowadzaniem konkursów ofert wykonywały komisje powoływane przez Dyrektora ZZM MSW. We wszystkich zbadanych przypadkach w skład komisji konkursowych wchodziły trzy osoby: przewodniczący oraz dwóch członków. Ww. osoby składały, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, pisemne oświadczenia o braku okoliczności⁸¹ stanowiących podstawę do ich wyłączenia z postępowań konkursowych, co było zgodne z § 11 ust. 2 *Wytycznych*. Zgodnie z określoną w *Wytycznych* procedurą, komisje w ramach konkursów sporządzały i podpisywały *Protokoły*, które zatwierdzał Dyrektor ZZM MSW.

W toku czynności kontrolnych przeprowadzonych w zakresie prawidłowości realizowania obowiązków wynikających z postanowień § 5 *Wytycznych*⁸² ustalono, że w dniu 27 grudnia 2012 r. sporządzono *Wykaz nieruchomości (lokali użytkowych) administrowanych przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSW przeznaczonych do najmu w 2013 r.*⁸³ Informację o wywieszeniu *Wykazu 2013* w budynku biurowym przy ul. Chełmskiej 8A w Warszawie podano do publicznej wiadomości, zamieszczając ogłoszenie w Gazecie Stołecznej z dnia 5-6 stycznia 2013 r. *Wykaz nieruchomości (lokali użytkowych) administrowanych przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSW przeznaczonych do najmu w 2014 r.*⁸⁴ został sporządzony w dniu 15 stycznia 2014 r., a informację o wywieszeniu *Wykazu 2014* w budynku biurowym przy ul. Chełmskiej 8A w Warszawie podano do publicznej wiadomości, zamieszczając ogłoszenie w Gazecie Stołecznej z dnia 18 stycznia 2014 r. W obydwu przypadkach omawiane informacje zostały zamieszczane również na stronie internetowej ZZM MSW. Zaznaczyć należy, że czynności związane ze sporządzeniem *Wykazu 2014* realizował nowo powołany kierownik Wydziału Administracji ZZM MSW.

Biorąc powyższe pod uwagę, za **nieprawidłowość** uznano przekroczenie terminów w zakresie podania do publicznej wiadomości *Wykazu 2013* oraz sporządzenia i podania do publicznej

⁸¹ Zgodnie z § 11 ust. 1 *Wytycznych* - Osoby wchodzące w skład komisji konkursowej podlegają wyłączeniu z postępowania, jeżeli: 1) ubiegają się o zawarcie umowy najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego w tym postępowaniu konkursowym; 2) pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów ubiegających się o zawarcie umowy najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego w tym postępowaniu konkursowym; 3) przed upływem 3 lat od dnia wszczęcia postępowania konkursowego pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem lub były członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów ubiegających się o zawarcie umowy najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego w tym postępowaniu konkursowym; 4) pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób.

⁸² Z postanowień § 5 *Wytycznych* wynika, że Dyrektor ZZM MSW w terminie do końca każdego roku sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę w roku następnym. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie Zarządu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. W wykazie zamieszcza się odpowiednio dane, wymienione w przepisie art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 j.t.), oraz informacje o miejscu zamieszczenia ogłoszenia o konkursie ofert.

⁸³ Zwany dalej również *Wykazem 2013*.

⁸⁴ Zwany dalej również *Wykazem 2014*.

wiadomości *Wykazu 2014*. Przyczyną powstania nieprawidłowości było nieprzestrzeganie obowiązujących regulacji wewnętrznych przez kierownika Wydziału Administracji ZZM MSW⁸⁵. Skutkiem powyższej nieprawidłowości mogło być ograniczenie dostępu do informacji kontrahentom zainteresowanym najmem lub dzierżawą lokali użytkowych znajdujących się w trwałym zarządzie lub administrowaniu ZZM MSW. Odpowiedzialność za powstanie nieprawidłowości ponosi kierownik Wydziału Administracji ZZM MSW.

