

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.140.2016

Lotus: 250416 - 1557

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT 01		
WPLYNĘŁO DNIA	25 KWI. 2016	WYLYNĘŁO DNIA
L. dz _____ zal. _____ znak spr _____		

Pani
Małgorzata Woźniak
Radna Miasta Poznania

Poznań, 25 kwietnia 2016 r.

Szanowna Pani Radna,

w związku z otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 6 kwietnia 2016 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelacją Pani Radnej w sprawie doraźnej kontroli prawidłowości postępowania przy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Krasieńskiego 11 w Poznaniu i spraw powiązanych z tą sprzedażą, uprzejmie informuję:

Z wyjaśnień, o które w sprawie będącej przedmiotem Pani interpelacji zwróciłem do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. o.o., a także do Biura Spraw Lokalowych, Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Biura Audytu Wewnętrznego i Kontroli wynika, co następuje:

1. Pyt.: „Ile zamian lokali na mieszkania z możliwością ich nabycia na własność z zastosowaniem bonifikat, w szczególności na lokale o większej powierzchni użytkowej przeprowadzono w ZKZL w okresie od początku istnienia Biura Zamiany Mieszkań do dnia 1.10.2013 r. oraz po dacie przekształcenia ZKZL w spółkę? Ile tak zamienionych mieszkań zostało sprzedanych z bonifikatami przez Miasto, a następnie zbytych (zamiana, darowizna, sprzedaż) przez ich dotychczasowych użytkowników?”

Od początku istnienia Biura Zamiany Mieszkań, tj. od czerwca 2009 r. do 30.09.2013 r. tj. do momentu przekształcenia ZKZL w spółkę, przeprowadzono 133 zamiany na lokale mieszkalne z możliwością ich nabycia na własność z bonifikatami, w tym: 77 zamian na lokale o większych powierzchniach użytkowych od dotychczas zajmowanych, 1 zamianę na lokal o identycznej powierzchni użytkowej oraz 55 zamian na lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych.

Z kolei od 01.10.2013 r. tj. od dnia przekształcenia ZKZL w spółkę do końca 2015 r., przeprowadzono 61 zamian na lokale mieszkalne z możliwością ich nabycia na własność z bonifikatami, w tym: 40 zamian na lokale o większych powierzchniach użytkowych od dotychczas zajmowanych oraz 21 zamian na lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych. Łącznie, od początku istnienia Biura Zamiany Mieszkań, tj. od czerwca 2009 r. do końca 2015 r.,

przeprowadzono 194 zamiany na lokale mieszkalne z możliwością ich nabycia na własność z bonifikatami, w tym: 117 zamian na lokale o większych powierzchniach użytkowych od dotychczas zajmowanych, 1 zamianę na lokal o identycznej powierzchni użytkowej oraz 76 zamian na lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych.

Ze 194 lokali mieszkalnych Miasto Poznań sprzedało 143 mieszkania na rzecz ich najemców. W 28 przypadkach zmienił się właściciel lokalu na podstawie:

- umowy darowizny - 15 lokali,
- umowy sprzedaży - 8 lokali,
- umowy zamiany - 2 lokale,
- umowy dożywocia - 1 lokal,
- postępowania o nabycie spadku - 2 lokale.

2. Pyt.: „ W ilu przypadkach przeprowadzonych zamian lokali na mieszkania z możliwością ich nabycia na własność z zastosowaniem bonifikat, w szczególności na lokale o większej powierzchni użytkowej ZKZL, a potem ZKZL sp. z o.o. zbadał sytuację dochodową najemcy ubiegającego się o zamianę i zastosował tzw. normatyw powierzchni użytkowej, a jeżeli nie badał sytuacji dochodowej i nie stosował tzw. normatywu powierzchni użytkowej przy zmianie, to dlaczego?”

ZKZL nie badał, ani nie bada sytuacji dochodowej najemców ubiegających się o zamianę na lokale z możliwością ich nabycia na własność oraz nie stosował, ani nie stosuje tzw. normatywu powierzchni użytkowej przy realizacji takich zamian, albowiem przepisy prawa miejscowego – określające warunki dokonywania zamian lokali komunalnych, zarówno obowiązujące w przeszłości jak i obecnie, nie dawały i nie dają podstaw do weryfikacji sytuacji dochodowej najemcy ubiegającego się o zamianę na taki lokal. Warunek taki nie wynika, ani nie wynikał również z ogólnych zasad określających kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy najmu lokali mieszkalnych (w tym w związku z zamianą mieszkań).

Wskazać należy, iż jedynymi przypadkami, w których uchwałodawca wskazał na konieczność weryfikacji dochodowej najemcy – w związku z realizacją zamiany mieszkań, są wyłącznie sytuacje, w których:

- najemcy wynajmowany jest lokal socjalny,
- dotychczasowemu najemcy lokalu socjalnego, którego umowa najmu wygasła lub uległa rozwiązaniu, wynajmowany jest następnie lokal mieszkalny.

