



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

BK-02.1712.2.2017

Kraków, dnia 24 LIP 2017

Pani
Marta Witkowicz
Dyrektor
Wydziału Skarbu Miasta UMK

Wzrostek Pani Dyrektora!

Wystąpienie pokontrolne

Podmiot kontrolowany: Wydział Skarbu Miasta UMK.
Przedmiot kontroli: Realizacja wniosków o zbycie lokali mieszkalnych oraz użytkowych na rzecz najemców, ze szczególnym uwzględnieniem czasu załatwiania spraw.
Termin przeprowadzenia kontroli: 13.03.2017 r. do 03.04.2017 r.

Ocena działalności kontrolowanej jednostki:

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców odbywa się odpowiednio w oparciu o uchwałę nr XLVI/568/08 RMK z dnia 11.06.2008 r. w brzmieniu przyjętym uchwałą nr LIX/1317/16 RMK z dnia 07.12.2016 r. oraz o uchwałę nr CX/1099/06 RMK z dnia 24.05.2006 r. w brzmieniu przyjętym uchwałą nr LXI/1342/16 RMK z dnia 21.12.2016 r. Wydział Skarbu Miasta UMK jest obok Zarządu Budynków Komunalnych i Wydziału Mieszkalnictwa UMK jednym z podmiotów realizujących wnioski o wykup lokali. Kontrolowany odpowiada za przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego mającego na celu ustalenie, czy wnioskodawca jest uprawniony do zakupu danego lokalu oraz czy lokal ten może zostać przeznaczony do zbycia a następnie za zawarcie aktu notarialnego sprzedaży lokalu. Wnioski o wykup lokalu mieszkalnego realizowane są przez Wydział w okresie od 9 miesięcy do kilku lat (maksymalny czas to 10 lat i 5 miesięcy) a w przypadku wniosków o wykup lokali użytkowych minimalny czas potrzebny na ich realizację to 10 miesięcy. Głównym czynnikiem mającym wpływ na czas załatwienia danej sprawy jest stan faktyczno-prawny zbywanej nieruchomości. W okres realizacji danego wniosku wliczony został również czas postępowań toczących się przed innymi organami.

Kontrolą objęto realizację 38 wniosków o zbycie lokali mieszkalnych oraz 8 wniosków o zbycie lokali użytkowych na rzecz najemców.

W kontrolowanym okresie, tj. w latach 2016 - 2017 (I kwartał), do Wydziału Skarbu Miasta przekazanych zostało 846 wniosków o wykup lokali mieszkalnych, w celu dalszego procedowania, w tym w 2016 r. – 641 wniosków oraz w I kwartale 2017 r. – 205 wniosków, zawarto 715 umów sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym w 2016 r. – 554 umowy, a w I kwartale 2017 r. – 161 umów. W tym okresie przekazanych zostało również 10 wniosków o wykup lokalu użytkowego, w celu dalszego procedowania, w tym w 2016 r. - 8 wniosków oraz w I kwartale 2017 r. – 2 wnioski, zawarto 5 umów sprzedaży lokali użytkowych, w tym w 2016 r. - 4 umowy a w I kwartale 2017 r. – 1 umowę.

I. Działania GS w zakresie realizacji wniosków o zbycie lokali mieszkalnych ocenia się pozytywnie, z następującymi uwagami:

- w sprawie, znak: GS-04.7125.4.78.2011 stwierdzono brak działań Wydziału przez okres 7 miesięcy a następnie przez okres 3 lat. Mimo, iż procedura GS-21 nie określa terminów do dokonania poszczególnych czynności w ramach postępowania wyjaśniającego, nie oznacza to, że postępowanie może być prowadzone bez ograniczeń czasowych. Należy tutaj mieć na względzie regulacje ustawy z dnia 21.11.2008 r. o pracownikach samorządowych, które zobowiązują inspektora prowadzącego daną sprawę m.in. do **sprawnego** wykonywania zadań (art. 24 ust 2 pkt 2 ustawy).
- w sprawach, znak: GS-04.7125.4.78.2011 i GS-04.7125.4.260.2016 niestaranie zweryfikowano dokumentację stanowiącą podstawę do przeznaczenia lokali do zbycia, gdyż dopiero w wyniku powtórnej weryfikacji tych wniosków stwierdzono istotne okoliczności wymagające kolejnych wyjaśnień i braki w dokumentacji,
- w sprawach, znak: GS-04.7125.2.40.2015 i GS-04.7125.4.151.2016 Kontrolowany wzywał wnioskodawców do przedłożenia karty informacyjnej lokalu pomimo, że procedura GS-21 nie zawiera zapisów, które mogłyby stanowić podstawę do wezwania najemcy do przedłożenia innych dokumentów, niż wymienione w pkt 5 procedury.