W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych ustalono, że zgodnie z *Wytycznymi* ZZM MSW ogłaszał konkursy ofert na najem nieruchomości na nie mniej niż 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert. We wszystkich przypadkach w ogłoszeniach zawarte zostały informacje dotyczące formy konkursu ofert, organizatora, charakterystyki lokalu, czasu obowiązywania umowy najmu, terminu i miejsca, w którym można było odebrać regulamin konkursu ofert, wysokości wadium oraz terminu składania ofert.

Zgodnie z postanowieniami § 12 *Wytycznych*, bezpośrednio po upływie terminu wyznaczonego na składanie ofert komisje konkursowe otwierały oferty. W wyniku analizy i oceny złożonych w postępowaniach ofert komisje konkursowe wybierały oferty najkorzystniejsze. Sporządzone przez komisje i zatwierdzone przez Dyrektora ZZM MSW *Protokoły* były podstawą do przekazywania pisemnych informacji o wynikach konkursów wszystkim uczestnikom postępowania. Na podstawie zatwierdzonych *Protokołów* zawierane były umowy najmu.

W myśl postanowień § 9 *Wytycznych* wywoławczą stawkę czynszu najmu (netto) ustala organizator konkursu na poziomie stawek rynkowych. W toku czynności kontrolnych, przeprowadzonych w zakresie prawidłowości realizowania ww. obowiązku, ustalono, że w przypadku przedłużania terminu obowiązywania umowy Nr 6/ZZM/09 z dnia 14 stycznia 2009 r. na najem lokalu użytkowego usytuowanego w budynku mieszkalnym w Warszawie przy ul. Chełmskiej 6/8, w ZZM MSW dokonano rozeznania rynku w zakresie obowiązujących na rynku stawek czynszu.

Z wyjątkiem ww. lokalu, w żadnym z badanych przypadków nie przedstawiono dokumentów potwierdzających realizację postanowień § 9 obowiązujących w ZZM MSW *Wytycznych*. Brak dokumentów potwierdzających ustalanie stawek czynszów w zakresie kontrolowanych umów najmów nieruchomości uznano za **nieprawidłowość**. Z uzyskanych wyjaśnień wynika, że wysokość opłat z tytułu najmu lokali użytkowych, gruntów i innych powierzchni, znajdujących się w trwałym zarządzie lub administracji ZZM MSW (z wyłączeniem opłat pośrednich⁸⁶), określano zawsze na poziomie wynikającym z najkorzystniejszych ofert uzyskanych w ramach przeprowadzanych konkursów. W praktyce oznaczało to, że w nowo ogłaszanych konkursach Zarząd przyjmował jako minimalne stawki najmu wysokości czynszów, które obowiązywały w dotychczasowych umowach. Przyczyną powstania nieprawidłowości był brak wnikliwości w realizowaniu obowiązków służbowych, wynikających z *Wytycznych*, oraz brak nadzoru nad podejmowanymi decyzjami w zakresie określania w *Regulaminach nieograniczonych pisemnych konkursów ofert* minimalnych stawek najmu. Powyższe

⁸⁵ Zatrudniony do dnia 31 grudnia 2013 r. na stanowisku kierownika Wydziału Administracji Pan Grzegorz Żurawski.

⁸⁶ W przypadku opłat pośrednich (zdefiniowanych w art.1a ust. 1 pkt 13 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP tj. opłat za energię cieplną, elektryczną, gaz, wodę oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych) wysokość tych opłat ustalana była w analogiczny sposób jak dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w tym samym budynku, co dany lokal użytkowy (stawki opłat pośrednich dla lokali mieszkalnych i użytkowych są takie same).

działania mogły skutkować zaniżaniem wysokości czynszów. Odpowiedzialność za powstanie nieprawidłowości ponoszą kierownik Wydziału Administracji ZZM MSW⁸⁷ oraz Dyrektor ZZM MSW.

W rozdziale V *Wytycznych* określone zostały zasady obowiązujące w zakresie przyjętej przez ZZM MSW polityki najmu. W myśl § 20 ust. 1 i 2 omawianego przepisu zawarcie umowy najmu wymaga formy pisemnej, a przedmiot najmu musi zostać ubezpieczony od następstw pożaru, zalania i innych nieszczęśliwych wypadków. Zgodnie z postanowieniami § 20 ust. 3 *Wytycznych* lokal ubezpiecza najemca, przedstawiając Wynajmującemu potwierdzenie ubezpieczenia w terminie 30 dni od zawarcia umowy najmu. Nieprzedstawienie dokumentu potwierdzającego ubezpieczenie lokalu w ww. terminie jest równoznaczne z rozwiązaniem umowy najmu lokalu z winy najemcy. W toku czynności kontrolnych przeprowadzonych w zakresie prawidłowości realizowania obowiązków wynikających z przyjętej polityki najmu, nie stwierdzono nieprawidłowości.

W rozdziale VIII *Wytycznych* wskazano, że wszystkie umowy najmu lub dzierżawy zawierane przez Zarząd powinny obejmować określone w tym przepisie elementy⁸⁸. W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych w zakresie prawidłowości realizowania ww. obowiązku ustalono, że w analizowanych umowach zawarte zostały klauzule wskazane w § 29 *Wytycznych* - z wyjątkiem zapisów dotyczących określenia wysokości stawek ubezpieczeń od następstw nieszczęśliwych wypadków w zakresie wynajmowanych lokali. Należy zaznaczyć, że w badanych umowach (z wyjątkiem umów dotyczących najmu 2 garaży jednostanowiskowych, w których nie wymagano ubezpieczeń) zawarte zostały zapisy zobowiązujące najemców do ubezpieczania wynajmowanych lokali i dostarczania Zarządowi dokumentów potwierdzających ubezpieczenie w terminie 30 dni od dnia podpisania umów. W toku czynności kontrolnych przedstawiono dokumenty potwierdzające, że lokale ZZM MSW zostały ubezpieczone przez najemców.

Biorąc powyższe pod uwagę, nieokreślenie wysokości stawek ubezpieczeń od następstw nieszczęśliwych wypadków w zakresie poszczególnych lokali użytkowych uznano za **nieprawidłowość**. Z uzyskanych wyjaśnień wynika, że zapisy dotyczące wysokości stawek ubezpieczeń ze względu na ich ogólny charakter nie były przenoszone do zawieranych umów o najem nieruchomości. Przyczyną powstania nieprawidłowości była niedbałość w realizacji obowiązków służbowych wynikających z *Wytycznych* oraz brak nadzoru nad podejmowanymi decyzjami w zakresie określania w umowach wysokości stawek ubezpieczenia lokali od następstw nieszczęśliwych wypadków. Powyższa nieprawidłowość mogła skutkować brakiem możliwości pokrycia całkowitych kosztów naprawy szkód powstałych w wyniku ewentualnych następstw nieszczęśliwych wypadków w wynajmowanych lokalach użytkowych, znajdujących się w trwałym zarządzie lub administrowaniu

⁸⁷ W okresie od dnia 1 grudnia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. – Pan Grzegorz Żurawski, a od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 września 2014 r. – Pan Marek Nocoń.

