



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W KATOWICACH

Nr ewid.: 3/2008/P/07/138/LKA

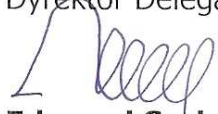
Informacja o wynikach kontroli zbywania mieszkań zakładowych w latach 2004 – 2006 przez spółki handlowe, w których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym

Katowice luty 2008 r.

Misją Najwyższej Izby Kontroli jest dbałość o gospodarność i skuteczność w służbie publicznej dla Rzeczypospolitej Polskiej

Wizją Najwyższej Izby Kontroli jest cieszący się powszechnym autorytetem najwyższy organ kontroli państwowej, którego raporty będą oczekiwanym i poszukiwanym źródłem informacji dla organów władzy i społeczeństwa

Dyrektor Delegatury NIK w Katowicach



Edmund Sroka

Zatwierdzam:



Jacek Kościelniak

Wiceprezes

Najwyższej Izby Kontroli

Warszawa, dnia 29 lutego 2008 r.

Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57
00-950 Warszawa
tel./fax: 0-xxxx-22-825 44 81

www.nik.gov.pl

Spis treści

1. Wprowadzenie	4
2. Podsumowanie wyników kontroli	6
2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności	6
2.2. Synteza wyników kontroli	6
2.3. Uwagi końcowe i wnioski	9
3. Ważniejsze wyniki kontroli	10
3.1. Charakterystyka stanu prawnego oraz uwarunkowania ekonomiczno - organizacyjne	10
3.2. Istotne ustalenia kontroli	12
3.2.1. Zbywanie mieszkań zakładowych	12
3.2.2. Organizacja zbywania mieszkań	19
3.2.3. Aspekty ekonomiczne gospodarowania zasobem mieszkaniowym i jego zbywania	22
4. Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli	26
4.1. Przygotowanie kontroli	26
4.2. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli	27
5. Załączniki	30
5.1. Wykaz skontrolowanych podmiotów oraz jednostek organizacyjnych NIK, które przeprowadziły w nich kontrole	30
5.2. Wykaz osób zajmujących kierownicze stanowiska, odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność	31
5.3. Wykaz ważniejszych aktów prawnych dotyczących kontrolowanej działalności	35
5.4. Wykaz organów, którym przekazano informację o wynikach kontroli	36

1. Wprowadzenie

Temat kontroli: Zbywanie mieszkań zakładowych w latach 2004 – 2006 przez spółki handlowe, w których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym¹.

Numer kontroli: P/07/138

Kontrolę przeprowadzono z inicjatywy NIK w ramach priorytetowych kierunków badań na lata 2006 – 2008, priorytet 3: „Państwo gospodarne”, w obszarze badań kontrolnych 3.1: „Zarządzanie majątkiem Skarbu Państwa (w tym przez agencje państwowe), majątkiem samorządowym i przedsiębiorstw państwowych”.

Mieszkania zakładowe będące w posiadaniu przedsiębiorstw państwowych oraz spółek należących do Skarbu Państwa po rozpoczęciu transformacji ustrojowej z początkiem lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, stały się nieprodukcyjnymi składnikami mienia, które obciążały dodatkowymi kosztami ich właścicieli. Sytuacja ta powodowała, że przedsiębiorcy zaczęli zbywać mieszkania zakładowe. Przepisy wprowadzone ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa² pozwalają najemcom mieszkań zakładowych na ich wykup na zasadach pierwszeństwa i preferencyjnych, gdy właściciele tych mieszkań, będący m.in. spółkami prawa handlowego, w których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym, przeznaczają je do zbycia. Przepisy tej ustawy umożliwiają również właścicielom mieszkań zakładowych przekazanie ich właściwej gminie, gdy najemcy nie wyrażą chęci nabycia mieszkania. Niezasiedlone natomiast mieszkania zakładowe (tzw. pustostany) ich właściciele mogą zbywać w trybie przetargu publicznego.

Na zasadność przeprowadzenia niniejszej kontroli wskazywały wyniki kontroli rozpoznawczej NIK³, publikacje prasowe i skargi składane do NIK świadczące o nieprawidłowościach dotyczących obrotu mieszkaniami zakładowymi. Kontrola rozpoznawcza wykazała nieprawidłowości polegające m.in. na sprzedaży mieszkań na preferencyjnych warunkach osobom, którym nie przysługiwały te uprawnienia lub stosowaniu nieprawidłowo ustalonych obniżek ceny mieszkań sprzedawanych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., a także na niegospodarnym sposobie dysponowania mieszkaniami niezasiedlonymi.

¹ W rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539) – zwanej dalej „ustawą o spółkach publicznych”, - a zatem spółki, których jedynym właścicielem jest Skarb Państwa lub państwowe osoby prawne oraz spółki, w których Skarb Państwa:

- a) posiada bezpośrednio lub pośrednio przez inne podmioty większość głosów w organach innego podmiotu, także na podstawie porozumień z innymi osobami, lub
- b) jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów zarządzających innego podmiotu, lub
- c) więcej niż połowa członków zarządu drugiego podmiotu jest jednocześnie członkami zarządu, prokurentami lub osobami pełniącymi funkcje kierownicze pierwszego podmiotu bądź innego podmiotu pozostającego z tym pierwszym w stosunku zależności.

² Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm. – zwana dalej „ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r.”

³ Kontrola przeprowadzona w okresie od 4 października 2006 r. do 1 grudnia 2006 r. w Bytomskiej Spółce Restrukturyzacji Kopalń Sp. z o. o. w Bytomiu w zakresie „Zbywania mieszkań zakładowych przez państwowe osoby prawne w latach 2003 – 2005 z uwzględnieniem zabezpieczenia interesu lokatorów w tym procesie”. Ustalenia tej kontroli opisane zostały na str. 26 – 27.

Celem niniejszej kontroli była ocena prawidłowości zbywania mieszkań zakładowych przez spółki, w których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym, a zwłaszcza ocena realizacji przez te podmioty przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

W szczególności kontroli podlegały:

- prawidłowość procedur i zasad stosowania obniżek ceny mieszkań zakładowych przysługujących poszczególnym nabywcom,
- zapewnienie w procesie zbywania mieszkań zakładowych jednakowych warunków dla równego traktowania osób ubiegających się o ich wykupienie,
- wpływ utrzymywania i zbywania mieszkań zakładowych na sytuację ekonomiczną objętych kontrolą jednostek.

Kontrolę przeprowadzono w 17 spółkach prawa handlowego⁴, z tego:

- w 12 spółkach będących w 100% własnością Skarbu Państwa oraz w spółkach stanowiących w 100% własność państwowych osób prawnych⁵ – na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁶ – wg kryteriów legalności, gospodarności, celowości i rzetelności (art. 5 ust. 1 ustawy o NIK),
- w 5 spółkach działających z udziałem Skarbu Państwa, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy o spółkach publicznych – na podstawie art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy o NIK - wg kryteriów legalności i gospodarności (art. 5 ust. 3 ustawy o NIK).

W kontroli koordynowanej przez Delegaturę NIK w Katowicach, uczestniczyły także delegatury NIK w: Bydgoszczy, Gdańsku, Kielcach, Krakowie, Olsztynie, Opolu, Poznaniu, Warszawie i we Wrocławiu.

Kontrolę przeprowadzono w okresie od 18 maja 2007 r. do 11 października 2007 r.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2006 r.

⁴ Wykaz skontrolowanych jednostek zawiera załącznik 5.1 do niniejszej *Informacji*.

⁵ Np. w spółkach z o.o. których 100% udziałów należy do jednoosobowej spółki Skarbu Państwa. Państwowe osoby prawne (m.in. w których NIK przeprowadza kontrolę na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy o NIK) to jednostki, do których należy wyłącznie mienie państwowe w rozumieniu art. 44¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), tj. mienie Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych.

⁶ j. t. Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 - zwana dalej „ustawą o NIK”.

2. Podsumowanie wyników kontroli

2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, zbywanie mieszkań zakładowych w latach 2004 – 2006 przez spółki prawa handlowego, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały głównie na: stosowaniu obniżek ceny sprzedaży mieszkań osobom, którym obniżki te nie przysługiwały i naliczaniu obniżek w nieprawidłowej wysokości, tj. z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., a także ustalaniu ceny sprzedaży na podstawie nieaktualnych operatów szacunkowych określających wartość zbywanych mieszkań lub dokonywaniu ich sprzedaży bez wymaganych decyzji organów spółek.

2.2. Synteza wyników kontroli

1. W latach 2004 – 2006 objęte kontrolą spółki zbyły łącznie 4.759 mieszkań, w tym 4.632 mieszkania (97,3%) sprzedały za kwotę 15.003,7 tys. zł w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., tj. z zastosowaniem obniżek ceny. Na 1 stycznia 2004 r. spółki te posiadały 19.777 mieszkań, a na koniec 2006 r. jeszcze 17.785 mieszkań zakładowych⁷. (str. 12 - 14)
2. W zbyciu mieszkań zakładowych partycypowały głównie cztery spółki⁸ (z siedemnastu objętych kontrolą), które w ww. okresie zbyły 4.483 mieszkania (94,2% ogółu zbytych mieszkań), w tym 4.413 mieszkań sprzedały w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Jednostki te zapewniły równe traktowanie osób zainteresowanych nabyciem mieszkań w zakresie: pozyskiwania informacji o możliwości wykupu mieszkań oraz o zasadach sprzedaży i określania wysokości obniżek ceny, a także w zakresie rozpatrywania skarg, przy uwzględnieniu indywidualnego charakteru spraw. (str. 15)
3. We wszystkich 459 zbadanych transakcjach sprzedaży mieszkań zakładowych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., podstawą ustalenia ceny sprzedaży była ich wartość, określona w opiniach sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych w formie operatów szacunkowych, na zasadach określonych

⁷ W okresie objętym kontrolą Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa zwiększyła stan posiadanych mieszkań o 146 mieszkań (jako wkład niepieniężny – aport – wniesione zostały 152 mieszkania, a ubyło 6 mieszkań w wyniku połączenia dwóch mieszkań w jedno i przekształcenia 5 mieszkań w lokale użytkowe), a Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach zwiększył stan posiadanych mieszkań o 2.291 (w wyniku przyjęcia mieszkań na majątek ze spółek mieszkaniowych Holdingu).

⁸ Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrzu, Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Brzeszczach, Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach i Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach.

w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹, tj. zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Natomiast w dziesięciu przypadkach sprzedaży mieszkań, cztery spółki nie dokonały obowiązkowej aktualizacji tych operatów. Wartość tych mieszkań, sprzedanych w okresie objętym kontrolą, których cena ustalona została na podstawie nieaktualnych (na dzień sprzedaży) wycen, wynosiła 475,4 tys. zł, tj. 2,0% określonej w operatach szacunkowych łącznej wartości (23.521,7 tys. zł) wszystkich mieszkań sprzedanych w ww. transakcjach. (str. 15 - 16)

4. Na 459 objętych kontrolą transakcji sprzedaży w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., zgodnie z art. 6 tej ustawy ustalone zostały obniżki ceny sprzedaży 451 mieszkań. Wartość tych mieszkań (23.204,3 tys. zł) stanowiła 98,7% łącznej wartości mieszkań sprzedanych w ww. transakcjach. Przy sprzedaży pozostałych ośmiu mieszkań oraz sześciu garaży (traktowanych jako pomieszczenia przynależne do mieszkań) wystąpiły nieprawidłowości polegające w szczególności na: obniżeniu ceny w wysokości niezgodnej z zasadami określonymi w ww. przepisie ustawy oraz uznaniu za osoby uprawnione do korzystania z tych obniżek takich nabywców, którym prawo to nie przysługiwało. Łączna wartość nieprawidłowo obliczonych obniżek wyniosła 173,5 tys. zł, w tym na szkodę spółek 168,1 tys. zł. (str. 16 - 19)
5. Oprócz stosowania przez objęte kontrolą spółki przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. przy sprzedaży mieszkań zakładowych, sprzedaż tę w sześciu spółkach dodatkowo regulowały pisemne procedury zbywania tych składników mienia, w postaci regulaminów organizacyjnych sprzedaży mieszkań. Przyjęte regulaminy zbywania mieszkań zakładowych w dwóch spółkach nie zostały dostosowane do zmian przepisów ww. ustawy, rozszerzających od dnia 19 września 2005 r. krąg osób uprawnionych do nabycia mieszkań na warunkach preferencyjnych. W przypadku dwóch spółek, regulamin nakładał na osoby ubiegające się o nabycie mieszkania nie przewidziane ww. ustawą obciążenia finansowe, polegające na obowiązku wnoszenia opłat na poczet kosztów przygotowania mieszkania do sprzedaży. Kolejna spółka w pismach kierowanych do osób zainteresowanych nabyciem mieszkań informowała, iż niewniesienie tych opłat stanowi rezygnację z zakupu mieszkania, pomimo że ww. ustawa nie zawiera takiej sankcji utraty prawa do nabycia mieszkania. Łączna kwota tych opłat, pobrana w okresie objętym kontrolą od nabywców mieszkań przez spółki niezgodnie z przepisami ww. ustawy, wynosiła 50,3 tys. zł. (str. 19 - 21)
6. W trzech spółkach nie przestrzegano przepisów wewnętrznych (statut, umowa spółki, uchwała zarządu) przy podejmowaniu decyzji sprzedaży mieszkań zakładowych. Na łączną liczbę wszystkich 503 poddanych kontroli transakcji sprzedaży mieszkań zakładowych (w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. i przetargów oraz na zasadzie pierwokupu bez obniżek ceny) niezgodnie z tymi przepisami sprzedano osiem mieszkań (1,6%) za łączną kwotę 280,2 tys. zł, stanowiącą 5,9% ogółu przychodów (4.753,9 tys. zł) z tych transakcji. (str. 21)

⁹ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – zwana dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”.

7. Z uwagi na obowiązek stosowania obniżek ceny przy sprzedaży mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. uzyskiwane przychody z tych transakcji stanowiły od 13,4 do 45,9%¹⁰ wartości księgowej netto tych mieszkań w dwunastu z trzynastu¹¹ spółek. Skutkowało to jednorazowym obniżeniem wyniku finansowego tych spółek w roku, w którym następowała sprzedaż mieszkań zakładowych. Pomimo to spółki decydowały się na sprzedaż mieszkań, m.in. ze względu na możliwość obniżenia kosztów ich utrzymania oraz względy społeczne (wyrażaną we wnioskach najemców mieszkań wolę ich nabycia na korzystnych warunkach wprowadzonych ww. ustawą, tj. za obniżoną cenę). (str. 22 - 23)
8. Oddanie przez dwie objęte kontrolą spółki¹² niezasiedlonych mieszkań zakładowych w najem na czas nieoznaczony (co skutkowało możliwością nabycia mieszkań na warunkach preferencyjnych), zamiast ich sprzedaży w drodze publicznego przetargu, uniemożliwiło uzyskanie przez te spółki korzyści finansowo-ekonomicznych, odpowiadających różnicy pomiędzy ceną rynkową sprzedanych mieszkań a ceną obliczoną z zastosowaniem obniżek w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Najemcy nabyli bowiem te mieszkania w przypadku jednej spółki (siedem mieszkań) za średnio 17,4%, a drugiej (jedno mieszkanie) za 5% wartości ustalonej w operatach szacunkowych. Ze sprzedaży innych mieszkań w drodze przetargu, spółki te uzyskały odpowiednio: 100,6% i 89,9% wartości ustalonej w operatach. (str. 23 – 24)
9. Stwierdzono przypadek sprzedaży w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. jednej osobie dwóch mieszkań zakładowych zajmowanych na podstawie umów najmu na czas nieoznaczony. Najemca skorzystał z przysługujących mu uprawnień do nabycia mieszkań z obniżkami ceny z tytułu lat pracy. Przepisy ww. ustawy nie regulują w sposób precyzyjny takich sytuacji. W ustawie nie sformułowano bowiem zakazu wynajmowania jednej osobie więcej niż jednego mieszkania. Jednocześnie nie zawarto regulacji dotyczących stosowania obniżek w cenie przy zakupie więcej niż jednego mieszkania. Stwarzało to możliwość wystąpienia korupcji. (str. 24 - 25)
10. Stwierdzone nieprawidłowości w wymiarze finansowym oraz korzyści finansowe wynosiły ogółem 521,3 tys. zł, z tego:
- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| - uszczuplenia środków publicznych | 168,4 tys. zł |
| - kwoty uzyskane z naruszeniem prawa | 350,7 tys. zł |
| - nieutracone pożytki finansowe | 2,2 tys. zł |

¹⁰ Przychody wynosiły odpowiednio: 5.223,9 tys. zł i 2.375,7 tys. zł.

¹¹ Z 17 spółek objętych kontrolą 4 spółki zbyły mieszkania zakładowe wyłącznie w innych formach niż w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., tj. w trybie przetargów (Zakłady Azotowe „Kędzierzyn” SA w Kędzierzynie – Koźlu i Zakład Energetyczny Warszawa-Teren SA w Warszawie), nieodpłatnego przekazania na rzecz właściwej gminy (Bydgoskie Zakłady Przemysłu Gumowego „STOMIL” SA w Bydgoszczy) oraz na zasadzie pierwszeństwa zakupu przez najemców, bez obniżek ceny sprzedaży (Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich i Mieszkaniowych Sp. z o. o. w Olsztynie).

¹² Huta Łabędy SA i Gliwiczach i Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach

2.3. Uwagi końcowe i wnioski

Wylimitowanie nieprawidłowości w zbywaniu mieszkań należących do objętych kontrolą spółek, warunkowane jest realizacją wniosków pokontrolnych przekazanych kierownikom tych jednostek¹³.

Jednocześnie ustalenia kontroli wskazują na potrzebę zmian w obowiązujących przepisach ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Nie jest ona wystarczająco precyzyjna odnośnie możliwości skorzystania przez osobę uprawnioną (w rozumieniu art. 2 pkt 2 lit a) z prawa nabycia więcej niż jednego mieszkania z obniżkami ceny sprzedaży (str. 24 - 25). W związku z tym NIK wnioskuje do Ministra Infrastruktury o przygotowanie projektu nowelizacji tej ustawy, tak aby jej przepisy określały w jakim rozmiarze mogą być wykorzystane uprawnienia, z tytułu okresu zatrudnienia osób nabywających mieszkania w trybie tej ustawy, do uzyskania obniżek ceny przy zakupie więcej niż jednego mieszkania.

¹³ Omówionych w niniejszej *Informacji* w punkcie pt. „Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli”.

3. Ważniejsze wyniki kontroli

3.1. Charakterystyka stanu prawnego oraz uwarunkowania ekonomiczno - organizacyjne

Podstawowe regulacje prawne określające zasady i tryb zbywania na warunkach preferencyjnych osobom uprawnionym mieszkań, wchodzących w skład budynków mieszkalnych, będących własnością spółek prawa handlowego, należących w całości lub działających z udziałem Skarbu Państwa, tj. spółek, w odniesieniu do których jest on podmiotem dominującym, zawarte są w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r.

Przepisy tej ustawy w art. 2 pkt 3 definiują pojęcie mieszkania, przez które należy rozumieć, m.in. (lit. a): lokal mieszkalny - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹⁴, będący własnością zbywcy lub będący we władaniu państwowej osoby prawnej, która wykonuje prawo własności na rzecz Skarbu Państwa. Ustawa o własności lokali w art. 2 ust. 4 określa, że jako części składowe do lokalu mogą przynależeć pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż.

W art. 3 ust. 1 ww. ustawy postanowiono, że mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach w niej określonych. Do dnia 18 września 2005 r. powyższa zasada dotyczyła także mieszkań zamieszkałych przez osoby inne niż uprawnione, którym pierwszeństwo przysługiwało z tytułu zajmowania mieszkania na podstawie umowy najmu zawartej ze zbywcą na czas nieoznaczony (określone w art. 4 ust. 2 ustawy w brzmieniu obowiązującym do 18 września 2005 r.). Obowiązujący od 19 września 2005 r. przepis art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. stanowi, że prawo pierwszeństwa przysługuje również osobie bliskiej, która uzyskała prawo najmu w zamian za mieszkanie dotychczas zajmowane w dniu śmierci pracownika lub byłego pracownika zbywcy, przy czym uprawnienie to przysługuje tylko jednej osobie bliskiej i tylko przy nabyciu jednego mieszkania.

Definicja osoby uprawnionej, określona jest w art. 2 pkt 2 ww. ustawy, przy czym do 18 września 2005 r. za osoby uprawnione byli uznani:

- pracownik, były pracownik zbywcy albo jego poprzednika prawnego, który był najemcą, zajmującym mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale, a także z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy,
- stale zamieszkał z pracownikiem lub byłym pracownikiem w chwili jego śmierci: małżonek, zstępny, wstępny, pełnoletnie rodzeństwo, osoba go przysposabiająca albo przez niego przysposobiona oraz osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym,

a od 19 września 2005 r. zamiast konieczności zatrudnienia u zbywcy lub jego poprzednika prawnego, tytuł do uznania za osobę uprawnioną daje w szczególności fakt najmu mieszkania na czas nieoznaczony, tj. za osoby uprawnione są uznani:

¹⁴ Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – zwana dalej „ustawą o własności lokali”.

- najemca zajmujący mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale, także pracownik zbywcy albo poprzednika prawnego zbywcy, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy,
- stale zamieszkali z najemcą w chwili jego śmierci: małżonek, zstępny, wstępny, pełnoletnie rodzeństwo, osoba go przysposabiająca albo przez niego przysposobiona oraz osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym.

Zgodnie z postanowieniami art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa w jego nabyciu na zasadach preferencyjnych, opisanych w art. 6 tej ustawy.

Według postanowień art. 6 ust. 1 ww. ustawy do dnia 18 września 2005 r. wysokość obniżek ceny sprzedaży mieszkania była zależna od:

- okresu zatrudnienia u zbywcy (lub jego poprzednika prawnego) - w tym przypadku przysługiwało 6% obniżki za każdy przepracowany rok (art. 6 ust. 1 pkt 1),
- długości trwania umowy najmu – 3% obniżki za każdy rok najmu (art. 6 ust. 1 pkt 2),

a łączna obniżka nie mogła przekroczyć 95% ceny.

Zmiana postanowień art. 6 ust. 1 pkt 1, wprowadzona przez nowelizację, obowiązującą od 19 września 2005 r., polega na uniezależnieniu wysokości naliczonej obniżki ceny za czas zatrudnienia od tego, czy osoba uprawniona była zatrudniona u zbywcy lub u jego poprzednika prawnego.

Osoby stale zamieszkałe z najemcą w chwili jego śmierci, określone w art. 2 pkt 2 lit. b) tej ustawy, posiadają prawo do złożenia wniosku o uznanie, zamiast zaliczonego im okresu pracy lub najmu - okres pracy lub najmu najemcy, jeżeli jest korzystniejszy (art. 6 ust. 3 ww. ustawy).

Jeżeli natomiast osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec) po tych osobach, cena nabycia mieszkania ustalana jest na 5% jego wartości (art. 6 ust. 4 ww. ustawy).

Mieszkania niezamieszkane (tzw. pustostany) należące do podmiotów, o których mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r., a które są spółkami Skarbu Państwa powstałymi w wyniku komercjalizacji przeprowadzonej w oparciu o ustawę z dnia 30 sierpnia 1996 r. o prywatyzacji i komercjalizacji¹⁵, mogły być zbywane w trybie przetargowym. Sposób zbywania określony został w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 sierpnia 1997 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu organizowania przetargu publicznego na sprzedaż majątku trwałego innym podmiotom przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji oraz warunków, w których dopuszcza się odstępianie od przetargu¹⁶.

Na podstawie art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa¹⁷ własność mieszkania zakładowego może być przeniesiona na rzecz Skarbu Państwa, lub jednostki samorządu terytorialnego w zamian za zaległości z tytułu podatków stanowiących dochody ich budżetów.

¹⁵ Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 ze zm.

¹⁶ Dz. U. Nr 108, poz. 696 ze zm. – obowiązujące do dnia 29 stycznia 2007 r.

¹⁷ Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm. – zwana dalej „ustawą ordynacja podatkowa”.

W trybie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe¹⁸, nieodpłatnemu (art. 7 ust. 1) przekazaniu przez spółki na rzecz właściwej gminy mogą podlegać nieruchomości, w tym lokale (art. 1 ust. 1).

Do początków okresu transformacji ustrojowej z początkiem lat 90 - tych ubiegłego wieku w systemie gospodarki nakazowo – rozdzielczej, tzw. mieszkania zakładowe stanowiły istotne narzędzie przyciągania pracowników, szczególnie w branżach o utrzymującym się deficycie rąk do pracy, takich jak górnictwo i energetyka. Po rozpoczęciu transformacji ustrojowej mieszkania zakładowe stały się nieprodukcyjnymi składnikami mienia, obciążającymi dodatkowymi kosztami działalność gospodarczą przedsiębiorców, którzy zaczęli pozbywać się tego majątku. Sposób dysponowania mieszkaniami zakładowymi przez m.in. spółki prawa handlowego, w których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym, wprowadziły przepisy ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., ograniczając możliwość sprzedaży osobom trzecim lub przedsiębiorcom zamieszkałym i wynajmowanym przez tych mieszkańców mieszkań zakładowych.

3.2. Istotne ustalenia kontroli

3.2.1. Zbywanie mieszkań zakładowych

W okresie objętym kontrolą spółki zbyły łącznie 4.759 mieszkań, w tym 4.632 (97,3%) w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., tj. z zastosowaniem obniżek ceny, za kwotę 15.003,7 tys. zł. Z pozostałych 127 mieszkań w trybie przetargów i negocjacji sprzedano 71 mieszkań, przekazano nieodpłatnie gminom¹⁹ 38 mieszkań, w zamian za zaległości podatkowe²⁰ przeniesiono prawa własności 10 mieszkań, oraz bez obniżek ceny (na zasadzie pierwokupu) sprzedano 8 mieszkań. W poszczególnych latach ilość zbywanych mieszkań wyniosła: 2.074 w 2004 r., 1.362 w 2005 r. i 1.323 w 2006 r., w tym w trybie ww. ustawy odpowiednio: 2.048 (przychody 6.662,4 tys. zł), 1.296 (4.194,5 tys. zł) i 1.288 (4.146,8 tys. zł), co stanowiło odpowiednio: 98,7%, 95,2% i 97,4% ogółu zbytych mieszkań.

W zbyciu mieszkań zakładowych partycypowały głównie cztery z siedemnastu spółek objętych kontrolą. W latach 2004 – 2006 Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrzu, Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Brzeszczach, Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach i Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach

¹⁸ Dz. U. Nr 119, poz. 567 ze zm. – zwana dalej „ustawą o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych”.

¹⁹ W trybie art. 3 ust. 1 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych.

²⁰ W trybie art. 66 ustawy ordynacja podatkowa.

zbyły łącznie 4.483 mieszkania (94,2% ogółu zbytych mieszkań przez objęte kontrolą spółki), z tego:

- w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zbyły 4.413 mieszkań (95,3% ogółu sprzedanych w tym trybie) za kwotę 13.598,7 tys. zł,
- 60 mieszkań w wyniku przeprowadzenia przetargów i negocjacji,
- 10 przez przeniesienie prawa własności w zamian za zaległości podatkowe.

W poszczególnych latach spółki te sprzedały w trybie ww. ustawy: 1.936 mieszkań (przychody 5.809,5 tys. zł) w 2004 r., 1.236 (3.921,8 tys. zł) w 2005 r. i 1.241 (3.867,4 tys. zł) w 2006 r.

Wpływ na wielkość sprzedaży mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. miały m.in. zainteresowanie jak i możliwości finansowe osób uprawnionych do wykupu mieszkań na zasadach preferencyjnych, określonych w ww. ustawie oraz przygotowanie mieszkań do sprzedaży pod względem uregulowania stanu prawnego nieruchomości związanych z mieszkaniami przeznaczonymi do zbycia.

Przykładowo:

Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrzu ze sprzedanych w okresie objętym kontrolą w trybie ww. ustawy 102 mieszkań, sprzedał w 2004 r. 81 mieszkań (79,4%) ze względu na uregulowany stan prawny tych nieruchomości. Z posiadanego na koniec 2006 r. zasobu mieszkań, w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym spółka była właścicielem 446 mieszkań (56,7%).

Pozostałe trzynaście spółek w okresie objętym kontrolą zbyły 276 mieszkań, z tego:

- 219 mieszkań sprzedały w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., a osiągnięty przychód wyniósł 1.405,0 tys. zł,
- 11 w trybie przetargów,
- 38 mieszkań przez przekazanie nieodpłatnie gminom,
- 8 mieszkań bez obniżek ceny - na zasadzie pierwokupu.

Wg stanu na 1 stycznia 2004 r. objęte kontrolą spółki posiadały ogółem 19.777 mieszkań²¹, a na koniec 2006 r. - 17.785 mieszkań.

Zasoby mieszkań zakładowych czterech z siedemnastu ww. objętych kontrolą spółek stanowiły na 1 stycznia 2004 r. 95,4% (18.857 mieszkań), a na koniec 2006 r. 94,5% (16.811 mieszkań) ogółu posiadanego przez spółki zasobu mieszkań. Kombinat

²¹ Bez spółki Koncern Energetyczny ENERGA SA w Gdańsku, która rozpoczęła działalność od 31 grudnia 2004 r., a od 3 lipca 2007 r. prowadzi ją pod firmą ENERGA – Operator SA w Gdańsku – zwana dalej „ENERGA – Operator SA w Gdańsku”

Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrzu posiadał odpowiednio: 888 i 786 mieszkań, Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Brzeszczach: 4.958 i 3.302 mieszkania²², Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach 6.300 i 7.989 mieszkań²³ oraz Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach 6.711 i 4.734 mieszkania.

Pozostałe objęte kontrolą spółki wg stanu na 1 stycznia 2004 r. posiadały łącznie 920 mieszkań²⁴ (od 4 do 282 mieszkań), a na koniec 2006 r. stan posiadanego zasobu tych spółek obejmował 974 mieszkania²⁵ (od 1 do 294 mieszkań).

W okresie objętym kontrolą cztery z siedemnastu skontrolowanych spółek zbyły mieszkania wyłącznie w innych trybach, niż określonym w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. (z zastosowaniem obniżek ceny), tj. Zakłady Energetyczne Warszawa-Teren SA i Zakłady Azotowe „Kędzierzyn” SA w Kędzierzynie – Koźlu sprzedały odpowiednio 3 i 2 mieszkania w drodze przetargu, Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich i Mieszkaniowych Sp. z o. o. w Olsztynie sprzedało 8 mieszkań ich najemcom, na zasadzie prawa pierwokupu, gwarantowanego im w umowach najmu (najemcy nie byli osobami uprawnionymi do zakupu mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., gdyż wynajmowali je na czas oznaczony), a Bydgoskie Zakłady Przemysłu Gumowego „STOMIL” SA w Bydgoszczy wszystkie należące do nich (w latach 2004 – 2006) 16 mieszkań przekazały nieodpłatnie miastu Bydgoszczy. Przykładowo:

Ostatnia z ww. spółek przekazując w dniu 19 grudnia 2005 r. na podstawie umowy (w formie aktu notarialnego) miastu Bydgoszczy posiadane mieszkania, nie poinformowała Urzędu Miasta Bydgoszczy o wierzytelnościach związanych z przekazywanymi nieruchomościami, w tym z tytułu zaległych czynszów, które przechodzą na gminę od dnia zawarcia umowy, na mocy art. 7 ust. 2 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych. Z wierzytelności tych ustalonych w wysokości 214,0 tys. zł na dzień przekazania tych mieszkań, spółka ta do końca 2006 r. wyegzekwowała 13,5 tys. zł, nie przekazując ich jednakże do ww. Urzędu.

²² W okresie objętym kontrolą Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa zwiększyła stan posiadanych mieszkań o 146 mieszkań: jako wkład niepieniężny (aport) wniesione zostały 152 mieszkania, a ubyło 6 mieszkań w wyniku połączenia dwóch mieszkań w jedno i przekształcenia 5 mieszkań w lokale użytkowe.

²³ W okresie objętym kontrolą Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach zwiększył stan posiadanych mieszkań o 2.291 w wyniku ich przyjęcia na majątek ze spółek mieszkaniowych Holdingu.

²⁴ Nie ujęto mieszkań posiadanych przez ENERGA – Operator SA w Gdańsku, która rozpoczęła działalność od 31 grudnia 2004 r. pod firmą Koncern Energetyczny ENERGA SA w Gdańsku.

²⁵ Ujęto 294 mieszkania posiadane przez ENERGA – Operator SA w Gdańsku, która rozpoczęła działalność od 31 grudnia 2004 r. pod firmą Koncern Energetyczny ENERGA SA w Gdańsku.

W trakcie zbywania mieszkań zakładowych w objętych kontrolą czterech ww. spółkach²⁶, posiadających główny udział zarówno w zbywaniu mieszkań jak i w sprzedaży mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., wynoszący odpowiednio: 94,2% (4.483 mieszkania) i 95,3% (4.413 mieszkań), zapewniono równe traktowanie osób ubiegających się o ich wykupienie.

Osoby zainteresowane nabyciem mieszkań były informowane o przysługujących obniżkach ceny mieszkań oraz o zasadach ich wykupu. Skargi osób ubiegających się o nabycie mieszkań, dotyczące głównie przewlekłości procedur związanych z przygotowaniem mieszkań do zbycia (Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach, Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrze i Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach) lub odmowy sprzedaży mieszkania na warunkach określonych w ww. ustawie (Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Brzeszczach), rozpatrywano z uwzględnieniem ich indywidualnego charakteru, wskazując w odpowiedziach m.in. na stan zaawansowania regulowania spraw własnościowych gruntów, rzutujących na przygotowanie mieszkań do zbycia lub przyczyny odmowy sprzedaży. Przykładowo:

- zbadanych dziesięć skarg najemców mieszkań Nadwiślańskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o. o., nie wykazało niezasadnych, w świetle przepisów ww. ustawy, przypadków odmowy sprzedaży mieszkań na warunkach w niej określonych. Z odpowiedzi na te skargi wynika, iż spółka jako przyczynę podtrzymania odmowy sprzedaży wskazywała niezłożenie przez najemców pisemnego oświadczenia o zamiarze wykupu mieszkania w terminie trzymiesięcznym, liczonym od dnia doręczenia zawiadomienia, zgodnie z wymogami art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.,
- w przypadku jednej skargi na niezrozumiałą (zdaniem skarżącego) treść informacji w zawiadomieniu o możliwości wykupu mieszkania, Katowicki Holding Węglowy SA przekazał pisemnie dodatkowe wyjaśnienia skarżącej osobie,
- na skierowaną w listopadzie 2006 r. do Ministra Gospodarki skargę Komitetu Obrony Lokatorów Mieszkań (...) w sprawie opóźnień w sprzedaży mieszkań należących do Spółki Restrukturyzacji Kopalń SA, związanej z trwającym od 1999 r. procesem regulacji stanu prawnego gruntów pod budynkami, w których znajdowały się te mieszkania, Zarząd tej spółki w piśmie do przedstawiciela ww. Komitetu poinformował o przyczynach przedłużającej się procedury regulacji stanu prawnego nieruchomości oraz o prowadzonych w tym zakresie działaniach.

We wszystkich 459 zbadanych transakcjach sprzedaży mieszkań zakładowych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., ceny mieszkań – stosownie do art. 6 ust. 1 tej

²⁶ Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrze, Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Brzeszczach, Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach i Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach.

ustawy - ustalane były na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, tj. na podstawie pisemnych opinii o wartości nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych w formie operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ust. 1 tej ustawy. Według tych wycen wartość rynkowa sprzedanych mieszkań wynosiła łącznie 23.521,7 tys. zł. Stwierdzono jednak, że nie były w pełni przestrzegane, obowiązujące od 22 września 2004 r. postanowienia art. 156 ust. 3 ww. ustawy, które ograniczały do 12 miesięcy okres wykorzystania operatu szacunkowego do celu, dla którego został sporządzony (z wyjątkiem gdy po upływie tego okresu rzeczoznawca majątkowy potwierdził jego aktualność - art. 156 ust. 4). Dotyczyło to sprzedaży dziesięciu mieszkań, których cena, będąca podstawą określania wysokości obniżek, przysługujących nabywcom tych mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., ustalona została na podstawie nieaktualnych operatów szacunkowych. Po 22 września 2004 r. Huta Łabędy SA w Gliwicach sprzedała 5 mieszkań, Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Brzeszczach oraz Orneta-Energia²⁷ Sp. z o. o. w Ornece sprzedały po 2 mieszkania, a ENERGA – Operator SA w Gdańsku 1 mieszkanie, których wartość ustalona została w operatach szacunkowych sporządzonych od 13 do 46 miesięcy przed datą ich zbycia. Wartość tych mieszkań, ustalona w nieaktualnych w dniu sprzedaży operatach szacunkowych, wynosząca łącznie 475,4 tys. zł, stanowiła 2,0% wartości ogółu sprzedanych mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

Wyniki kontroli ujawniły przypadki naruszenia przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w stosowaniu (określonych w art. 6 ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz ust. 4) obniżek ceny. Pięć objętych kontrolą spółek sprzedało posiadane mieszkania w sześciu przypadkach zaniżając cenę sprzedaży, a w dwóch cena ta była zawyżona.

W wyniku nieprawidłowo ustalonych obniżek ceny sprzedaży mieszkań zakładowych objętych kontrolą spółek, część przychodów (60,0 tys. zł) z tytułu sprzedaży tych mieszkań zaniżona została o 134,0 tys. zł, tj. ponad 2,2 krotnie, a część (wynosząca 14,0 tys. zł) zawyżona została o 5,4 tys. zł (o 38,6%). Udział przychodów ze sprzedaży mieszkań z nieprawidłowo ustalonymi obniżkami ceny w przychodach ogółem (2.147,5 tys. zł) wynosił 3,4 % skontrolowanych transakcji sprzedaży mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Według operatów szacunkowych wartość zbytych mieszkań

²⁷ Orneta-Energia Sp. z o. o. w Ornece - postawiona w stan upadłości od 19 kwietnia 2007 r.

z nieprawidłowo ustaloną ceną sprzedaży, wynosząca ogółem 317,4 tys. zł, stanowiła 1,3 % wartości (23.521,7 tys. zł) sprzedanych mieszkań w zbadanych transakcjach.

I tak:

- Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Brzeszczach sprzedała najemcy mieszkanie o wartości 40,5 tys. zł (wg operatów szacunkowych), za kwotę 6,5 tys. zł, przy uwzględnieniu 84 % obniżki z tytułu najmu mieszkania. Do obniżki tej zaliczono najemcy także okres najmu poprzedniego mieszkania, co naruszało art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Przepis ten określa bowiem, że obniżka ceny, wynosząca 3% za każdy rok najmu, dotyczy wyłącznie okresu najmu sprzedawanego na rzecz najemcy mieszkania. W związku tym sprzedaż nastąpiła za 16% zamiast za 58% wartości tego mieszkania, tj. za kwotę mniejszą o 17,0 tys. zł. Decyzję o uwzględnieniu większej niż należna obniżki ceny podjął Zarząd ww. spółki.
- Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrzu nieprawidłowo ustalił wysokość obniżki ceny przy sprzedaży mieszkania o wartości wg operatu szacunkowego 59,7 tys. zł, poprzez jej zawyżenie z 57% do 69%, z uwagi na niezasadne zaliczenie okresu 4 lat z tytułu wcześniejszego wynajmowania przez nabywcę innego mieszkania z zasobu tej spółki, nie będącego przedmiotem sprzedaży. Również i w tym przypadku obliczenie w ten sposób ceny sprzedaży mieszkania nastąpiło z naruszeniem art. 6 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Skutkiem powyższego cena zapłacona, tj. 18,5 tys. zł była niższa od należnej o 7,2 tys. zł. Akt notarialny sprzedaży w dniu 26 września 2006 r. ww. mieszkania podpisali w imieniu spółki członkowie Zarządu.
- Orneta-Energia Sp. z o. o. w Ornecie dokonała sprzedaży jednego mieszkania o wartości 29,8 tys. zł za kwotę 5,7 tys. zł ustalając cenę sprzedaży z zastosowaniem 81% obniżki za okres najmu, pomimo że nabywcą była emerytka i przysługiwało jej, określone w art. 6 ust. 4 ww. ustawy, prawo do nabycia mieszkania za 5% wartości szacunkowej (wg operatu), tj. 1,5 tys. zł. Spowodowało to zawyżenie ceny sprzedaży mieszkania o kwotę 4,2 tys. zł. Warunki tej transakcji ustalone zostały w protokole uzgodnień zawartym pomiędzy nabywcą a Prezesem Zarządu.

Spółka ta dokonała również sprzedaży jednego mieszkania na zasadach preferencyjnych na rzecz osoby, dla której nie udokumentowała jaki był rzeczywisty okres najmu mieszkania, jako jednego z 2 czynników, od którego uzależniona była wysokość obniżki ceny, na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Sprzedając bowiem to mieszkanie o wartości rynkowej 24,7 tys. zł, przyznano nabywcy maksymalną obniżkę ceny wynoszącą 95% (23,5 tys. zł), która tylko w części zależała od udokumentowanego okresu pracy nabywcy, upoważniającego do obniżki (art. 6 ust. 1 pkt 1) w wysokości 48,0% (11,9 tys. zł), a w pozostałej części, stanowiącej 47% (11,6 tys. zł), od okresu najmu (art. 6 ust. 1 pkt 2), który nie został udokumentowany.

- Huta Łabędy SA w Gliwicach sprzedała dwa należące do niej mieszkania z nieprawidłowo ustalonymi obniżkami ceny. W pierwszym przypadku przyznana nabywcy obniżka ceny nabycia mieszkania wynosiła 60% i była niższa od przysługującej w wysokości 66%, z uwagi na niezasadne zaliczenie do okresu najmu tylko 4 lat, zamiast faktycznych w dniu sprzedaży 6 lat najmu. Obliczenie w ten sposób ceny sprzedaży mieszkania

nastąpiło z naruszeniem art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., zgodnie z którym cenę tę pomniejsza się o 3% za każdy rok najmu. Wskutek naliczenia niższych niż przysługujące obniżek nabywca zapłacił 8,3 tys. zł, tj. o 1,2 tys. zł więcej niż powinien, za mieszkanie, którego wartość wg operatu szacunkowego wynosiła 20,7 tys. zł.

W drugim przypadku sprzedano mieszkanie z zastosowaniem ustalonej w uchwale Zarządu Huty 45% obniżki ceny, przysługującej osobom nieuprawnionym do nabycia mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., zamiast z 9% obniżką z tytułu okresu najmu, obliczoną zgodnie z ww. postanowieniami art. 6 ust. 1 pkt 2 tej ustawy. Zmiana z dniem 19 września 2005 r. przepisów ww. ustawy spowodowała bowiem, iż nabywca tego mieszkania w dniu jego sprzedaży był już osobą uprawnioną i nie mógł korzystać z wyższych obniżek ceny sprzedaży, jakie przysługiwały mu na podstawie ww. uchwały Zarządu. Wskutek niepoprawnego ustalenia obniżek ceny nabywca zapłacił 29,3 tys. zł, tj. o 19,1 tys. zł mniej niż powinien, za mieszkanie, którego wartość wg operatu szacunkowego wynosiła 53,2 tys. zł.

Akty notarialne sprzedaży w dniach 30 sierpnia 2004 r. i 15 grudnia 2005 r. ww. mieszkań podpisali, w imieniu spółki, ówczesny Prezes Zarządu (w jednym przypadku) i ówcześni członkowie Zarządu (w obu przypadkach), na podstawie dokumentacji i obliczeń wykonanych przez przedsiębiorcę zarządzającego w okresie objętym kontrolą zasobami mieszkaniowymi tej spółki, w tym przygotowującego ww. mieszkania do sprzedaży.

- Spółka akcyjna Zespół Uzdrowisk Kłodzkich w Polanicy Zdroju zbyła dwa mieszkania, na rzecz osób nieuprawnionych do skorzystania z preferencji przewidzianych w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. W wyniku tych transakcji ww. spółka sprzedała te mieszkania za 4,7 tys. zł, tj. 5% wartości rynkowej tych mieszkań, oszacowanej na 93,2 tys. zł. W konsekwencji zaniżone zostały przychody spółki o 88,5 tys. zł z tytułu tych transakcji.

Osoby te nie spełniały bowiem warunków określonych w art. 2 pkt 2 lit. a) ww. ustawy, upoważniających do uznania ich za osoby uprawnione, gdyż nie byli najemcami sprzedanych im mieszkań na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony lub zawartych przed dniem 12 listopada 1994 r. Osoby te wynajmowały sprzedane im przez ww. spółkę mieszkania na podstawie umów najmu na czas oznaczony, zawartych 9 grudnia 1994 r. oraz 30 kwietnia 1998 r., tj. prawie miesiąc oraz ponad 3 lata po dniu wymienionym w powołanym przepisie art. 2 pkt 2 lit. a) tej ustawy. Przed zamierzoną sprzedażą tych mieszkań spółka ta nie skorzystała z możliwości przekształcenia tych umów najmu, w umowy na czas nieoznaczony. Po takim przekształceniu tych umów, najemcy w świetle powołanego przepisu art. 2 pkt 2 lit. a) ww. ustawy nabyliby z mocy prawa uprawnienia do preferencyjnego zakupu mieszkań. Bez zmiany treści wzmiankowanych umów, nie było natomiast podstaw do zastosowania przewidzianego tą ustawą obniżenia ceny rynkowej sprzedawanych mieszkań.

Wymieniona spółka dokonując sprzedaży kolejnego mieszkania zastosowała nienależną nabywcy obniżkę ceny, pomniejszając ją o 95%, mimo że przepisy art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. uzasadniały obniżenie tej ceny o 84%. Najemcy tego mieszkania na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony, czyli osobie uprawnionej (na zasadzie art. 2 pkt 2 lit. a) ww. ustawy) do jego nabycia na warunkach preferencyjnych, przysługiwała bowiem wyłącznie obniżka za 14 letni okres pracy (6% za każdy rok), co upoważniało ww. spółkę do jej ustalenia w ww. wysokości 84%), zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. W związku ze sprzedażą

przez tę spółkę przedmiotowego mieszkania, o wartości 20,3 tys. zł, z obniżką ceny wyższą od należnej, przychody spółki z tej transakcji (1,0 tys. zł) zaniżone zostały o 2,2 tys. zł.

Przy sprzedaży tych mieszkań spółkę reprezentowali Prezes i członek Zarządu (w pierwszych dwóch przypadkach) oraz członkowie Zarządu w trzecim przypadku.

Stwierdzono także nieprawidłowości przy sprzedaży pomieszczeń przynależnych do sprzedawanych mieszkań:

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wielkopolskie Centrum Hodowli i Rozrodu Zwierząt w Poznaniu z siedzibą w Tulcach, sprzedając w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. najemcom mieszkania z zastosowaniem obniżek ceny, ustalonych na podstawie art. 6 ust. 1, sprzedała im również wraz z tymi mieszkaniami sześć garaży na ww. warunkach preferencyjnych, traktując je jako pomieszczenia przynależne do zbywanych mieszkań, tj. jako ich części składowe, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Natomiast z dokumentacji dotyczącej zbycia przedmiotowych mieszkań wynika, że pomieszczeniami przynależnymi do sprzedawanych mieszkań były wyłącznie pomieszczenia piwniczne, a więc garaże nie mogły być objęte obniżkami ceny, ustalonymi dla sprzedawanych mieszkań. Ze sprzedaży tych garaży, wraz z przynależnym gruntem, z nienależnymi obniżkami ceny, ww. spółka uzyskała przychód w kwocie 1,8 tys. zł, tj. zaniżony o 34,1 tys. zł w stosunku do wartości rynkowej tych nieruchomości, wynoszącej 35,9 tys. zł wg wyceny w operatach szacunkowych.

Łączna wartość odchyień od prawidłowo obliczonych obniżek ceny wynosiła 173,5 tys. zł.

3.2.2. Organizacja zbywania mieszkań

Realizując sprzedaż mieszkań zakładowych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w sześciu skontrolowanych spółkach²⁸ stosowano wewnętrzne pisemne procedury organizowania zbywania tych składników mienia w postaci regulaminów określających m.in. zasady przygotowania mieszkań do zbycia, osoby uprawnione do zakupu i wysokość obniżek przysługujących nabywcom. Stwierdzono, że regulaminy te w czterech spółkach były niezgodne z przepisami ww. ustawy. Przykładowo:

- Regulaminy zbywania mieszkań (obowiązujące w okresie objętym kontrolą) w Przedsiębiorstwie Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” SA w Płocku określały osoby uprawnione do zakupu mieszkań zakładowych, niezgodnie z postanowieniami art. 2 pkt 2 lit. a), wskutek niedostosowania ich do wprowadzonej od dnia 19 września 2005 r. nowelizacji przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Nowelizacja ta, wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2005 r.

²⁸ Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Brzeszczach, BOT Elektrownia „OPOLE” SA w Brzeziu k/Opola, Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” SA w Płocku, EnergiaPro Koncern Energetyczny SA we Wrocławiu, Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach i Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach.

o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania na własność nieruchomości²⁹ (art. 3 pkt 1 lit. b), rozszerzała krąg osób uprawnionych do nabycia mieszkań na preferencyjnych warunkach, o najemców, zajmujących mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

- Wprowadzony uchwałą Zarządu nr 79/2001/Z/I, z dnia 3 kwietnia 2001 r., regulamin sprzedaży zakładowych lokali mieszkalnych Spółki Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach (w brzmieniu obowiązującym od 28 listopada 2005 r.) nakładał na osoby składające oświadczenia o zamiarze nabycia mieszkania, nieprzewidziany ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r., obowiązek zapłaty zaliczki w kwocie 500 zł na poczet kosztów sporządzenia dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży, uzależniając od tego przygotowanie tych dokumentów. Regulacje te były niezgodne z art. 3 ust. 1 ww. ustawy stanowiącym, że zbywanie mieszkań na rzecz osób uprawnionych może odbywać się wyłącznie na zasadach określonych w tej ustawie, w której takiego obowiązku nie przewidziano. Nabywcy mieszkań należących do tej spółki pokrywali m.in. dodatkowe koszty: wykonania operatu szacunkowego i przygotowania dokumentacji regulującej stan prawny nieruchomości. Dodatkowe opłaty wniesione przez nabywców mieszkań, wynoszące 24,8 tys. zł, stanowiły 18,6% przychodów (133,3 tys. zł) ze sprzedaży przez tę spółkę objętych kontrolą mieszkań, o wartości (wg operatów szacunkowych) wynoszącej 2.511,8 tys. zł.
- Regulamin zbywania mieszkań przez Nadwiślańską Spółkę Mieszkaniową Sp. z o. o. w Brzeszczach nakładał na najemców nabywających mieszkania obowiązek wnoszenia opłat w wysokości 3% ceny sprzedaży mieszkania, na pokrycie kosztów przygotowania mieszkań do sprzedaży. Opłata ta była pobierana za zgodą nabywcy mieszkania, który akceptował protokół uzgodnień jako formę umowy cywilno-prawnej.

Pozostałych siedem spółek w okresie objętym kontrolą zbywało mieszkania zakładowe w trybie ww. ustawy bezpośrednio stosując jej przepisy, bez wprowadzania własnych wewnętrznych regulacji w tym zakresie.

Nakładanie na osoby zamierzające nabyć mieszkanie nieprzewidzianych ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. obowiązków wnoszenia opłat na poczet przygotowania mieszkań do sprzedaży stwierdzono także w Kombinacie Koksochemicznym „Zabrze” SA w Zabrze:

Kombinat ten w postępowaniach o sprzedaż mieszkań zakładowych kierował pisma do najemców zainteresowanych nabyciem wynajmowanego mieszkania na własność, które zawierały informację o konieczności wniesienia opłat na poczet wykonania operatu szacunkowego i uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu (wymaganego art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali) w wysokości: 401,00 zł, 463,60 zł lub 474,60 zł, a także zapis, wg którego nieuiszczenie opłaty oznaczało rezygnację z wykupu mieszkania. Również i w tym przypadku, przedstawione postanowienia art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. stanowiące, iż zbywanie mieszkań na rzecz osób uprawnionych może odbywać się wyłącznie na zasadach określonych w tej ustawie, nie dawały podstaw do stosowania sankcji utraty prawa do

²⁹ Dz. U. Nr 157, poz. 1315

nabycia mieszkania z powodu nieuiszczenia na rzecz sprzedającego opłat związanych z przygotowaniem mieszkania do zbycia. W 60 zbadanych przypadkach sprzedaży mieszkań, łączna kwota pobranych opłat wyniosła 25,5 tys. zł, stanowiąc 15,0% przychodów (170,5 tys. zł) spółki ze sprzedaży tych mieszkań, o wartości (wg operatów szacunkowych) wynoszącej 2.498,9 tys. zł.

Przy sprzedaży mieszkań zakładowych nie zawsze były przestrzegane przepisy ustalone przez jednostki objęte kontrolą. Bez zgody właściwych organów skontrolowanych spółek sprzedanych zostało 8 mieszkań zakładowych za łączną kwotę 280,2 tys. zł, stanowiącą 5,9% uzyskanych przychodów w kwocie 4.753,9 tys. zł z 503 objętych badaniem transakcji sprzedaży mieszkań (w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w wyniku przetargów i negocjacji oraz zbycia na rzecz najemców korzystających z prawa pierwokupu). I tak:

- Zarząd Przedsiębiorstwa Usług Hotelarskich i Mieszkaniowych Sp. z o. o. w Olsztynie sprzedał posiadane przez tę spółkę mieszkanie, na rzecz jego najemców (korzystających z prawa pierwokupu) z naruszeniem obowiązujących od dnia 20 maja 2003 r. postanowień § 34 pkt 16 umowy ww. spółki, gdyż na sprzedaż mieszkania nie uzyskano zgody Zgromadzenia Wspólników. Według tych postanowień zbycie nieruchomości, jeżeli jej wartość przekracza równowartość 30,0 tys. euro w złotych, wymaga uchwały ww. Zgromadzenia, co miało miejsce w tym przypadku. Wartość tego mieszkania, ustalona w wysokości 137,5 tys. zł w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego, przeliczona wg kursu obowiązującego w dniu sprzedaży, wynosiła 30,3 tys. euro. Sprzedając ww. mieszkanie naruszono również § 1 uchwały Rady Nadzorczej ww. spółki z 16 maja 2001 r., który stanowił, że sprzedaż powinna nastąpić wg wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę. Sprzedaży dokonano natomiast w oparciu o ww. operat, udzielając nabywcom bonifikaty w wysokości 8,7 tys. zł z tytułu zapłaty całej ceny przed podpisaniem umowy sprzedaży.
- Przy sprzedaży niezasiedlonych mieszkań, należących do Katowickiego Holdingu Węglowego SA w Katowicach, zgodę na ich zbycie wydawali członkowie Zarządu KHW SA (w formie pisemnego oświadczenia woli) pomimo tego, że zgodnie z uchwalonymi przez Zarząd „Zasadami zbywania rzeczowych składników majątku trwałego KHW SA” akceptacja trybu i warunków sprzedaży powinna nastąpić w formie uchwały Zarządu. Wartość zbytych z naruszeniem ww. „Zasad (...)” czterech mieszkań wynosiła 135,5 tys. zł.
- Zarząd Huty Łabędy SA w Gliwicach sprzedał trzy należące do niej mieszkania w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. za łączną kwotę 15,8 tys. zł, bez zgody Rady Nadzorczej, co było wymagane postanowieniami § 33 ust. 2 pkt 1 Statutu ww. spółki. Zgodnie bowiem z tym przepisem do kompetencji Rady Nadzorczej należy udzielanie Zarządowi zgody na zbycie nieruchomości o wartości nie przekraczającej 30,0 tys. euro.

3.2.3. Aspekty ekonomiczne gospodarowania zasobem mieszkaniowym i jego zbywania

Stosowanie przy sprzedaży mieszkań zakładowych wymaganych ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. obniżek ceny powodowało, że niska była efektywność ekonomiczna transakcji sprzedaży mieszkań w trybie tej ustawy.

Na skutek zbycia mieszkań za cenę niższą od ich wartości księgowej netto, z trzynastu spółek, które w okresie objętym kontrolą sprzedały mieszkania w trybie ww. ustawy, dwanaście poniosło stratę na tych transakcjach, wynoszącą łącznie 53.395,3 tys. zł. Wartość netto (68.308,1 tys. zł) sprzedanych przez nie łącznie 4.607 mieszkań, rozliczona jednorazowo w koszty działalności spółek, była wyższa od osiągniętych przychodów z tych transakcji w kwocie 14.912,8 tys. zł. W poszczególnych dwunastu spółkach przychody z tych transakcji stanowiły od 13,4% do 45,9% wartości księgowej netto sprzedanych mieszkań, tj. w Nadwiślańskiej Spółce Mieszkaniowej i Katowickim Holdingu Węglowym SA przychody ze sprzedaży w okresie objętym kontrolą odpowiednio: 1.796 i 598 mieszkań wyniosły 5.223,9 tys. zł i 2.375,7 tys. zł, natomiast ww. wartość netto sprzedanych w tych transakcji mieszkań wyniosła 38.880,1 tys. zł i 5.179,8 tys. zł. Tylko spółka Zespół Uzdrawisk Kłodzkich SA w Polanicy Zdroju uzyskała dodatni wynik finansowy ze sprzedaży mieszkań w trybie tej ustawy. Przychody tej spółki z transakcji sprzedaży w ww. trybie 25 mieszkań zakładowych, wynoszące 90,9 tys. zł, były o 28,8% wyższe od ich wartości księgowej netto, wynoszącej 70,6 tys. zł.

Spółki decydowały się na sprzedaż mieszkań w trybie ww. ustawy m.in. z uwagi na możliwość obniżenia kosztów utrzymania zasobu mieszkań jak i ze względów społecznych, tj. w związku z wyrażoną we wnioskach najemców mieszkań wolą ich nabycia na wprowadzonych ww. ustawą korzystnych warunkach (z obniżeniem ceny).

W trzech z siedmiu³⁰ spółek objętych kontrolą efektywności ekonomicznej gospodarowania mieszkaniem, bieżące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym remontów

³⁰ Z 13 spółek objętych kontrolą, sprzedających mieszkania w trybie ustawy z 15 grudnia 2000 r., analizą efektów ekonomicznych gospodarowania zasobem mieszkaniowym, nie objęto 5 spółek: Zespołu Uzdrawisk Kłodzkich SA w Polanicy Zdroju i Wielkopolskiego Centrum Hodowli i Rozrodu Zwierząt w Poznaniu z siedzibą w Tulcach Sp. z o.o. w Tulcach (spółki te ewidencjonowały koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego łącznie z utrzymaniem budynków, w których znajdowały się te mieszkania, a na części ich powierzchni prowadzona była ich działalność, tj. m.in. lecznictwo i usługi sanatoryjne, laboratoryjna i administracyjno - biurowa), Orнета-Energia Sp. z o. o. w Ornece (od września

i konserwacji, opłat za dostawę wody oraz energii elektrycznej i ciepłej, ubezpieczeń i opłat publicznoprawnych, a także koszty zarządu mieszkaniem oraz koszty (zaliczki na poczet kosztów utrzymania) ponoszone na rzecz wspólnot mieszkaniowych³¹ były wyższe od uzyskiwanych przychodów z czynszów. W ww. okresie cztery objęte kontrolą spółki, sprzedające mieszkania w trybie tej ustawy, zrealizowały wnioski najemców mieszkań zainteresowanych ich nabyciem. I tak:

- W Zakładach Energetycznych Okręgu Radomsko-Kieleckiego SA w Skarżysku Kamiennej koszty utrzymania w okresie objętym kontrolą zasobu posiadanych mieszkań były wyższe od przychodów z tytułu czynszów o 49,78% (o 126,0 tys. zł). Jednakże w wyniku sprzedaży przez te Zakłady w ww. okresie 10 mieszkań ich zasób zmniejszył się do 2 mieszkań na koniec 2006 r.,
- Znaczne przekroczenie kosztów utrzymania posiadanych mieszkań zakładowych w stosunku do uzyskiwanych przychodów z czynszów wystąpiło w okresie objętym kontrolą w Kombinacie Koksochemicznym „Zabrze” SA w Zabrze i BOT Elektrownia „OPOLE” SA w Brzeziu k/Opola, gdyż koszty te były wyższe od przychodów z czynszów, odpowiednio o: 2.297,8 tys. zł (o 26,2%) i 4.155,2 tys. zł (o 723,2%), przy czym w przypadku ww. Elektrowni 54,3% (2.569,2 tys. zł) przedmiotowych kosztów stanowiły koszty zarządzania jej mieszkaniem zakładowymi przez 10 wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaż w okresie objętym kontrolą przez te spółki mieszkań wynosiła odpowiednio: 102 i 32 mieszkania, w tym 102 i 28 w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., co skutkowało zmniejszeniem posiadanych na koniec 2006 r. mieszkań do 786 i 43,
- Orneta-Energia Sp. z o. o. w Ornece, Huta Łabędy SA w Gliwicach, Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrze oraz Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach uwzględniając wnioski osób o sprzedaż im mieszkań w trybie ww. ustawy, składane na podstawie art. 4 ust. 3 (postanowienia art. 4 ust. 1 oraz art. 5 ust. 1 pozostawiają właścicielowi decyzję o przeznaczeniu mieszkań do zbycia) w okresie objętym kontrolą łącznie sprzedały 60 mieszkań na podstawie tych wniosków, co stanowiło 13,1% skontrolowanych transakcji sprzedaży w tym trybie mieszkań zakładowych.

Dla objętych kontrolą 459 transakcji sprzedaży mieszkań (w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.) przychody wyniosły łącznie 2.147,5 tys. zł, stanowiąc średnio 9,1% ich wartości (23.521,7 tys. zł) określonej w operatach szacunkowych. Natomiast w 36 zbadanych transakcjach sprzedaży ww. okresie mieszkań w drodze przetargu, objęte kontrolą spółki uzyskały przychody w kwocie ogółem 1.803,2 tys. zł, stanowiące średnio

do listopada 2005 r., tj. w okresie objętym kontrolą, spółka ta sprzedała 3 z 4 posiadanych mieszkań) oraz Katowickiego Holdingu Węglowego SA w Katowicach, Spółki Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach i Huty Łabędy SA Gliwicach (spółki te na podstawie umów zawartych z przedsiębiorcami o administrowanie swoim zasobem mieszkaniowym, zleciły z uzyskiwanych przychodów z czynszów pokrywanie kosztów jego utrzymania)

³¹ Art. 6 ustawy o własności lokali stanowi, że wspólnotę mieszkaniową tworzy wg prawa ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości.

101,2% ustalonej w operatach wartości (łącznie 1.782,5 tys. zł) zbytych w tej formie mieszkań.

Z możliwości uzyskania korzyści finansowo-ekonomicznych, przy sprzedaży mieszkań w drodze przetargu, nie skorzystały 2 spółki, które w okresie objętym kontrolą, dysponując niezasiedlonymi mieszkaniami (tzw. pustostanami) oddały je w najem na czas nieoznaczony, bez uprzedniego podjęcia próby zbycia w trybie przetargowym, co umożliwiło następnie najemcom, wykupienie mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. z obniżką ceny, wynoszącą nawet 95% ich wartości wg operatów szacunkowych, a mianowicie:

- Dyrektor Kopalni Węgla Kamiennego Murcki, należącej do Katowickiego Holdingu Węglowego SA w Katowicach, zaakceptował decyzję Komisji Mieszkaniowej z dnia 8 kwietnia 2004 r. zawierającą propozycję przydzielenia niezasiedlonego mieszkania w budynku, w którym 4 miesiące wcześniej mieszkania zostały przeznaczone do zbycia na rzecz ich najemców uchwałami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Wskutek zawarcia umowy najmu tego mieszkania nastąpiła jego późniejsza (po 23 miesiącach) sprzedaż na warunkach preferencyjnych w trybie ww. ustawy na rzecz osoby uprawnionej – najemcy i pracownika ww. spółki. Mieszkanie to, o wartości rynkowej 37,4 tys. zł, po zastosowaniu obniżek ceny określonych w ww. ustawie, zostało sprzedane za kwotę 1,9 tys. zł, tj. za 5% jego wartości rynkowej. W tym przypadku zasady postępowania z niezasiedlonymi mieszkaniami znajdującymi się w zasobach, w których rozpoczęta została procedura sprzedaży mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., zobowiązujące dyrektorów kopalń do niezwłocznego przeznaczania ich do sprzedaży wolnorynkowej, uregulowane wprawdzie zostały w dniu 6 kwietnia 2004 r. w uchwale Zarządu ww. spółki, tj. przed datą podjęcia ww. decyzji w sprawie wynajmu mieszkania, jednakże kopalnia otrzymała uchwałę już po tej dacie.
- W okresie objętym kontrolą Huta Łabędy SA Gliwicach, dysponując 7 niezasiedlonymi mieszkaniami, najpierw oddała je w najem pracownikom Huty i spółek zależnych, a następnie, w okresie od 4,5 do 19,5 miesiąca po wynajęciu tych mieszkań, zostały one sprzedane na rzecz ich najemców. Oddanie ww. mieszkań w najem na czas nieoznaczony skutkowało uzyskaniem przez ich najemców prawa do nabycia tych mieszkań na preferencyjnych warunkach, w trybie ww. ustawy. Łączna wartość ww. mieszkań, ustalona w operatach szacunkowych, wynosiła 285,5 tys. zł, a cena ich sprzedaży – 49,7 tys. zł (17,4% wartości ustalonej w operatach). Wszystkie ww. mieszkania, które zostały sprzedane po uprzednim oddaniu ich w najem, zostały przydzielone osobom zajmującym najwyższe pozycje na liście oczekujących, tj. zgodnie z obowiązującymi w Hucie zasadami.

ENERGA – Operator SA w Gdańsku sprzedała w dniu 10 lipca 2006 r. w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. na rzecz jednej osoby uprawnionej 2 należące do tej spółki różne mieszkania, o wartości (wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego) wynoszącej: 27,0 tys. zł i 32,4 tys. zł z obniżką ceny w wysokości 95%, tj. za 1,4 tys. zł i 1,6 tys. zł. Do dnia sprzedaży tych mieszkań (10 lipca 2006 r.) wymieniona osoba, legitymowała się 23 latami

pracy. Osoba ta była najemcą obu mieszkań na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony, w tym jednego od 20 lat (o wartości 27,0 tys. zł.), a drugiego (o wartości 32,4 tys. zł.) od 1,5 miesiąca, licząc do dnia sprzedaży³².

Zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 ww. ustawy sprzedaży mieszkania dokonuje się za cenę (ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego) pomniejszoną o 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej (pkt 1) i 3% za każdy rok najmu tego mieszkania (pkt 2), przy czym wg postanowień tego przepisu łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny sprzedaży mieszkania.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. nie zawiera regulacji dotyczących stosowania do obniżek ceny uprawnień wynikających ze stażu pracy, przy nabyciu więcej niż jednego mieszkania. Przypadek ten wskazuje bowiem, iż sam staż pracy, którym legitymowała się ta osoba, pozwalał na uzyskanie maksymalnej obniżki ceny każdego (również kolejnego) wynajmowanego mieszkania, tj. w wysokości 95% ceny sprzedaży. Stwarzało to możliwość wystąpienia korupcji.

³² Nabywca był osobą uprawnioną do nabycia obu mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w rozumieniu art. 2 pkt 2 lit. a.

4. Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli

4.1. Przygotowanie kontroli

Niniejsza kontrola została poprzedzona przeprowadzoną w okresie od 4 października 2006 r. do 1 grudnia 2006 r. kontrolą doraźną rozpoznawczą w Bytomskiej Spółce Restrukturyzacji Kopalń Sp. z o. o. w Bytomiu w zakresie zbywania mieszkań zakładowych przez państwowe osoby prawne w latach 2003 – 2005 z uwzględnieniem zabezpieczenia interesu lokatorów w tym procesie. W wyniku powyższej kontroli stwierdzono, że w pięciu na zbadane ogółem 62 transakcje dotyczące sprzedaży mieszkań zakładowych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., zastosowano nienależną lub nieprawidłowo ustaloną obniżkę ceny. Różnica pomiędzy kwotą uzyskaną przez ww. spółkę, tj. 14,1 tys. zł, a ceną jaką powinni zapłacić nabywcy mieszkań wynosiła 195,8 tys. zł.

Ponadto NIK oceniła jako niegospodarny sposób dysponowania w ww. spółce mieszkaniem niezasiedlonymi (tzw. pustostanami), a w szczególności przekazywanie ich w najem na czas nieoznaczony, bez uprzedniego podjęcia próby zbycia za cenę rynkową w trybie przetargowym, co uniemożliwiło, zdaniem NIK, osiągnięcie przez spółkę korzyści majątkowych ze sprzedaży jej mienia adekwatnych do jego wartości rynkowej, znacznie większych niż wpływy osiągnięte w wyniku zbycia w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

W wystąpieniu pokontrolnym, skierowanym do Zarządu Spółki, sformułowane zostały wnioski dotyczące m.in. dostosowania regulacji wewnętrznych w zakresie zbywania mieszkań do postanowień ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., podjęcia działań w celu uzyskania dopłaty od osób, które nabyły mieszkania z zastosowaniem nienależnej im lub nieprawidłowo ustalonej obniżki ceny, zapewnienia przejrzystości procedur dotyczących zbywania mieszkań i dysponowania mieszkaniem niezasiedlonymi oraz zbywania mienia (posiadanych mieszkań) za cenę adekwatną do jego wartości rynkowej, w szczególności dzięki stosowaniu przetargowego trybu zbywania mieszkań.

Z odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne wynika, że podjęte zostały działania dla realizacji wniosków pokontrolnych, a w związku z ujawnionymi przypadkami sprzedaży mieszkań z zastosowaniem nieuzasadnionych obniżek ceny spółka podjęła działania dla odzyskania tych kwot oraz skierowała zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa. Niezależnie od powyższego Delegatura NIK w Katowicach również skierowała zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, polegającego na doprowadzeniu

ww. spółki do niekorzystnego rozporządzenia mieniem poprzez wprowadzenie jej w błąd, co do przysługujących uprawnień do obniżki ceny nabycia mieszkania.

Typując jednostki do kontroli, poszczególne delegatury NIK dokonały ich wyboru metodą doboru celowego, kierując się zasadą uwzględnienia do kontroli jednostek, w których dokonano najwięcej transakcji sprzedaży mieszkań na terenie działania tych delegatur. Jednocześnie preferowany był wybór jednoosobowych spółek Skarbu Państwa.

Przy doborze w poszczególnych kontrolowanych jednostkach próby do szczegółowych badań 60 transakcji sprzedaży mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. i 15 w trybie przetargu publicznego, założono zastosowanie cyklicznej (z tzw. interwałem, tj. o tę samą krotkość) metody wyboru losowego z listy wszystkich zrealizowanych w latach 2004 – 2006 ww. transakcji. W jednostkach objętych kontrolą, które w ww. okresie przeprowadziły mniejszą ilość tych transakcji, przyjęto zasadę badania wszystkich transakcji.

4.2. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli

Protokoły z kontroli wszystkich 17 jednostek ich kierownicy podpisali bez zastrzeżeń.

Po zakończeniu kontroli, NIK wystosowała wystąpienia pokontrolne do kierowników wszystkich skontrolowanych jednostek. Do ocen, uwag i wniosków zawartych w wystąpieniach pokontrolnych zastrzeżenia złożyło trzech kierowników jednostek, a mianowicie Zarząd Kombinatu Koksochemicznego „Zabrze” SA w Zabrzu (1 zastrzeżenie - oddalone), Zarząd Zespołu Uzdrowisk Kłodzkich SA w Polanicy Zdroju (3 zastrzeżenia, z tego 1 uwzględnione zostało w części, a 2 oddalone) oraz Syndyk Upadłości Orneta – Energia spółka z o. o. w Ornecie (5 zastrzeżeń, z których 1 zostało uwzględnione, a pozostałe oddalone). Zastrzeżenia te zostały rozpatrzone w trybie ustawy o NIK.

W wystąpieniach pokontrolnych do kierowników skontrolowanych jednostek, po uwzględnieniu rozpatrzonych zastrzeżeń, NIK sformułowała wnioski pokontrolne, które dotyczyły przede wszystkim:

- wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości w ustalaniu obniżek ceny zbywanych mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.,

- podjęcia działań zmierzających do renegotjowania warunków sprzedaży mieszkań zbytych z naruszeniem przepisów ww. ustawy w celu skorygowania ustalonej obniżki ceny,
- zaniechania działań uzależniających sprzedaż mieszkań w trybie ww. ustawy od konieczności wnoszenia przez osoby ubiegające się o nabycie mieszkania opłat (zaliczek) na poczet kosztów przygotowania mieszkania do zbycia,
- dostosowania wewnętrznych procedur zbywania mieszkań do obowiązujących przepisów,
- zapewnienia ustalania ceny sprzedawanych mieszkań w oparciu o aktualne operaty szacunkowe,
- podjęcia działań w celu przekazania do miasta Bydgoszczy wierzytelności związanych z przekazanymi nieruchomościami wraz z wyegzekwowaniem zaległości czynszowych (13,5 tys. zł).

Z otrzymanych odpowiedzi na wystąpienia pokontrolne, w których sformułowano łącznie 31 wniosków wynika, iż według stanu na dzień 31 stycznia 2008 r. adresaci tych wystąpień zrealizowali 15 wniosków, 14 wniosków było w fazie realizacji, natomiast w przypadku 2 wniosków nie zostały podjęte działania na rzecz ich wykonania.

Adresaci wystąpień poinformowali m.in., że podjęli działania dla odzyskania kwot z tytułu zawyżonych obniżek ceny sprzedanych mieszkań³³, dostosowania wewnętrznych procedur zbywania mieszkań do obowiązujących przepisów, w tym uregulowania zasad ustalania obniżek ceny sprzedawanych mieszkań w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. oraz zasad aktualizacji operatów szacunkowych, na podstawie których ustalano wartość mieszkań. Z odpowiedzi tych wynika również, że Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrzu odstąpił od pobierania opłat, od osób wyrażających zamiar nabycia mieszkania, z tytułu kosztów jego przygotowania do zbycia, a Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach w przyjętym wewnętrznym regulaminie zbywania mieszkań uniezależniła rozpoczęcie procedury przygotowania mieszkań do sprzedaży od wpłaty zaliczki na poczet tych kosztów przygotowania.

³³ Dotyczy to Zespołu Uzdrawisk Kłodzkich SA w Polanicy Zdroju, Kombinat Koksochemicznego „Zabrze” SA w Zabrzu i Huty Łabędy SA Gliwicach.

Najwyższa Izba Kontroli przygotowuje zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, tj. działaniach na szkodę spółki przy gospodarowaniu niezasiedlonymi mieszkaniami.

5. Załączniki

5.1. Wykaz skontrolowanych podmiotów oraz jednostek organizacyjnych NIK, które przeprowadziły w nich kontrole

Lp.	Jednostki skontrolowane	Jednostka organizacyjna NIK
1	Bydgoskie Zakłady Przemysłu Gumowego „STOMIL” SA w Bydgoszczy	Delegatura NIK w Bydgoszczy
2	ENERGA – Operator SA w Gdańsku (od 31.12.2004 r. do 3.07.2007 r. Koncern Energetyczny ENERGA SA w Gdańsku)	Delegatura NIK w Gdańsku
3	Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrzu	Delegatura NIK w Katowicach
4	Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach	
5	Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach	
6	Huta Łabędy SA Gliwicach	
7	Zakłady Energetyczne Okręgu Radomsko-Kieleckiego SA w Skarżysku Kamiennej	Delegatura NIK w Kielcach
8	Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Brzeszczach	Delegatura NIK w Krakowie
9	Orneta-Energia Sp. z o. o. w Ornece (od 19 kwietnia 2007 r. w upadłości)	Delegatura NIK w Olsztynie
10	Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich i Mieszkaniowych Sp. z o. o. w Olsztynie	
11	BOT Elektrownia „OPOLE” SA w Brzeziu k/Opola	Delegatura NIK w Opolu
12	Zakłady Azotowe „Kędzierzyn” SA w Kędzierzynie – Koźlu	
13	Wielkopolskie Centrum Hodowli i Rozrodu Zwierząt w Poznaniu z siedzibą w Tulcach Sp. z o.o. w Tulcach	Delegatura NIK w Poznaniu
14	Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” SA w Płocku	Delegatura NIK w Warszawie
15	Zakład Energetyczny Warszawa-Teren SA w Warszawie	
16	EnergiaPro Koncern Energetyczny SA we Wrocławiu	Delegatura NIK we Wrocławiu
17	Zespół Uzdrawisk Kłodzkich SA w Polanicy Zdroju	

5.2. Wykaz osób zajmujących kierownicze stanowiska, odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność

Lp.	Jednostki skontrolowane	Skład zarządu	Stanowisko	Okres
1	Bydgoskie Zakłady Przemysłu Gumowego „STOMIL” SA w Bydgoszczy	Jarosław Sawicki	Prezes Zarządu	1.01.2004 r. - 31.12.2004 r.
		Mirosław Łozowski	Prezes Zarządu	3.01.2005 r. - 3.03.2007 r.
		Mieczysław Nitka	czasowe wykonywanie czynności Prezesa Zarządu	3.03.2007 r. – 4.06.2007 r.
		Kazimierz Bąkiewicz	Prezes Zarządu	od 4.06.2007 r.
		Mieczysław Nitka	Członek Zarządu	1.01.2004 r. - 3.03.2007 r. i od 4.06.2007 r.
		Piotr Wiktorowicz	Członek Zarządu	1.01.2004 r. – 29.06.2006 r.
2	ENERGA – Operator SA w Gdańsku (od 31.12.2004 r. do 3.07.2007 r. Koncern Energetyczny ENERGA SA w Gdańsku)	Wojciech Balcerek	Członek Zarządu	od 29.06.2006 r.
		Janusz Janczarski	Prezes Zarządu	od 19.07.2007 r.
		Dariusz Kaśków	Wiceprezes Zarządu	od 19.07.2007 r.
		Ryszard Marek Gawęcki	Wiceprezes Zarządu	od 19.07.2007 r.
		Poprzednio Prezesami Zarządu byli:		
		Dariusz Kaśków	p.o. Prezesa Zarządu	4.07.2007 r. – 19.07.2007 r.
		Adam Jaśkowski	Prezes Zarządu	1.06.2007 r. – 4.07.2007 r.
		Alicja Barbara Klimiuk	Prezes Zarządu	22.07.2006 r. – 1.06.2007 r.
		Adam Jaśkowski	p.o. Przewodniczącego Zarządu	13.06.2006 r. – 22.07.2006 r.
		Waldemar Barteli	Prezes Zarządu	29.03.2002 r. – 13.06.2006 r.
		Stanisław Kubacki	Wiceprezes ds. dystrybucji	29.12.2004 r. – 12.03.2005 r.
		Piotr Siennicki	Wiceprezes ds. obrotu	29.12.2004 r. – 12.03.2005 r.
		Piotr Szynalski	Wiceprezes ds. Strategii	29.12.2004 r. - 29.01.2005 r.
		Aleksander Żubrys	Członek Zarządu	12.03.2005 r. – 9.04.2005 r.
		Andrzej Chmielecki	Wiceprezes ds. Finansów	9.04.2005 r. – 13.06.2006 r.
		Leszek Nowak	Wiceprezes ds. obrotu	14.05.2005 r. – 13.06.2006 r.
		Barbara Puto	Wiceprezes ds. strategii	14.05.2005 r. – 13.06.2006 r.
		Adam Jaśkowski	Wiceprezes Zarządu	od 13.06.2006 r.
		Piotr Michał Ogiński	Wiceprezes Zarządu	od 13.06.2006 r.
		Ryszard Marek Gawęcki	Członek Zarządu	od 13.11.2006 r.
Jacek Śmiech	Wiceprezes Zarządu	od 2.12.2006 r.		
3	Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” SA w Zabrze	Zdzisław Trzepizur	Prezes Zarządu, Dyrektor Naczelny	od 31.12.1999 r.
		Andrzej Nowak	Członek Zarządu, Dyrektor Ekonomiki i Finansów	od 31.12.1999 r.
		Ryszard Stępień	Członek Zarządu, Dyrektor Produkcyjno-Handlowy	od 18.09.2000 r.
		Jan Dytko	Członek Zarządu	od 28.06.2002 r.
4	Katowicki Holding Węglowy SA w Katowicach	Stanisław Gajos	Prezes Zarządu	od 28.08.2003 r.
		Stanisław Lasek	Wiceprezes Zarządu ds. Produkcji	15.10.2003 r. – 8.02.2006 r.
		Wojciech Dygdała	Wiceprezes Zarządu ds. Produkcji	od 12.04.2006 r.

Lp.	Jednostki skontrolowane	Skład zarządu	Stanowisko	Okres
		Mariusz Korzeniowski	Wiceprezes Zarządu ds. Ekonomiki i Finansów	23.05.2001 r. do 2.10.2006 r.
		Krzysztof Rak	Wiceprezes Zarządu ds. Ekonomiki i Finansów	od 21.11.2006 r.
		Waldemar Mróz	Wiceprezes Zarządu ds. Pracy	od 23.05.2001 r.
		Roman Łój	Wiceprezes Zarządu ds. Handlowo-Rynkowych	23.05.2001 r. – 21.11.2006 r.
5	Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA w Katowicach	Wojciech Fedko	Prezes Zarządu, Dyrektor Naczelny	od 3.03.2007 r.
		Marek Tokarz	Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności Członka Zarządu	12.09.2006 r. - 9.11.2006 r.
		Marek Tokarz	Członek Zarządu	od 10.11.2006 r.
		Janusz Siemieniec	Prezes Zarządu	14.07.2000 r. do 10.06.2006 r.
		Wojciech Banasiewicz	Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu	13.06.2006 r. - 11.09.2006 r.
		Wojciech Banasiewicz	Prezes Zarządu	12.09.2006 - 6.02.2007 r.
		Jerzy Wodecki	Członek Zarządu	14.07.2000 r. - 23.12.2004 r.
		Andrzej Rojek	Członek Zarządu	26.01.2001 r. - 10.05.2004 r.
		Małgorzata Basista	Członek Zarządu	12.05.2004 r. - 18.10.2006 r.
		Adam Tomys	Członek Zarządu	24.12.2004 r. - 10.06.2006 r.
		Jan Kazimierz Korzeniec	Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności Członka Zarządu	13.06.2006 r. - 11.09.2006 r.
6	Huta Łabędy SA Gliwicach	Wilhelm Stanisław Kirsch	Prezes Zarządu - Dyrektor Naczelny	12.05.2003 r. - 10.11.2006 r.
		Jerzy Sitek	Członek Zarządu - Dyrektor Produkcji i Handlu	od 12.05.2003 r.
		Zenon Górniak	Członek Zarządu - Dyrektor Finansowy	12.05.2003 r. - 20.11.2006 r.
		Zenon Górniak	Prezes Zarządu - Dyrektor Naczelny	od 20.11.2006 r.
		Krzysztof Mysiak	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Kontrolingu i Analiz Strategicznych	od 11.12.2006 r.
7	Zakłady Energetyczne Okręgu Radomsko-Kieleckiego SA w Skarżysku Kamiennej	Skład Zarządu od 2004 r.		
		Mieczysław Kwiecień	Prezes Zarządu	do 30.03.2006 r.
		Stefan Kowalik	Członek Zarządu Dyrektor Finansowy	do 28.10.2006 r.
		Franciszek Pietrusiewicz	Członek Zarządu Dyrektor Handlowy	do 30.03.2006 r.
		Tadeusz Stasiak	Członek Zarządu Dyrektor Techniczny	do 22.12.2006 r.
		Sylwester Bania	Prezes Zarządu	20.05.2006 r. – 21.10.2006 r.
		Arkadiusz Warzecha	Członek Zarządu Dyrektor Handlowy	20.05.2006 r. - 11.05.2007 r.
		Włodzimierz Mazurek	Prezes Zarządu	21.10.2006 r. - 7.07.2007 r.
		Artur Dąbrowa	Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy	11.05.2007 r. – 7.07.2007 r.
		Rafał Barański	Członek Zarządu Dyrektor Handlowy	od 11.05.2007 r.

Lp.	Jednostki skontrolowane	Skład zarządu	Stanowisko	Okres
		Stanisław Skopowski	Członek Zarządu, Dyrektor Techniczny	11.05.2007 r. – 7.07.2007 r.
		Tomasz Herman	Prezes Zarządu	od 7.07.2007 r.
8	Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Brzeszczach	Krystyna Białas	Prezes Zarządu	od 2.01.1998 r.
		Andrzej Nieć	Wiceprezes Zarządu	od 2.01.1998 r.
9	Orneta-Energia Sp. z o.o. w Orniecie (od 19 kwietnia 2007 r. w upadłości)	Jarosław Barczuk	Prezes Zarządu	2.07.2003 r. – 19.04.2007 r.
		Eugeniusz Kalita	syndyk masy upadłościowej	od 19.04.2007 r.
10	Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich i Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Olsztynie	Paweł Rechinbach	Prezes Zarządu	od 25.06.2006 r.
		Paweł Rechinbach	p.o. Prezesa Zarządu	11.05.2006 r. – 24.06.2006 r.
		Zbigniew Stachewicz	Prezes Zarządu	20.05.2003 r. – 10.05.2006 r.
11	BOT Elektrownia „OPOLE” SA w Brzeziu k/Opoła	Henryk Szendera	Prezes Zarządu, Dyrektor Naczelny	17.01.2002 r. – 21.10.2004 r.
		Józef Szweda	Prezes Zarządu, Dyrektor Naczelny	22.10.2004 r. – 28.06.2005 r.
		Józef Szweda	Członek Zarządu, Dyrektor Techniczny	29.06.2002 r. – 21.10.2004 r.
		Henryk Majchrzak	Członek Zarządu, Dyrektor Techniczny	22.10.2004 r. – 28.06.2005 r.
		Henryk Majchrzak	Prezes Zarządu, Dyrektor Naczelny	od 29.06.2005 r. – 14.12.2006 r.
		Henryk Majchrzak	Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny	od 15.12.2006 r.
		Leszek Winnicki	Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy	29.06.2002 r. – 4.01.2005 r.
		Stefan Kuśmierczyk	Członek Zarządu	29.06.2002 r. – 28.06.2005 r.
		Tadeusz Witos	Członek Zarządu, Dyrektor Techniczny	od 29.06.2005 r.
		Aleksander Delijewski	Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy	od 1.03.2006 r.
		Dariusz Całus	Członek Zarządu	od 29.06.2005 r.
12	Zakłady Azotowe „Kędzierzyn” SA w Kędzierzynie – Koźlu	Bartłomiej Czostkiewicz	Prezes Zarządu Dyrektor Generalny	od 1.09.2006 r.
		Nowosielska Sabina	Członek Zarządu	od 1.07.2006 r.
		Jacek Nowak	Członek Zarządu	od 1.08.2006 r.
		Ludomir Fajfer	Członek Zarządu	od 11.07.2007 r.
		Jerzy Majchrzak	Prezes Zarządu	21.12.2001 r. – 11.02.2006 r.
		Wojciech Zaręba	Prezes Zarządu	14.03.2006 r. – 22.05.2006 r.
		Ewa Wołynkiewicz	Członek Zarządu	21.12.2001 r. – 23.04.2004 r.
		Ewa Wołynkiewicz	Wiceprezes Zarządu	24.04.2004 r. – 11.02.2006 r.
		Maria Sowiak	Członek Zarządu	21.12.2001 r. – 22.05.2006 r.
		Bernard Ptaszyński	Członek Zarządu	6.02.2003 r. – 30.06.2006 r.
		Andrzej Ochał	Członek Zarządu	14.03.2006 r. – 28.11.2006 r.
13	Wielkopolskie Centrum Hodowli i Rozrodu Zwierząt w Poznaniu z siedzibą w Tulcach Sp. z o.o. w Tulcach	Andrzej Baehr	Prezes Zarządu	od 25.03.2006 r.
		Mirosława Dolska	Prezes Zarządu	28.06.2002 r. – 9.02.2006 r.
		Jacenty Kamiński	Wiceprezes Zarządu	28.06.2002 r. – 25.03.2006 r.
14	Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” SA w Płocku	Artur Zawartko	Prezes Zarządu	od 6.08.2007 r.
		Marcin Jastrzębski	Członek Zarządu	od 6.08.2007 r.
		Marcin Jastrzębski	p.o. Prezesa Zarządu	15.05.2007 r. – 5.08.2007 r.
		Mariusz Skowronek	Członek Zarządu	od 6.08.2007 r.
		Sławomir Stachowicz	Członek Zarządu	od 14.04.2004 r.
		Stanisław Jakubowski	Prezes Zarządu	18.12.2001 r. – 30.06.2004 r.
		Andrzej Zelechowski	Prezes Zarządu	30.06.2004 r. – 14.10.2004 r. i 7.01.2006 r. – 27.02.2006 r.
		Andrzej Zelechowski	Członek Zarządu	1.01.2004 r. – 30.06.2004 r., 14.10.2004 r. – 7.01.2006 r. i

Lp.	Jednostki skontrolowane	Skład zarządu	Stanowisko	Okres
		Wojciech Fabiś	Prezes Zarządu	27.02.2006 r. - 31.03.2006 r.
		Lech Marek Gorywoda	Prezes Zarządu	15.10.2004 r. - 7.01.2006 r.
		Stanisław Trzop	Prezes Zarządu	27.02.2006 r. - 18.07.2006 r.
		Stanisław Trzop	Członek Zarządu	18.07.2006 r. - 31.08.2006 r.
		Krzysztof Gan	Prezes Zarządu	27.02.2006 r. - 18.07.2006 r. i 31.08.2006 r. - 7.02.2007 r. -
		Grzegorz Ligor	Członek Zarządu	1.09.2006 r. - 15.05.2007 r.
		Marcin Jastrzębski	Członek Zarządu	1.01.2004 r. - 21.10.2005 r.
		Leszek Moskwian	Członek Zarządu	24.04.2006 r. - 6.07.2006 r.
15	Zakład Energetyczny Warszawa-Teren SA w Warszawie	Jerzy Orłowski	Prezes Zarządu	1.09.2006 r. - 23.11.2006 r.
		Jerzy Orłowski	Członek Zarządu	25.11.2002 r. - 7.06.2006 r.
		Andrzej Dribko	Członek Zarządu	10.08.2006 r. - 11.05.2007 r.
		Bożena Zielińska	Członek Zarządu	25.11.2002 r. - 7.06.2006 r.
		Jerzy Łatkowski	Członek Zarządu	25.11.2002 r. - 25.04.2004 r.
		Andrzej Walczak	Członek Zarządu	25.11.2002 r. - 25.04.2004 r.
		Ireneusz Kwieciński	Prezes Zarządu	od 26.04.2004 r.
		Maria Bereska	Członek Zarządu	8.06.2006 r. - 10.08.2006 r.
		Ryszard Kwitowski	Członek Zarządu	8.06.2006 r. - 30.08.2006 r. i 12.05.2007 r. - 29.06.2007 r.
		Wojciech Lutek	Prezes Zarządu	31.08.2006 r. - 11.05.2007 r.
16	EnergiaPro Koncern Energetyczny SA we Wrocławiu	Remigiusz Nowakowski	Prezes Zarządu p.o. Dyrektor Generalny	1.10.2006 r. - 12.07.2007 r.
		Grzegorz Ochędzan	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Ekonomiczno-Finansowych	30.11.2006 r. - 28.02.2007 r. 21.06.2007 r. - 30.06.2007 r.
		Grzegorz Ochędzan	Zastępca Prezesa Zarządu, Dyrektor ds. Ekonomiczno-Finansowych	8.11.2006 r. - 28.02.2007 r.
		Waldemar Skomudek	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Dystrybucji	1.03.2007 r. - 21.06.2007 r. i od 13.07.2007 r.
		Eugeniusz Szumiejko	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Usług	od 8.11.2006 r.
		Dariusz Stolarczyk	Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny	od 8.11.2006 r.
		Włodzimierz Kwaśniewski	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Dystrybucji	30.04.2004 r. - 30.11.2006 r.
		Zdzisław Wnęk	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Ekonomiczno-Finansowych	30.04.2004 r. - 4.10.2006 r.
		Ignacy Bochenek	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Strategii	30.04.2004 r. - 30.11.2006 r.
		Marek Maciocha	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Usług	30.04.2004 r. - 4.10.2006 r.
		Marek Bartoszewicz	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Obrotu i Obsługi Klienta	30.04.2004 r. - 9.11.2006 r.
		Krzysztof Kuźniak	Członek Zarządu	4.10.2006 r. - 8.11.2006 r.
17	Zespół Uzdrawisk Kłodzkich SA w Polanicy Zdroju	Jerzy Szymańczyk	Prezes Zarządu	od 1.03.1999 r.
		Lech Włodarczyk	Członek Zarządu	od 1.03.1999 r.
		Jacek Hąbank-Abczyński	Członek Zarządu	1.03.1999 r. - 30.09.2006 r.
		Andrzej Palmowski	Członek Zarządu	1.03.1999 r. - 30.09.2004 r.
		Dariusz Mikosa	Członek Zarządu	od 23.10.2006 r.

5.3. Wykaz ważniejszych aktów prawnych dotyczących kontrolowanej działalności

1. Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2001 r. Nr 85, poz. 937, ze zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24, ze zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.).
4. Ustawa z dnia 30 sierpnia 1996 r. o prywatyzacji i komercjalizacji (Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397, ze zm.).
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 sierpnia 1997 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu organizowania przetargu publicznego na sprzedaż majątku trwałego innym podmiotom przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji oraz warunków, w których dopuszcza się odstępianie od przetargu (Dz. U. Nr 108, poz. 696, ze zm. – obowiązujące do dnia 29 stycznia 2007 r.).
6. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.).
7. Ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, ze zm.).
8. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, ze zm.).

5.4. Wykaz organów, którym przekazano informację o wynikach kontroli

1. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
2. Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
3. Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej
4. Prezes Rady Ministrów
5. Wiceprezesi Rady Ministrów
6. Minister Infrastruktury
7. Trybunał Konstytucyjny
8. Rzecznik Praw Obywatelskich
9. Przewodniczący Sejmowej Komisji Finansów Publicznych
10. Przewodniczący Sejmowej Komisji Infrastruktury
11. Przewodniczący Sejmowej Komisji do Spraw Kontroli Państwowej