II. Działania Kontrolowanego w zakresie realizacji wniosków o zbycie lokali użytkowych ocenia się pozytywnie, z następującymi uwagami:

- w sprawie, znak GS-04.7125.5.2.2016 mimo, iż na dzień wpływu wniosku Kontrolowany był w posiadaniu informacji o czasowej niemożności sprzedaży lokalu, to wnioskodawca został poinformowany o tym fakcie dopiero pismem z dnia 04.01.2017 r., a więc po upływie 6 miesięcy. Regulacje ustawy o pracownikach samorządowych, zobowiązują inspektora prowadzącego daną sprawę m.in. do **sprawnego** wykonywania zadań (art. 24 ust 2 pkt 2 ustawy).
- w aktach sprawy, znak GS-04.7125.8.1.2016 stwierdzono oświadczenie złożone przez wnioskodawców w dniu 03.08.2016 r. na okoliczność potwierdzenia danych personalnych. W formularzu oświadczenia zawarto pouczenie (...) *o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za składanie fałszywych wyjaśnień i zeznań wprowadzających organ administracji państwowej w błąd*. Z uwagi na fakt, iż postępowanie w sprawie sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemców prowadzone jest na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa a nie ustawy, złożenie przez wnioskodawców oświadczenia zawierającego fałszywe dane nie wywoła skutków prawnych przewidzianych w art. 233 Kk. Ponadto w formularzu oświadczenia błędnie podano wymiar kary, tj. do 3 lat pozbawienia wolności. Natomiast zgodnie z brzmieniem przedmiotowego art. 233 § 1 kto, składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do 8 lat.
- w sprawach, znak GS-04.7125.8.1.2016 i GS-04.7125.8.4.2016 pisma kierowane do Przewodniczącego RMK z prośbą o opinię, przygotowywane według wypracowanego wzorca, procedowano przez okres trzech i czterech tygodni, podczas gdy w innych sprawach pisma tego samego rodzaju procedowano przez okres do dwóch tygodni,
- w sprawie, znak GS-04.7125.8.2.2016 Kontrolowany wezwał wnioskodawcę do przedłożenia aktualnej umowy spółki oraz karty informacyjnej lokalu mimo, że procedura GS-12 nie zawiera zapisów, które mogłyby stanowić podstawę do wezwania najemcy do przedłożenia innych dokumentów, niż wymienione w pkt 5 procedury.

Ponadto w sprawach o wykup lokali mieszkalnych i lokali użytkowych Kontrolowany przed zawarciem umowy sprzedaży wzywał wnioskodawców do przedłożenia aktualnego zaświadczenia o niezaleganiu z czynszem za najem. Nie kwestionując zasadności powyższej praktyki, należy zauważyć, że procedury GS-12 i GS-21 nie zawierają zapisów mogących stanowić podstawę do wzywania najemców do przedłożenia przedmiotowego dokumentu. Mając na względzie słuszny interes Gminy do skutecznego wyegzekwowania ewentualnych zaległości czynszowych najemców,

którzy wystąpili z wnioskiem o wykup lokalu, zasadnym wydaje się wprowadzenie do obowiązujących procedur zapisów, umożliwiających wzywanie wnioskodawców do przedłożenia innych, niż wymienionych enumeratywnie w procedurach dokumentów niezbędnych do załatwienia spraw lub też uzyskiwanie tego rodzaju danych bezpośrednio z ZBK.

Zalecenia:

1. Rzetelnie weryfikować dokumentację stanowiącą podstawę do zbycia lokali.
2. Zobowiązać pracowników prowadzących postępowania o zbycie lokali do sprawnego działania, tak aby uniknąć przewlekłości postępowania.
3. Odstąpić od stosowania klauzuli o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kk w formularzach oświadczeń składanych przez wnioskodawców w postępowaniach o zbycie lokali.
4. Dokumenty pozostające w zasobach ZBK lub innych wydziałów UMK, potrzebne do dalszego procedowania wniosku pozyskiwać samodzielnie, bez udziału wnioskodawców.
5. Rozważyć wprowadzenie do treści procedur GS-12 i GS-21 zapisów, które na każdym etapie procedowania wniosków umożliwią uzyskiwanie od wnioskodawców dokumentów niezbędnych do ich dalszego procedowania.

Osoba odpowiedzialna za realizację zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1 - 5: Pani Marta Witkowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu Miasta UMK.

Termin realizacji zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1 - 5 – od zaraz.

Termin sporządzenia sprawozdania z realizacji zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1 - 4 - do dnia 25.08.2017 r.

Zalecenie nr 5 – do dnia 27.10.2017 r.



z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Kulig
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Wydział Skarbu Miasta UMK; gs.umk@um.krakow.pl,
2. aa.