⁸⁸ Zgodnie z postanowieniami § 29 *Wytycznych* - We wszystkich umowach najmu lub dzierżawy zawieranych przez Zarząd muszą być obligatoryjnie zamieszczone następujące elementy: 1) data zawarcia umowy; 2) oznaczenie stron umowy wraz z adresami; 3) oznaczenie przedmiotu umowy; 4) oznaczenie czasu na jaki umowa została zawarta; 5) określenie na jaki cel lokal został wynajęty wraz z oświadczeniem najemcy o rodzaju prowadzonej w lokalu działalności i zakazie zmiany działalności bez zgody wynajmującego; 6) sankcje jakim podda się najemca w razie niewykonywania postanowień umowy; 7) oznaczenie terminu wydania przedmiotu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego; 8) określenie stawki czynszu najmu i terminu jej uiszczenia; 9) określenie opłat eksploatacyjnych, ich wysokości i sposobu uiszczenia opłat przez najemcę; **10) określenie stawki ubezpieczenia lokalu od następstw nieszczęśliwych wypadków oraz sposobu uiszczenia tej stawki przez najemcę**; 11) wyszczególnienie zabezpieczeń dochodzenia należności; 12) oświadczenie najemcy o akceptacji stanu przedmiotu umowy; 13) tryb waloryzacji stawki czynszu najmu; 14) z zastrzeżeniem § 21 ust. 3. informację o zakazie podnajmu przedmiotu umowy; 15) zasady ponoszenia nakładów na przedmiot najmu i podziału kosztów pomiędzy najemcę i wynajmującego; 16) zobowiązanie najemcy do dokonywania konserwacji i bieżących napraw lokalu; 17) wyszczególnienie przypadków, w których wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia; 18) oświadczenie najemcy o wyrażeniu zgody na wystawianie faktur VAT bez podpisu; 19) podpisy.

ZZM MSW. W powyższym przypadku, odpowiedzialność za powstanie nieprawidłowości ponoszą kierownik Wydziału Administracji ZZM MSW⁸⁹ oraz Dyrektor ZZM MSW.

W wyniku analizy umów zawartych w ramach najmu lokali użytkowych ustalono, że w poszczególnych umowach zawarte zostały zapisy chroniące interesy ZZM MSW w zakresie terminowości wnoszenia opłat za wynajem⁹⁰.

Opłaty z tytułu najmu, dzierżawy lokali użytkowych i innych powierzchni, znajdujących się w trwałym zarządzie lub administracji ZZM MSW w okresie objętym kontrolą, w przypadku niektórych kontrahentów nie były wnoszone terminowo i wówczas naliczane były i egzekwowane należne z tego tytułu odsetki w wysokości ustawowej za zwłokę. Z uzyskanych wyjaśnień wynika, że w omawianym okresie nie stwierdzono przypadków naruszenia umów najmu nieruchomości znajdujących się w trwałym zarządzie lub administracji ZZM MSW skutkujących naliczaniem kar.

W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych nie stwierdzono przypadków zawierania umów cywilnoprawnych z pracownikami lub byłymi pracownikami ZZM MSW na najem, dzierżawę lokali użytkowych, gruntów i innych powierzchni znajdujących się w trwałym zarządzie lub administracji Zarządu.

* * *

W celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości oraz usprawnienia funkcjonowania ZZM MSW wnoszę o niezwłoczne spowodowanie:

1. podjęcia działań zmierzających do ograniczenia dowolności i uznaniowości przy udzielaniu zamówień publicznych poniżej 30 000 euro poprzez zmianę lub wykreślenie treści § 8 pkt. 4 Zarządzenia Nr 2/2014 Dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z dnia 8 kwietnia 2014 r.,
2. przygotowania projektu dokumentu, określającego formalne kryteria sprzedaży mieszkań z zasobu ZZM MSW i przedstawienie go do akceptacji Ministra Spraw Wewnętrznych, a po jej uzyskaniu - niezwłoczne ich wdrożenie w życie i stosowanie,
3. sporządzania analiz celowości zbycia posiadanego zasobu mieszkaniowego oraz ekonomiczno-finansowych pod kątem planowanej sprzedaży nieruchomości (w szczególności obrazujących koszty utrzymania nieruchomości),
4. dokonywania analiz stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w celu optymalnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych podmiotu kontrolowanego,
5. przy planowaniu inwestycji i remontów - wskazywania w uzasadnieniach faktycznych przesłanek potwierdzających zasadność podejmowanych działań oraz rzetelnego ustalania zakresu podejmowanych robót,

⁸⁹ W okresie od dnia 1 grudnia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. – Pan Grzegorz Żurawski, a od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 września 2014 r. – Pan Marek Nocoń.

⁹⁰ W umowach zobowiązano najemców do wniesienia kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto na poczet zaległych kwot czynszu wraz z odsetkami, co było zgodne z postanowieniami § 26 *Wytucznych*, w którym wskazano m.in., że w celu zabezpieczenia należności wynikających z najmu lub dzierżawy wynajmujący pobiera kaucję gwarancyjną, najpóźniej w chwili zawarcia umowy najmu. Kaucja gwarancyjna pobierana była w formie gotówkowej. Przy umowach o znacznych obciążeniach czynszowych możliwe było pobieranie kaucji gwarancyjnej w formie gwarancji bankowych, papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu giełdowego (o aktualnej nominalnej wartości przekraczającej przynajmniej 30% wysokości kaucji) lub obligacjach państwowych.

6. zawieranie umów najmu lokalu mieszkalnego wyłącznie na podstawie: przydziału lokalu mieszkalnego i/lub decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego i/lub skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,
7. sporządzanie i przedstawianie ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych wykazu wolnych lokali mieszkalnych, które mogłyby być przekazane do dyspozycji innych jednostek organizacyjnych podległych lub nadzorowanych przez Ministra SW, w celu ich zasiedlenia, na zasadach określonych w przepisach ustaw *o Policji*, *o Straży Granicznej*, *o Państwowej Straży Pożarnej* lub *o Biurze Ochrony Rządu* oraz poza resort,
8. przydzielanie miejsc w internacie wyłącznie osobom uprawnionym,
9. sporządzanie, w uzgodnieniu z organem nadzorującym, analiz dotyczących zapotrzebowania oraz wykorzystania miejsc w internacie, uwzględniających obiektywnie uzasadnione przesłanki zmniejszenia lub zwiększenia liczby miejsc przeznaczonych na zakwaterowanie tymczasowe będących w dyspozycji ZZM MSW,
10. egzekwowania *Wniosków* o przydział miejsca w internacie oraz sporządzania kompletnej dokumentacji dotyczącej realizacji obowiązków wynikających z rozporządzenia *w sprawie internatów zarządzanych przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych*, tj. *Skierowań do zamieszkania w internacie*, *Protokołów przekazania*, *Protokołów przyjęcia* oraz załączanie do omawianych *Protokołów Kart inwentarzowych*,
11. terminowego sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę w roku następnym, ustalania wysokości czynszów na podstawie dokonanych badań w obszarze obowiązujących na runku stawek czynszu oraz określania wysokości stawek ubezpieczeń od następstw nieszczęśliwych wypadków w poszczególnych umowach najmu lokali użytkowych,
12. sporządzania pisemnych uzasadnień rocznych planów sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ich korekt,
13. przeprowadzenia szkolenia z pracownikami Wydziału Technicznego odpowiedzialnymi za przygotowywanie dokumentacji zamówień powyżej 3 000 EUR i poniżej 30 000 EUR, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień dotyczących opracowywania opisów przedmiotów zamówień, rzetelności określania zakresu podejmowanych działań oraz szacowania wartości przedmiotu zamówienia,
14. zapoznania pracowników z opracowanymi przez CBA *Rekomendacjami postępowań antykorupcyjnych przy stosowaniu procedury udzielania zamówień publicznych* oraz ich stosowania w postępowaniach o udzielanie zamówień publicznych.

* * *

Stosownie do postanowień art. 52 ust. 5 ustawy *o kontroli w administracji rządowej* w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania sprawozdania kierownikowi jednostki kontrolowanej służy prawo przedstawienia do niego stanowiska. Powyższe nie wstrzymuje realizacji ustaleń kontroli.

Na podstawie art. 49 ustawy *o kontroli w administracji rządowej* zobowiązuje Pana Dyrektora do przedstawienia - w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego sprawozdania - informacji

o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub przyczynach ich nie podjęcia.

Zespół kontrolny MSW

Wykonano w 2 egz.:

1. Egz. Nr 1 – ZZM MSW
2. Egz. Nr 2 – aa.