



ZARZĄD POSTĘPOWAŃ KONTROLNYCH  
ALEJE UJAZDOWSKIE 9  
00-583 WARSZAWA

ZPK-104/08/W

Urząd Miasta Szczecin  
Biuro Rady Miasta

Dnia 2008 -02- 13

Wpłynęło ..... 213

L. dz. ....

Warszawa 13 lutego 2008 r.

Dnia 13.02.2008 r.

Wpłynęło 25696

Urząd Miasta Szczecin  
Biuro Obsługi Interesantów  
Kancelaria Główna

(pełnomocnik postelny)

## Rada Miasta Szczecina

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2006 r. o Centralnym Biurze Antykorupcyjnym (Dz. U. Nr 104, poz. 708 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o CBA”, w dniach od 1 lutego do 31 października 2007 r. funkcjonariusze Zarządu Postępowań Kontrolnych Centralnego Biura Antykorupcyjnego przeprowadzili kontrolę w Urzędzie Miasta Szczecin, zwanym dalej „Urzędem”, w zakresie prawidłowości oddania w najem, w okresie od 29.03.1999 r. do 31.01.2003 r., a następnie prywatyzacji, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Szczecin, lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli z dnia 31.10.2007 r., nie podpisanym przez Prezydenta Szczecina Pana Piotra Krzystka, który w dniu 07.11.2007 r. wniósł zastrzeżenia do tego protokołu, a następnie po ich częściowym uwzględnieniu w dniu 03.12.2007 r. odmówił jego podpisania, Centralne Biuro Antykorupcyjne na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o CBA przekazuje Radzie Miasta Szczecina niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Pomimo, iż Rada Miasta Szczecina określiła szczegółowe procedury postępowania dotyczące oddawania w najem, a następnie prywatyzacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, nie były one przestrzegane przez pracowników Urzędu, co Centralne Biuro Antykorupcyjne ocenia negatywnie. Ustalono bowiem szereg nieprawidłowości w postępowaniu ww. pracowników, zarówno w przypadkach oddawania w najem, jak również sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, co skutkowało niegospodarnością na kwotę co najmniej 2.867,5 tys. zł. Stwierdzone nieprawidłowości w tym zakresie dotyczyły m.in.:

- oddawania w najem, a następnie sprzedaży lokali mieszkalnych osobom nie posiadającym żadnych dochodów lub uzyskującym dochody niższe, niż określone przez Radę Miasta Szczecina,



- oddawania w najem, a następnie sprzedaży lokali mieszkalnych osobom uzyskującym dochody przekraczające określone przez Radę Miasta Szczecina górne progi dochodowe,
- zaniechania egzekucji udzielonych bonifikat wobec osób, które (nawet po 26 dniach) odsprzedały lokal mieszkalny na wolnym rynku, przed upływem ustawowego 5-letniego okresu,
- oddawania w najem i sprzedaży lokali mieszkalnych osobom posiadającym prawo do innego lokalu mieszkalnego na terenie Szczecina,
- sprzedaży lokalu mieszkalnego osobie, która bezprawnie go zajęła.

1. W toku kontroli ustalono, że spośród 198 lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> wynajętych przez Urząd w okresie od dnia 29.03.1999 r. do dnia 31.01.2003 r., 89 (tj. 44,9%) z nich o wartości szacunkowej 14.202,5 tys. zł zostało następnie sprzedanych, po zastosowaniu bonifikat określonych w Uchwale Nr XLI/522/97 Rady Miasta Szczecin z dnia 29.12.1997 r. w sprawie prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków (zwana dalej „uchwałą z dnia 29.12.1997 r.”) oraz w Uchwale Nr XVI/316/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 16.02.2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin (zwana dalej „uchwałą z dnia 16.02.2004 r.”) – za kwotę 2.069,8 tys. zł (tj. 14,6 % wartości szacunkowej).

Spośród tych 89 sprzedanych mieszkań, w 54 przypadkach oddanie ich w najem nastąpiło z rażącym naruszeniem przepisów prawa miejscowego, gdyż lokale mieszkalne przekazano osobom, które nie spełniały tzw. „kryteriów dochodowych” określonych w:

- § 15 Uchwały Nr VII/329/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 29.03.1999 r. w sprawie przyjęcia do realizacji „Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności”, zwanej dalej „uchwałą z dnia 29.03.1999 r.”;
- § 4 Uchwały Nr XLIII/911/01 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.09.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin, zwanej dalej „uchwałą z dnia 24.09.2001 r.”.

Kontrola ustaliła, że w okresie obowiązywania uchwały z dnia 29.03.1999 r., tj. w okresie od dnia 29.03.1999 r. do dnia 07.10.2001 r., Urząd oddał w najem 153 lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, spośród których 72 zostały następnie sprywatyzowane. W wyniku przeprowadzonej analizy porównawczej, dotyczącej 72 mieszkań, wysokości dochodów uzyskiwanych przez najemców i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania w wynajętych lokalach w miesiącu poprzedzającym zawarcie umowy najmu, z progami dochodowymi wskazanymi w uchwale z dnia 29.03.1999 r., stwierdzono, że:

- w 44 przypadkach kryterium dochodowe nie zostało spełnione, gdyż:
  - w 29 przypadkach uzyskiwane dochody były niższe od określonych uchwałą, z tego w 18 przypadkach umowy zawarto z osobami nie posiadającymi żadnych dochodów;
  - w 15 przypadkach uzyskiwane dochody przekroczyły maksymalną miesięczną wysokość określoną w uchwale o kwoty od 442 zł do 7.863,38 zł;
- w 22 przypadkach kryterium dochodowe zostało spełnione;
- w 6 przypadkach brak było możliwości precyzyjnego określenia wysokości miesięcznych dochodów, m.in. z powodu prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców.

Natomiast od dnia 08.10.2001 r. do dnia 31.01.2003 r., tj. w okresie obowiązywania uchwały z dnia 24.09.2001 r., Urząd zawarł 45 umów najmu na lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, z czego 17 mieszkań zostało następnie sprzedanych. Analiza dochodów, najemców ww. 17 lokali mieszkalnych, przeprowadzona pod kątem zgodności z określonymi w tej uchwale progami dochodowymi, wykazała że:



- w 10 przypadkach kryterium dochodowe nie zostało spełnione, gdyż:
  - w 3 przypadkach nastąpiło przekroczenie progów dochodów o kwoty od 671,20 zł do 6.806,49 zł;
  - w 7 przypadkach dochód najemców oraz osób pozostających z nimi we wspólnym gospodarstwie domowym był niższy o kwoty od 244,61 zł do 2.131,64 zł;
- w 7 przypadkach kryterium dochodowe zostało spełnione.

Szczególnie krytycznie należy ocenić postępowanie pracowników Urzędu dotyczące sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy osobom, których dochody wielokrotnie przekraczały określone w uchwałach górne progi dochodowe. I tak np.:

- lokal położony przy ul. Jagiellońskiej 71 o powierzchni 89,55 m<sup>2</sup> został sprzedany za kwotę 25,2 tys. zł (tj. 17,5% wartości szacunkowej) osobom, których dochód miesięczny w miesiącu poprzedzającym zawarcie umowy najmu wyniósł 11.810,68 zł i przekroczył górny próg dochodowy o 8.668,19 zł;
- lokal przy ul. Wielkopolskiej 21 o powierzchni 117,56 m<sup>2</sup> sprzedano za kwotę 23,6 tys. zł (tj. za 10 % wartości szacunkowej) osobom, których dochód miesięczny wyniósł 10.492,26 zł i był wyższy od górnego progu dochodowego o 6.806,49 zł.

2. Spośród 89 sprywatyzowanych lokali mieszkalnych, 20 lokali o wartości 3.476,0 tys. zł, zostało nabytych przez najemców za kwotę 608,4 tys. zł, a następnie odsprzedano je na wolnym rynku przed upływem 5 lat od daty ich nabycia. Urząd przy sprzedaży tych 20 lokali, każdorazowo, zgodnie z postanowieniami uchwały z dnia 29.12 1997 r., udzielił nabywcom bonifikaty na łączną kwotę 2.867,5 tys. zł. Jednak w żadnym przypadku, gdy następowała dalsza odsprzedaż mieszkania przed upływem 5 lat od jego nabycia, Urząd nie skorzystał z przysługującego mu prawa żądania zwrotu bonifikaty, o którym mowa w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2000 r. Nr 46, poz. 543). Nie podjęcie przez Urząd egzekucji udzielonych bonifikat było niezgodne z zasadami racjonalnej gospodarki i skutkowało uszczupleniem dochodów Gminy Miasto Szczecin o kwotę 2.867,5 tys. zł.

Zauważyć przy tym należy, iż w 16 przypadkach zbywcy lokali, wykupionych uprzednio z gminnego zasobu mieszkaniowego, nie dopełnili także obowiązku podatkowego nałożonego art. 28 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.), według którego osoby sprzedające lokal zobowiązane były zapłacić w formie ryczałtu podatek w wysokości 10 % uzyskanego przychodu ze sprzedaży lub zamiany nieruchomości, bądź przeznaczyć środki uzyskane ze sprzedaży na cele mieszkaniowe. Łączna kwota wynikająca z niedopełnienia obowiązku podatkowego w tych 16 przypadkach wyniosła 241,9 tys. zł.

3. W 2 przypadkach Urząd zawarł umowy najmu lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego z osobami, które posiadały w tym czasie tytuły prawne do innych lokali mieszkalnych położonych na terenie Miasta Szczecina. Pomimo zawarcia umów najmu, nie skorzystano także z przysługującego Urzędowi prawa określonego w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) i nie wypowiedziano tym najemcom umów najmu. W konsekwencji tych zaniechań uszczuplono dochody Gminy o 197,1 tys. zł, gdyż mieszkania te zostały sprzedane na rzecz najemców za 17,5% wartości szacunkowej, tj. za 41,8 tys. zł.

4. W toku kontroli ustalono również, iż uszczuplono dochody Gminy Miasto Szczecin o kwotę 129,4 tys. zł, gdyż lokal mieszkalny (położony przy ul. Żółkiewskiego 19/23 – o wartości szacunkowej 163,3 tys. zł) został sprzedany osobie, która go samowolnie zajęła. Pomimo, iż w dniu 19.06.1996 r. Urząd wezwał tę osobę do opuszczenia lokalu, a następnie



w dniu 27.03.1997 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie oddalił jej powództwo przeciwko Gminie Miasto Szczecin o przywrócenie prawa do najmu, to w dniu 12.11.1999 r. zawarto z nią umowę najmu, a następnie w dniu 18.12.2003 r. sprzedano to mieszkanie na jej rzecz. Działanie Urzędu stało również w sprzeczności z regulującymi tę kwestię zapisami § 8 ust. 1 w zw. z ust. 3 uchwały z dnia 29.03.1999 r., które nie dopuszczały możliwości zawierania umów najmu z osobami, które dokonały samowolnego zajęcia lokalu mieszkalnego.

5. Ponadto ustalono, że Zarząd Miasta reprezentowany przez Dariusza Wieczorka, Zastępcę Prezydenta Miasta Szczecina oraz Jana Dużyńskiego, członka Zarządu Miasta Szczecina, bez uprzedniego wydania przez Radę Miasta Szczecina stosownej uchwały, w dniu 02.11.1999 r. zawarł porozumienie z Wojewodą Zachodniopomorskim, w wyniku którego nastąpiło oddanie w najem 6 lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Zawarcie tego porozumienia niezgodnie było z art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 1996 Nr 13, poz. 74) oraz art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1998 Nr 120, poz. 787 ze zm.), gdyż odbyło się bez uprzedniego podjęcia uchwały w tym zakresie przez Radę Miasta Szczecina, do której wyłącznej kompetencji należały kwestie związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy. W konsekwencji zawarcia umów najmu na 6 lokali mieszkalnych, Urząd dokonał sprzedaży 4 z nich (o wartości szacunkowej 706,1 tys. zł) na rzecz najemców za kwotę 123,6 tys. zł, czym uszczuplił dochody Gminy Miasto Szczecin o kwotę 582,5 tys. zł, i tak:

- Andrzej Kołodziej (ówczesny Regionalny Inspektor Celny w Szczecinie) po zawarciu w dniu 05.07.2000 r. umowy najmu mieszkania o powierzchni 103,4 m<sup>2</sup> (o wartości szacunkowej 180,1 tys. zł), w dniu 20.04.2001 r. kupił to mieszkanie od Gminy Miasto Szczecin za kwotę 31,5 tys. zł,
- Piotr Krzystek (ówczesny Dyrektor Generalny Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie) po zawarciu w dniu 01.02.2000 r. umowy najmu mieszkania o powierzchni 148,4 m<sup>2</sup> (o wartości szacunkowej 179,3 tys. zł), w dniu 10.04.2001 r. kupił to mieszkanie od Gminy Miasto Szczecin za kwotę 31,4 tys. zł,
- Andrzej Romaniuk (ówczesny Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej w Szczecinie) po zawarciu w dniu 28.06.2000 r. umowy najmu mieszkania o powierzchni 118,7 m<sup>2</sup> (o wartości szacunkowej 178,2 tys. zł), w dniu 22.02.2001 r. kupił mieszkanie od Gminy Miasto Szczecin za kwotę 31,2 tys. zł,
- Mieczysław Jurek (ówczesny Przewodniczący Zarządu Regionu NSZZ „Solidarność” w Szczecinie) po zawarciu w dniu 07.12.1999 r. umowy najmu mieszkania o powierzchni 111,6 m<sup>2</sup> (o wartości szacunkowej 168,5 tys. zł), w dniu 04.07.2002 r. kupił mieszkanie od Gminy Miasto Szczecin za kwotę 29,5 tys. zł.

