



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Białymstoku

LBI-4101-006-01/2014

P/14/097

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Białymstoku
ul. Akademicka 4, 15-267 Białystok
T +48 85 874 81 00, F +48 85 874 81 33
lbi@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/14/097 – Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym	
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku	
Kontroler	Adrian Gosk, specjalista k. p. – upoważnienie do kontroli Nr 89553 z dnia 31 marca 2014 r. [dowód: akta kontroli str. 1-2]	
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta w Grajewie, zwany dalej: „Urzędem” (19-200 Grajewo, ul. Strażacka 6A).	
Kierownik jednostki kontrolowanej	Adam Kielczewski – Burmistrz Grajewa	[dowód: akta kontroli str. 3]

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹ mimo stwierdzonych nieprawidłowości sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym oraz pozytywnie monitorowanie obrotu wtórnego tymi mieszkaniami w latach 2011-2014 (I kwartał).

Pozytywne oceny wynikają z prawidłowego zbywania mieszkań ich najemcom oraz rzetelnej weryfikacji wywiązywania się przez nabywców z zobowiązań, związanych z udzieleniem bonifikaty.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły niedostosowania wewnętrznych uregulowań w zakresie sprzedaży mieszkań komunalnych do wymogów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,² co m.in. skutkowało:

- uzależnieniem rozpatrywania podań wnioskodawców o sprzedaż lokalu od wpłacania zaliczek na pokrycie kosztów wyceny tych lokali mimo, że stosownie do art. 25 ust. 1-2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 u.o.g.n. zapewnienie wyceny nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego należało do obowiązków Burmistrza Miasta,
- niepowiadamianiem na piśmie najemców o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości mimo wymogu wynikającego z art. 34 ust. 4 u.o.g.n.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2011 – 2014 (I kw.), analogicznie do lat wcześniejszych zadania związane z gospodarowaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym i bezprzetargową sprzedażą lokali mieszkalnych realizował Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Urzędu³. Do zadań tych należało m.in.:

- prowadzenie ewidencji gruntów i budynków komunalnych oraz ewidencji ilościowej i księgowej nieruchomości,
- przygotowanie zarządzeń w sprawie zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym,
- prowadzenie spraw dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych,
- analizę wtórnego obrotu nieruchomościami i egzekwowanie zwrotu bonifikat (począwszy od 2 września 2012 r.).

[dowód: akta kontroli str. 4]

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

² Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm. – zwana dalej „u.o.g.n.”.

³ Do dnia 1 września 2012 r. ww. komórka organizacyjna Urzędu posiadała nazwę Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

1.2. W latach 2011-2014 (I kw.) za obsługę bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych (zgodnie z posiadanymi zakresami czynności) odpowiadało dwóch pracowników Urzędu – zatrudnionych na stanowiskach inspektora i naczelnika w ww. Wydziale. [dowód: akta kontroli str. 5, 9-15]

1.3. W latach 2011-2014 (I kw.) Urząd prowadził sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w oparciu o (stosowaną także w latach wcześniejszych) procedurę bezprzetargowej sprzedaży mieszkań,⁴ w ramach której przewidziano przede wszystkim:

- składanie przez najemcę zainteresowanego wykupem mieszkania wniosku, wraz załącznikami: umową najmu lokalu oraz niezbędnymi oświadczeniami, a po wstępnej akceptacji wniosku przez Burmistrza Miasta także wpłatę zaliczki na poczet wyceny (wykonania operatu szacunkowego),
- weryfikację wartości nieruchomości (przez rzeczoznawcę majątkowego) i dotychczasowych nakładów poniesionych przez najemcę (przez zarządzającego gminnym zasobem mieszkaniowym – Zakład Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie) oraz zapoznanie z tymi danymi osób zainteresowanych,
- upublicznianie informacji o lokalach przeznaczonych do sprzedaży, po wyrażeniu woli zbycia konkretnego lokalu przez Burmistrza Miasta,
- przeprowadzanie rokowań w sprawie sprzedaży lokalu, stanowiących podstawę sformułowania istotnych warunków umowy notarialnej, wpłacanie pełnej kwoty należności za lokal przed podpisaniem aktu notarialnego.

Wykonanie uchwał Rady Miasta w sprawie zasad nabywania nieruchomości oraz warunków udzielania bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych (omówione w pkt 1.5. niniejszego wystąpienia pokontrolnego) powierzono Burmistrzowi Miasta. Nie przewidziano w nich obowiązku opracowania oraz wdrożenia procedury sprzedaży mieszkań komunalnych. [dowód: akta kontroli str. 6, 16-52, 68-75]

1.4. Miasto posiadało wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2010 – 2015,⁵ w którym założono sprzedaż łącznie 83 mieszkań komunalnych, a w poszczególnych latach: 18 (2011 rok), 16 (2012 rok), 14 (2013 rok), 18 (2014 rok) i 17 (2015 rok). W ww. dokumencie Rada Miasta nie wskazała lokalizacji mieszkań zaplanowanych do sprzedaży. [dowód: akta kontroli str. 53-67]

1.5. Zasady zbywania nieruchomości, w tym komunalnych lokali mieszkalnych do dnia 3 października 2011 roku ustalone były uchwałą Rady Miasta z 28 stycznia 1999 r.⁶ Począwszy od 4 października 2011 roku zasady te zostały zmienione uchwałą Rady Miasta z 26 sierpnia 2011 r. w sprawie zasad nabywania (...).⁷ Rada Miasta w obu ww. uchwałach określiła budynki, w których sprzedaż lokali mieszkalnych była niedopuszczalna, wskazując konkretne adresy bądź kategorie budynków, tj. budynki najstarsze (niepełniające obecnych wymogów budowlanych i przewidziane do rozbiórki lub gruntownych modernizacji) oraz najnowsze (nabyte lub wybudowane przez Miasto w ostatnich latach). Radni ustalili również zaliczanie na poczet ceny nabycia lokalu uzgodnionych z wynajmującym i nierozliczonych

⁴ Procedura pn. „Procedura sprzedaży mieszkań na rzecz najemcy” została opracowana w 2005 roku przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu, zaś 1 lipca 2010 r. została formalnie zatwierdzona przez Sekretarza Miasta jako element dokumentacji zarządzania jakością Urzędu (Sekretarz zatwierdził ww. regulację wewnętrzną na podstawie upoważnienia Burmistrza Miasta zawartego w zarządzeniu nr 9/10 z dnia 7 kwietnia 2010 r. w sprawie opracowania i wdrożenia systemu zarządzania jakością w Urzędzie). Ww. procedura w kolejnych latach była corocznie uaktualniana i ponownie zatwierdzana przez Sekretarza Miasta. Ww. pisemną procedurę opisywały następujące dokumenty: wykaz zapisów procedury (...), karta usługi „sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy”, wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, informacja dotycząca procedury sprzedaży mieszkań na rzecz najemcy oraz dwa oświadczenia (o nie korzystaniu z pomocy Miasta w ostatnich dwóch latach i o nie posiadaniu innych nieruchomości).

⁵ Uchwała Nr LII/303/10 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 października 2010 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2010-2015”.

⁶ Uchwała Nr 21/V/99 Rady Miasta z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony (ze zm.).

⁷ Uchwała Nr XI/74/11 Rady Miasta Grajewo z dnia 26 sierpnia 2011 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (ze zm.) – zwana dalej „uchwałą w sprawie zasad nabywania (...)”. Podstawą prawną podjęcia ww. uchwały był art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.).

nakładów dokonanych na mieszkanie podlegające zbyciu (wartość tych nakładów ustalać miał każdorazowo rzeczoznawca majątkowy).

Warunki udzielania bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych⁸ Rada Miasta ustaliła natomiast uchwałą z 24 marca 2011 r.⁹ (od 1 stycznia do 23 marca 2011 r. Urząd nie sprzedawał mieszkań komunalnych), w ramach której:

- do 19 marca 2013 r. okresu najmu nie brano pod uwagę, a przyznanie bonifikaty dla najemcy uzależniano od: jednorazowego opłacenia ceny przed zawarciem umowy sprzedaży, nie posiadania przez najemcę (lub jego małżonka) innych komunalnych nieruchomości służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych bądź innych lokali mieszkalnych, a także nie posiadania zaległości czynszowych i nie korzystania w okresie ostatnich dwóch lat przed złożeniem wniosku z pomocy Miasta przy spłacie opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego. Wysokość bonifikaty ustalono na 60% ceny,
- od 20 marca 2013 r. zmiana uchwały oprócz wcześniejszych regulacji uzależniła dodatkowo możliwość uzyskania bonifikaty od legitymowania się przynajmniej 10-letnim okresem najmu lokalu, a jednocześnie podwyższono wysokość bonifikaty do 70% ceny.

[dowód: akta kontroli str. 6, 68-75]

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności Urzędu w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości przy sprzedaży lokali, wynikające ze stosowanej w latach 2011-2014 (I kw.) procedury sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych:

1. Procedura nie przewidywała pisemnego powiadamiania najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie nabycia tych lokali mimo, że art. 34 ust. 4 u.o.g.n. przewiduje zawiadamianie na piśmie. Jednocześnie każdorazowo wnioskodawców zainteresowanych nabyciem komunalnych lokali mieszkalnych (będących jednocześnie najemcami tych lokali), zobowiązywano do składania oświadczeń o zapoznaniu się z treścią ww. procedury i akceptacji przekazywania informacji drogą telefoniczną, zamiast pisemną.

[dowód: akta kontroli str. 16-47, 99]

Zdaniem Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Urzędu przyczyną niezawarcia w ww. procedurze wymogu pisemnego powiadamiania najemców była chęć odbiurokratyzowania procesu (zaoszczędzenia czasu i środków). Według Sekretarza Miasta zatwierdzenie przez niego ww. procedury z racji wykonywanej funkcji pełnomocnika ds. jakości miało charakter wyłącznie formalny – polegało na jej weryfikacji pod kątem zgodności z innymi regulacjami funkcjonującymi w ramach księgi jakości, zaś za weryfikację zgodności z przepisami prawa regulującymi dany obszar odpowiadała właściwa komórka organizacyjna Urzędu (w tym przypadku Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego).

[dowód: akta kontroli str. 135-138]

2. Procedura, stanowiąca wewnętrzną regulację Urzędu uzależniała rozpatrywanie podań wnioskodawców (będących jednocześnie najemcami lokali, a najem nawiązano na czas nieoznaczony) od wpłacania w oparciu o zawierane każdorazowo z wnioskodawcami pisemne umowy¹⁰ zaliczek w wysokości 350-450 złotych na pokrycie kosztów wyceny lokalu (sporządzenie operatu szacunkowego) mimo, że stosownie do postanowień art. 34 ust. 1 pkt 3 u.o.g.n. osobom tym przysługiwało pierwszeństwo w ich nabyciu, zaś warunki zbycia nieruchomości tym osobom powinny być ustalone w rokowaniach zgodnie z art. 28 ust. 2 u.o.g.n. Stosownie do art. 25 ust. 1-2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 u.o.g.n. zapewnienie wyceny nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego należy do obowiązków wójtów (Burmistrza Miasta).

⁸ sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w badanym okresie odbywała się wyłącznie na wniosek osób zainteresowanych (Urząd nie inicjował procesu sprzedaży tych nieruchomości).

⁹ Uchwała Nr VI/41/11 z dnia 24 marca 2011 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości jako lokalu mieszkalnego (ze zm.).

¹⁰ Ww. umowy przewidywały m.in., iż w razie wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego (zawarcia z nim umowy) wnioskujący o wykupienie komunalnego lokalu mieszkalnego nie będą żądać zwrotu kwot wpłaconej na poczet wyceny.

W orzecznictwie sądów administracyjnych również dominuje pogląd, że przygotowanie nieruchomości do sprzedaży, w tym także ich wycena należy do obowiązków gminy. Pogląd taki wyrażony został m.in.: w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 stycznia 2012 r. (I OSK 1807/11), wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 10 czerwca 2011 r. (II SA/Gd 401/11) i wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 6 września 2012 r. (II SA/Po 681/11). [dowód: akta kontroli str. 16-47, 129, 139-145]

Zdaniem Sekretarza Miasta oraz Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Urzędu przyczyną zawarcia wymogu wpłacania zaliczki, a następnie opłacania kosztów wyceny komunalnych lokali mieszkalnych były negatywne doświadczenia Urzędu z lat 90-tych (wielokrotne odstępowanie wnioskodawców od transakcji) i ponoszenie nieuzasadnionych kosztów przez Miasto. Naczelnik dodała, że wnioskodawcy opłacali jedynie faktyczne koszty wyceny i nie ponosili jakichkolwiek innych opłat związanych z procesem przygotowania mieszkania do sprzedaży. Zdaniem Sekretarza Miasta dokona on również ponownego przeglądu procedury sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych pod kątem jej aktualności i ewentualnie spowoduje naniesienie niezbędnych korekt. [dowód: akta kontroli str. 135-138]

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości przyjęte uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

2. Bezprzetargowa sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych oraz udzielanie bonifikat przy ich sprzedaży

Opis stanu faktycznego

2.1. W badanym okresie liczba komunalnych lokali mieszkalnych pozostających w zasobie Miasta zmniejszyła się z 670 (na 1 stycznia 2011 r.) do 627 (na 1 stycznia 2014 r.), tj. o 6,4%, a głównym tego powodem było ich zbywanie na rzecz najemców.

W latach 2011-2014 (I kw.) Urząd sprzedał w trybie bezprzetargowym łącznie 59 lokali mieszkalnych (zlokalizowanych wyłącznie w budynkach dopuszczonych przez Radę Miasta), w tym: 14 w 2011 roku, 22 w 2012 roku, 17 w 2013 roku i sześć w I kw. 2014 r. Wyższa sprzedaż od zaplanowanej w ww. programie gospodarowania zasobem w ocenie Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Urzędu wynikała z ilości wniosków wpływających od najemców, którzy spełniali warunki nabycia lokali, a także ostrożnych prognoz uwzględniających niepełne wykonanie planu sprzedaży w latach wcześniejszych (2005-2010). Z tytułu ww. sprzedaży uzyskano dochody budżetowe w łącznej kwocie 1.647,9 tys. zł, tj. 34,9% wartości sprzedanych mieszkań (4.723,7 tys. zł). We wszystkich przypadkach całość należności za sprzedawane lokale wpłacona została przez nabywców przed zawarciem aktów notarialnych.

[dowód: akta kontroli str. 7, 53-67, 135-136, 139-143]

2.2. Budynki w których zlokalizowane było 59 sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych znajdowały się na ewidencji środków trwałych jednostki podległej – Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie.¹¹ Urząd na bieżąco nanosił natomiast zmiany związane z ww. sprzedażą w prowadzonej ewidencji sprzedaży, a łączna wartość sprzedanych mieszkań zarejestrowanych w latach 2011 – 2014 (I kw.) wyniosła 1.647,9 tys. zł, tj. odpowiadała uzyskanym dochodom budżetowym z tego tytułu.

[dowód: akta kontroli str. 7, 76-98, 133-134, 144-145]

2.3. Po pozytywnym rozpatrzeniu 59 wniosków przez Burmistrza Miasta, każdorazowo sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Stosownie do art. 35 ust. 1 u.o.g.n. wykazy wywieszano w siedzibie Urzędu, a informacje o ww. upublicznieniu ogłaszano w prasie lokalnej i na stronach internetowych Urzędu. Wykazy zawierały wszystkie elementy wymagane art. 35 ust. 2 u.o.g.n.

[dowód: akta kontroli str. 113-117, 139-143]

¹¹ Zakład Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie w związku ze sprzedażą w latach 2011-2014 (I kw.) 59 komunalnych lokali mieszkalnych dokonał odpisu 704,9 tys. zł z tytułu ich wartości księgowej.

2.4. Podczas realizacji procedury sprzedaży wszystkich 59 mieszkań komunalnych ich najemcom (posiadającym umowy na czas nieoznaczony), Urząd, mimo wymogu wynikającego z art. 34 ust. 4 u.o.g.n., nie powiadomił pisemnie najemców o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych nieruchomości. Było to wynikiem stosowania procedury sprzedaży opisanej w pkt 1.3. niniejszego wystąpienia pokontrolnego. We wszystkich 59 sprawach Urząd uzyskał natomiast od wnioskodawców pisemne oświadczenia, o wyrażeniu zgody na ustaloną cenę przewidziane w art. 34 ust. 5 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 u.o.g.n. Zdaniem Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Urzędu wszyscy najemcy komunalnych lokali mieszkalnych przewidzianych do sprzedaży byli w trakcie postępowania powiadamiani telefonicznie, a dowodem tego były ww. oświadczenia.

Po uwzględnieniu nakładów najemców, w trakcie przeprowadzanych każdorazowo uzgodnień z zainteresowanymi (rokowań), do ceny mieszkań (wraz z ceną udziału w gruncie) doliczano także koszty wyceny nieruchomości,¹² a następnie uwzględniano (rekompensowano) je przy ostatecznym rozliczeniu z nabywcą. Zbycie wszystkich 59 nieruchomości doszło do skutku.

W latach 2011-2014 (I kw.) do Urzędu nie wpływały jakiegokolwiek skargi dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, a sprawę jedyne wniosku z badanego okresu omówiono w pkt 3-4 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

[dowód: akta kontroli str. 16-47, 120-123, 135-136, 139-145, 147]

2.5. Poza wnioskami rozpatrzonymi pozytywnie w latach 2011-2014 (I kw.) do Urzędu złożono również 11 innych podań o nabycie komunalnych lokali mieszkalnych. Dziewięć z nich zostało przez wnioskodawców wycofanych, a pozostałe dwa zostały rozpatrzone negatywnie z powodu położenia lokali mieszkalnych – w budynkach niedopuszczonych do sprzedaży przez Radę Miasta.

[dowód: akta kontroli str. 7]

2.6. Wszystkie 59 osób, które nabyły w latach 2011-2014 (I kw.) mieszkania komunalne od Miasta były uprawnione do ich nabycia, gdyż:

- złożyły wymagane wnioski, kopie umów najmu lokali oraz niezbędne oświadczenia (m.in. o nieposiadaniu przez najemcę i jego małżonka innych komunalnych nieruchomości służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych bądź innych lokali mieszkalnych oraz niekorzystaniu w okresie ostatnich dwóch lat przed złożeniem wniosku z pomocy Miasta przy spłacie opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego),
- nie posiadały zaległości czynszowych, co zostało potwierdzone przez zarządzającego gminnym zasobem mieszkaniowym,
- posiadały zawarte umowy na czas nieoznaczony, a począwszy od 20 marca 2013 r. legitymowały się okresem najmu lokalu powyżej 10 lat. Okres między zawarciem umowy najmu na czas nieoznaczony, a podpisaniem aktu notarialnego (sprzedażą mieszkania) wynosił:
 - w 48 przypadkach od ponad 12 do ponad 19 lat,
 - w 11 przypadkach od ponad ośmiu miesięcy do ponad siedmiu lat,
- skorzystały z pierwszeństwa nabycia nieruchomości po wyrażeniu pisemnej zgody na ustalone ceny stosownie do postanowień art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 u.o.g.n.,
- przed zawarciem umów notarialnych w całości opłaciły cenę nabywanych lokali mieszkalnych.

[dowód: akta kontroli str. 76-98, 139-143]

2.7. Wysokość udzielonych bonifikat (60% bądź 70% ceny) wszystkim 59 nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych była zgodna z wysokością określoną ww. uchwałą Rady Miasta z 24 marca 2011 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat (...).

[dowód: akta kontroli str. 7, 72-98, 139-143]

2.8. Wartość wszystkich 59 sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych była każdorazowo ustalana przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych (Urząd nie wnosił uwag do tych wycen), a operaty szacunkowe były aktualne w momencie sprzedaży mieszkań.

[dowód: akta kontroli str. 139-143]

¹² Łączne koszty poniesione przez wnioskodawców z tytułu wyceny 59 komunalnych lokali mieszkalnych wyniosły 20,4 tys. zł.

Ustalono
nieprawidłowości

W działalności Urzędu w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na niepowiadamianiu w formie pisemnej najemców komunalnych lokali mieszkalnych o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu – stosownie do art. 34 ust. 4 u.o.g.n.

[dowód: akta kontroli str. 99, 135-143, 297-301]

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych oraz udzielanie bonifikat przy ich sprzedaży.

3. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą

Opis stanu
faktycznego

3.1. W latach 2011 – 2014 (I kw.) monitoringiem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą zajmowały się inspektor i naczelnik Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Urzędu (osoby wskazane w pkt 1.2. niniejszego wystąpienia pokontrolnego). Pracownicy ci realizowali to zadanie poprzez analizę wypisów z aktów notarialnych i informacji otrzymywanych ze Starostwa Powiatowego w Grajewie.

[dowód: akta kontroli str. 5, 9-15]

3.2. W latach 2011-2014 (I kw.) wystąpiły 22 przypadki wtórnego obrotu mieszkaniami bądź wykorzystania na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty (przed upływem pięciu lat od ich nabycia), z czego:

- 21 mieszkań zbyto na rzecz osób bliskich (dzieci, wnuków bądź dzieci rodzeństwa), tj. zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 u.o.g.n.,
- jedno mieszkanie sprzedane przez Miasto 6 lutego 2009 r., przekształcono w styczniu 2011 roku (po uzyskaniu zgody Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Grajewie) na lokal użytkowy. Po niezwłocznym wszczęciu przez Urząd postępowania wyjaśniającego właścicielka wystąpiła o odstąpienie od zwrotu udzielonej jej bonifikaty (ówcześnie 50% od ceny lokalu z udziałem w gruncie – 29,3 tys. zł), uzasadniając to nakładami remontowymi oraz utworzeniem nowych miejsc pracy (zwiększeniem dochodów Miasta z tytułu podatków). Rada Miasta w uchwale z 29 kwietnia 2011 r. wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty do czego uprawniali ją art. 68 ust. 2c u.o.g.n. Burmistrz Miasta pismem z 6 maja 2011 r. odstąpił więc od zwrotu tej bonifikaty.

[dowód: akta kontroli str. 8, 148-151, 242-298]

Ustalono
nieprawidłowości

W działalności Urzędu w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.

4. Prowadzenie postępowań w zakresie żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty oraz skuteczność tych działań.

Opis stanu
faktycznego

Urząd w latach 2011-2014 (I kw.) nie prowadził postępowań w zakresie żądania zwrotu równowartości udzielonych bonifikat. W styczniu-lutym 2014 r. dwoje mieszkańców Miasta złożyło do Urzędu wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty ww. właścicielce, która przekształciła mieszkanie w lokal użytkowy. Rada Miasta uznała, że sprawa powyższa należy do właściwości Burmistrza. Zastępca Burmistrza pismami z 10 lutego i 17 kwietnia 2014 r. stwierdził, że żądanie wnioskodawców o cofnięcie bonifikaty jest niemożliwe do wykonania ze względu na ochronę praw nabytych.

[dowód: akta kontroli str. 267-296]

Ustalono
nieprawidłowości

W działalności Urzędu w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

5. Realizacja wniosków pokontrolnych NIK

Opis stanu
faktycznego

Najwyższa Izba Kontroli w trakcie poprzedniej kontroli w tym temacie (P/10/155) w wystąpieniu pokontrolnym z 10 lutego 2011 r. sformułowała do Burmistrza Miasta dwa wnioski dotyczące przedstawiania w wykazach o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży wszystkich informacji wymaganych u.o.g.n. oraz dostosowania zasad bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych do przepisów ww. ustawy.

Pierwszy z ww. wniosków pokontrolnych NIK został zrealizowany prawidłowo. Urząd nie w pełni zrealizował natomiast wniosek, dotyczący dostosowania zasad bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych do przepisów u.o.g.n., co polegało na niepowiadamianiu w formie pisemnej najemców o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości (pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu) i szerzej omówiono w pkt 1-2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

[dowód: akta kontroli str. 135-138, 297-301]

IV. Uwagi i wnioski

Uwagi i wnioski
pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹³, wnosi o dostosowanie wewnętrznych uregulowań bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych do postanowień ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w tym niezależnianie rozpatrywania podań wnioskodawców od wpłacania zaliczek na pokrycie kosztów wyceny tych lokali.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden kierownikowi jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Białymstoku.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Białystok, dnia 30 maja 2014 r.

Kontroler NIK
specjalista kontroli państwowej
Adrian Gosk

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
z up. WICEDYREKTOR
Agata Ciupa

.....
Podpis

.....
Podpis

¹³ Dz. U. z 2012 r., poz. 82. ze zm.