Powyższe przypadki nie dotyczą jednak sytuacji, w której najemcy wynajmowany był/jest, w ramach zamiany, lokal mieszkalny z możliwością nabycia na własność z bonifikatami (lokal socjalne nie podlegają sprzedaży; nie było również przypadku aby dotychczasowy najemca lokalu socjalnego, dokonujący zamiany na lokal mieszkalny, miał złożony wniosek o wykup i tym samym uprawnienia do bonifikat).

Podkreślić należy również, że przepisy prawa miejscowego, określające warunki dokonywania zamian lokali komunalnych, zarówno obowiązujące w przeszłości jak i obecnie, nie przewidywały i nie przewidują stosowania tzw. normatywu powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego najemcy w ramach zamiany.

3. Pyt.: „Kto w ZKZL, a potem w ZKZL sp. z o.o. ponosił służbową odpowiedzialność za niekorzystne rozporządzanie mieniem publicznym (decydowanie o sposobie zagospodarowania lokalami mieszkalnymi), w wyniku którego najemcy lokali mogli zamienić mieszkania na własność na lokale z możliwością ich nabycia na własność z zastosowaniem bonifikat, w szczególności na lokale o większej powierzchni użytkowej i jakie konsekwencje służbowe ta osoba lub osoby poniosły, a jeżeli nie to dlaczego?”

W latach 2009 – 2013 nadzór nad zamianami mieszkań sprawował zastępca dyrektora ZKZL ds. sprzedaży. Obecnie osoba ta przebywa na zwolnieniu lekarskim.

4. Pyt.: „ Czy w 2011 r. ZKZL występował z propozycją ograniczenia sytuacji, w której najemca zmieniający lokal miałby możliwość nabycia uzyskanego w ten sposób lokalu mieszkalnego na własność z zastosowaniem bonifikat, o powierzchni użytkowej (i związanej z tym wartości nieruchomości) znacznie odbiegającej od lokalu dotychczas zajmowanego? Na czym polegała przedstawiona przez ZKZL propozycja? Jakie było wówczas stanowisko wydziału nadzorującego pracę ZKZL i Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania. Proszę o podanie imienia i nazwiska dyrektora pionu w ZKZL, który nadzorował wówczas sprawę zamian mieszkań?”

ZKZL w dniu 17.05.2011 r. wystosował propozycję ograniczenia sytuacji, w której najemca zamieniający lokal ma możliwość nabycia uzyskanego w ten sposób lokalu mieszkalnego na własność z bonifikatami, o powierzchni użytkowej odbiegającej od lokalu dotychczas zajmowanego. Przedstawiona przez ZKZL propozycja miała polegać na zmianie przepisów ówczesnie obowiązującej uchwały Nr L/670/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 3 marca 2009 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2009-2013, w wyniku której najemcy zachowywaliby uprawnienia wynikające z uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. (tj. bonifikaty przy wykupie) pod warunkiem uzyskania, w drodze zamiany bądź poprzez przyjęcie oferty lokalu zamiennego, lokalu większego od dotychczas zajmowanego o maksymalnie 1 izbę.

W dniu 27.05.2011 r. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej poinformował, iż po przeanalizowaniu przedstawionej propozycji nie znalazł uzasadnienia do dokonania proponowanych przez ZKZL zmian. Ponadto Wydział wskazał, iż ZKZL może wyrażać zgodę na dokonanie zamiany na określonych przez siebie warunkach, mając na uwadze ewentualny wykup lokalu uzyskanego w drodze zamiany. Niemniej jednak, przedstawiona przez ZKZL propozycja została przedstawiona w dniu 15.06.2011 r. ówczesnemu Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania, który po przeanalizowaniu przedstawionego przez ZKZL materiału, również nie znalazł uzasadnienia do dokonania proponowanych przez ZKZL zmian i zaopiniował negatywnie propozycję ZKZL.

W związku z tym ZKZL nie występował więcej do organów nadzorujących z propozycjami zmian w tym zakresie.

Jednocześnie, jak już wyżej wspomniałem (pkt 3) w latach 2009 – 2013 nadzór nad zamianami mieszkań sprawowała zastępca dyrektora ZKZL ds. sprzedaży.

5. Pyt.: „Czy w połowie 2015 r. ZKZL sp. z o.o. występowała z kolejną propozycją ograniczenia sytuacji, w której zamieniający lokal miałby możliwość nabycia uzyskanego w ten sposób lokalu mieszkalnego na własność z bonifikatami, o powierzchni użytkowej (i związanej z tym wartości nieruchomości) znacznie odbiegającej od lokalu dotychczas zajmowanego? Na czym polegała przedstawiona przez ZKZL sp. z o.o. propozycja? Jakie stanowisko zajął wówczas wydział nadzorujący pracę ZKZL sp. z o.o. i Zastępcę Prezydenta Miasta Poznania? Czy Prezydent Miasta Poznania skierował propozycję ZKZL sp. z o.o. do Rady Miasta Poznania, do dalszego procedowania w celu zmiany obowiązujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, w części dotyczącej warunków dokonywania zamian, a jeżeli nie to dlaczego?”