Zaznaczyć przy tym należy, iż najemcy tych lokali nie spełniali tzw. kryterium dochodowego, gdyż uzyskiwane przez nich miesięczne dochody przekraczały nawet dwukrotnie górny próg dochodowy określony uchwałą z dnia 29.03.1999 r.

W ocenie Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Urząd nie powinien był dokonywać sprzedaży tych lokali na rzecz najemców, gdyż osoby te zajmując wysokie stanowiska publiczne i uzyskując znaczne dochody miesięczne, mogły pozwolić sobie na zakup mieszkania na wolnym rynku. Należy w tym miejscu podkreślić, iż mieszkaniowy zasób gminy był i jest przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, na co wskazuje zapis zarówno art. 5 ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych jak też art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 Nr 31, poz. 266).

Odnutowania wymaga także fakt, iż podległe Urzędowi Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże”, niezgodnie z zasadami określonymi w regulaminie Programu



Małych Ulepszeń, pomimo wcześniejszego wystąpienia z wnioskiem o wykup lokalu, wypłaciło Piotrowi Krzystkowi kwotę 3,5 tys. zł jako częściową refundację poniesionych kosztów remontowych tego mieszkania.

Ustalenia kontroli jednoznacznie wskazują, iż odpowiedzialność za niekorzystne dla Gminy Miasto Szczecin decyzje w zakresie najmu, a następnie prywatyzacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu lokalowego, ponoszą osoby zajmujące w tamtym okresie kierownicze stanowiska w Wydziale Budynków i Lokali Komunalnych (od dnia 29.03.2001 r. – Wydziale Mieszkalnictwa), tj. Andrzej Ruszczyński, zastępca dyrektora wydziału oraz sprawujący bezpośredni nadzór nad podejmowanymi przez niego decyzjami dyrektorzy tego wydziału, tj. Marcin Kozłowski oraz Zbigniew Grzywaczyk. Do nich wszystkich należał obowiązek dochowania najwyższej staranności w gospodarowaniu powierzonym mieniem gminnym.

W związku z ustaleniami przeprowadzonej przez CBA kontroli, Prokuratura Okręgowa w Szczecinie wszczęła śledztwo dotyczące przekroczenia uprawnień i niedopełnienia obowiązków oraz działania na szkodę interesu publicznego tj. Urzędu Miasta Szczecina w latach 1999-2003 przez funkcjonariuszy publicznych – pracowników Urzędu w związku z wynajmowaniem i sprzedażą lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Centralne Biuro Antykorupcyjne wnosi o:

1. Rozważenie podjęcia przez Radę Miasta Szczecina działań mających na celu odzyskanie gminnych lokali mieszkalnych, które przed prywatyzacją zostały wynajęte przyszłym nabywcom z rażącym naruszeniem przepisów prawa miejscowego, w tym 4 lokali mieszkalnych oddanych w najem na podstawie porozumienia z dnia 02.11.1999 r. zawartego z Wojewodą Zachodniopomorskim.
2. Wyegzekwowanie od ówczesnego Dyrektora Generalnego Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie Piotra Krzystka niesłusznie pobranej dotacji z Programu Małych Ulepszeń w kwocie 3,5 tys. zł wraz z należnymi odsetkami.

Centralne Biuro Antykorupcyjne, na podstawie art. 46 ust. 5 ustawy o CBA, oczekuje przedstawienia przez Pana Przewodniczącego w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

DYREKTOR  
Zurządu Powiatowego Kontroli i  
Centralnego Biura Antykorupcyjnego  
*W. Kuch*  
Województwo Zachodniopomorskie

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Szczecina - Pan Piotr Krzystek