W dniu 18.06.2015 r. ZKZL sp. z o.o. poinformowała ówczesnego Zastępcę Prezydenta Miasta Poznania, że w nawiązaniu do ustaleń dotyczących wprowadzenia zasad dokonywania zamian

lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania na lokale mieszkalne z możliwością ich nabycia na własność z bonifikatami, w dniu 03.06.2015 r. Zarząd Spółki wydał Zarządzenie *w sprawie zasad postępowania przy realizacji zamian na lokale mieszkalne z możliwością ich nabycia na własność z przysługującymi najemcom bonifikatami*, którego treść została załączona. Jednocześnie Spółka poinformowała, że w jej ocenie zasady te winne zostać uregulowane w formie aktu prawa miejscowego – uchwały Rady Miasta Poznania.

W związku z powyższym ZKZL sp. z o.o. przekazała ówczesnemu Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania projekt uchwały zmieniającej uchwałę Nr XLVII/728/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2013 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania*. Dodatkowo Spółka wyjaśniła, że przywołane powyżej Zarządzenie Zarządu Spółki miało w założeniu obowiązywać wyłącznie do czasu wejścia w życie proponowanych zmian w powyższej Uchwale. Wprowadzenie proponowanych zmian w Uchwale miało spowodować, iż realizacja każdej zamiany na lokal podlegający sprzedaży na rzecz najemcy z bonifikatami od ceny sprzedaży, poprzedzona zostanie procedurą wyceny obydwu lokali oraz wartości bonifikat przysługujących najemcy – w przypadku nabycia każdego z tych lokali na własność. W sytuacjach, gdy oszacowana wartość bonifikaty udzielonej najemcy przy ewentualnym wykupie lokalu po zamianie przewyższałaby oszacowaną wartość bonifikaty udzielonej najemcy przy ewentualnym wykupie lokalu zajmowanego przed zamianą, najemca byłby zobowiązany pokryć różnicę pomiędzy ww. wartościami bonifikat, w formie spłaty zadłużenia innego uczestnika programu zamiany mieszkań, wskazanego przez Spółkę.

Powyższe rozwiązanie miało pozwolić na uniknięcie w przyszłości ewentualnych wątpliwości, co do zasadności realizacji zamian na lokale z możliwością ich nabycia na własność, zwłaszcza na lokale o większych powierzchniach użytkowych.

W dniu 25.06.2015 r. ówczesny Zastępca Prezydenta Miasta Poznania polecił ZKZL sp. z o.o. oraz Wydziałowi Zdrowia i Spraw Społecznych Urzędu Miasta Poznania (nadzorującemu wówczas ZKZL) przygotowanie szerszego uzasadnienia do proponowanych zmian w uchwale.

W dniu 10.07.2015 r. Spółka przekazała Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania poprawioną wersję ww. projektu zmiany uchwały, uwzględniającą – oprócz trybu zamiany lokali na lokale mieszkalne z możliwością ich nabycia na własność, również analogiczne zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali o powierzchni powyżej 80 m² w trybie poszerzenia.

W efekcie powyższego, w dniu 6 października 2015 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr XVII/215/VII/2015 zmieniającą uchwałę Nr XLVII/728/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2013 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania*, na mocy której rozszerzono m.in. warunki dokonywania zamian. W świetle bowiem aktualnie obowiązujących przepisów, dodatkowym warunkiem wyrażenia zgody przez wynajmującego na zamianę zajmowanego lokalu na lokal mieszkalny z możliwością jego nabycia na własność z bonifikatami, jest spłata przez najemcę dokonującego zamiany wierzytelności wskazanych przez wynajmującego, w kwocie ustalonej w oparciu o:

- wartości rynkowe lokali podlegających zamianie,
- wartości bonifikat przysługujących najemcy w przypadku nabycia na własność lokali podlegających zamianie, przyjmując do obliczeń formę jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży,
- różnicę pomiędzy wartościami pieniężnymi ww. bonifikat (co stanowi kwotę wierzytelności do spłaty).

6. Pyt.: „Czy w powyższej sprawie trwają, jak na wstępie powyższego pisma zapytuję inne kontrole?”

Biuro Audytu Wewnętrznego i Kontroli Urzędu Miasta Poznania prowadzi:

- doraźną kontrolę sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, w zakresie równego traktowania najemców ubiegających się o sprzedaż lokalu mieszkalnego i występowania dyskryminacji odwrotnej;
- doraźną kontrolę działań Urzędu Miasta Poznania i miejskich jednostek organizacyjnych przy załatwianiu wniosków lokatorów o sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Hetmańskiej 10.

Z wyrazami szacunku



PREZYDENT MIASTA POZNAŃ
Adam Stasica

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania