



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Białymstoku

LBI-4101-006-02/2014
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	Marcin Bielawski, starszy inspektor kontroli państwowej – upoważnienie nr 89596 z dnia 04 kwietnia 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Zambrów (zwany dalej „Urzędem”), 18-300 Zambrów, ul. Fabryczna 3
Kierownik jednostki kontrolowanej	Burmistrz Miasta – Kazimierz Dąbrowski

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹ bezprzetargową sprzedaż lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikat na rzecz ich najemców oraz pozytywnie monitorowanie obrotu wtórnego tymi mieszkaniami w latach 2011-2014 (I kwartał).

Uzasadnienie oceny ogólnej

Pozytywne oceny wynikają z właściwie zorganizowanej i realizowanej przez Miasto sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz rzetelnego monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikat, w tym skutecznego egzekwowania obowiązku zwrotu równowartości udzielonych bonifikat.

W zakresie bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdzono nieprawidłowość polegającą na obciążaniu osób wnioskujących o sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych kosztami ich wyceny w łącznej wysokości 41,1 tys. zł, co stanowi naruszenie art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami².

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży mieszkań w trybie bezprzetargowym

Opis stanu faktycznego

1.1 Realizacja w latach 2011-2014 (I kwartał) zadań związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych należała, na podstawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Zambrów³, do zakresu działania Wydziału Gospodarki Przestrzennej.

W okresie objętym kontrolą pracownikiem odpowiedzialnym za prowadzenie spraw dotyczących lokali komunalnych, był podinspektor w Wydziale Gospodarki Przestrzennej.

(dowód: akta kontroli str. 3-5)

1.2. W Urzędzie nie opracowano procedury regulującej sprzedaż mieszkań komunalnych. Postępowania o sprzedaż wszczynane były na wnioski najemców lokali mieszkalnych, składane do Zarządu Mienia Komunalnego Spółki z o.o. (dalej „ZMK”)⁴. ZMK opiniował wnioski i wraz z dokumentacją potwierdzającą uprawnienia do nabycia lokalu w trybie

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

² Dz. U. z 2014 r., poz. 518.

³ Zarządzenie Nr 0151-26/07 Burmistrza Miasta Zambrów z dnia 18 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Zambrów, od dnia 14 lipca 2011 r. zarządzenie Nr 0050.62.2011 Burmistrza Miasta Zambrów z dnia 14 lipca 2011 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Zambrów.

⁴ Spółka sprawuje od 1 czerwca 2006 r. zarząd i administrowanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Miasta Zambrów.

bezprzetargowym z bonifikatą przekazywał je do Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu. Wnioskodawców wzywano do złożenia oświadczeń o posiadanych nieruchomościach, sprawdzano rejestry podatników podatku od nieruchomości na terenie Miasta, rejestry spółdzielni mieszkaniowych działających w Zambrowie oraz informowano o konieczności wniesienia opłaty za wycenę nieruchomości (w przypadku braku wpłaty wnioskodawców informowano o tym obowiązku pisemnie). Po wpłaceniu przez wnioskodawcę opłaty za sporządzenie operatu szacunkowego Burmistrz wydawał zarządzenie w sprawie sprzedaży, a następnie zlecano sporządzenie operatu szacunkowego. W momencie sporządzenia operatu szacunkowego i uzyskaniu zgody wojewódzkiego konserwatora ochrony zabytków na sprzedaż lokali wpisanych do rejestru zabytków, publikowano wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży. Umowę w sprawie sprzedaży podpisywano po przeprowadzeniu rokowań i dokonaniu wpłaty ceny. W zakresie monitoringu wtórnego obrotu nieruchomościami w jednostce obowiązywała od dnia 29 listopada 2010 r. procedura kontroli przez pracowników Wydziału Gospodarki Przestrzennej obrotu nieruchomościami, do których Miasto Zambrów zastosowało bonifikatę przy sprzedaży lub przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności⁵, opisana szerzej w pkt. 3 wystąpienia. (dowód: akta kontroli str. 6-9)

1.3. W okresie objętym kontrolą obowiązywały dwa wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zambrów na lata 2007-2012⁶ oraz 2013-2017⁷, które stosownie do art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego⁸ określały m. in. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach. Zgodnie z przyjętymi w programach wielkościami sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011-2014 planowana była odpowiednio na 20, 20, 25, 22 lokale. (dowód: akta kontroli str. 10-17)

1.4. Zgodę na udzielanie bonifikaty przez Burmistrza przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, wyraziła Rada Miasta Zambrów w uchwale w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu⁹ podjętej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym¹⁰. W myśl § 3 ust. 4 ww. uchwały bonifikata przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy tego lokalu wynosiła 70% od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami natomiast w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w danym budynku bonifikata stosownie do § 3 ust. 5 wynosiła 90% ustalonej ceny. (dowód: akta kontroli str. 18-20)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nieprawidłowości nie stwierdzono.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie obowiązujące w Urzędzie uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży mieszkań w trybie bezprzetargowym.

2. Bezprzetargowa sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

Opis stanu
faktycznego

2.1. W badanym okresie zmniejszyła się liczba lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy z 1069 według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r. do 940 na dzień 31 marca 2014 r., tj. o 129 lokali, co wynikało ze sprzedaży 41 lokali w 2011 r., 34 w 2012 r., 52 w 2013 r. oraz dwóch lokali w I kwartale 2014 r. Wielkość sprzedaży przekraczała plany na poszczególne lata, ujęte w programach gospodarowania zasobem mieszkaniowym, wg których w okresie od 2011-2013 planowano ich sprzedać odpowiednio 20, 20 i 25. Sprzedawano więc odpowiednio 21, 14 i 27 lokali więcej niż planowano. Burmistrz wyjaśnił, że: *sprzedaż wynikała z dużego zainteresowania najemców nabyciem mieszkań.*

⁵ Zarządzenie Nr 0151-74/2010 Burmistrza Miasta Zambrów z dnia 29 listopada 2010 r. w sprawie wprowadzenia do stosowania przez pracowników Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Zambrów procedury kontroli obrotu nieruchomościami.

⁶ Uchwała Nr 48/X/07 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zambrów na lata 2007-2012.

⁷ Uchwała nr 110/XXIII/12 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zambrów na lata 2013-2017.

⁸ Dz. U. z 2014 r., poz. 150.

⁹ Uchwała Nr 68/XIV/07 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 listopada 2007 r.

¹⁰ Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.

Wszystkie lokale zostały sprzedane najemcom w trybie bezprzetargowym z udzieleniem bonifikaty, z czego 119 lokali z 70% bonifikatą i 10 lokali z 90% bonifikatą (w 2013 r.). Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych wg. wycen wraz z udziałem w gruncie w latach 2011-2014 (I kw.) wynosiła ogółem 12.395 tys. zł, w tym w odpowiednio 3.764 tys. zł, 3.251 tys. zł, 5.180 tys. zł, 200 tys. zł. Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców wynosiły 1.082 tys. zł w 2011 r., 902 tys. zł w 2012 r., 1.253 tys. zł w 2013 r. (w tym 1.154 tys. w związku z udzieleniem 70% bonifikaty i 99 tys. zł w związku z udzieleniem 90% bonifikaty) oraz 219 tys. w I kw. 2014 r., tj. łącznie 3.456 tys. zł. Wpływy ze sprzedaży bezprzetargowej lokali dotychczasowym najemcom stanowiły 75% wszystkich wpływów ze sprzedaży majątku gminy w 2011 r., 25% w 2012 r., 57% w 2013 r. oraz 69% do końca I kwartału 2014 r., razem udział dochodów z tego tytułu w okresie objętym kontrolą stanowił 45% dochodów ze sprzedaży nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 21-23)

2.2. Operacje gospodarcze związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych ewidencjonowane były w księgach rachunkowych ZMK, na podstawie informacji przekazywanych przez Urząd w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego. Korekta stanu lokali mieszkalnych dokonywana była w księgach Urzędu na podstawie zbiorczych informacji przekazywanych corocznie przez ZMK¹¹. Zmiany w ewidencji gruntów dokonywano na bieżąco w księgach Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 24-50)

2.3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty w cenie w okresie objętym kontrolą odbywała się wyłącznie na wniosek najemcy lokalu. W latach 2011-2014 (kw. I) złożonych zostało 152 wnioski¹², z czego pozytywnie rozpatrzono i zawarto umowy sprzedaży na podstawie 120 wniosków¹³ oraz na podstawie dziewięciu wniosków złożonych przed 2011 rokiem. W przypadku ośmiu wniosków mimo pozytywnego rozpatrzenia nie doszło do podpisania umowy z powodu niestawienia się wnioskodawcy na rokowania (sześć przypadków) lub w związku z rezygnacją z nabycia lokalu (w dwóch przypadkach). Burmistrz w sześciu przypadkach odmówił sprzedaży lokalu ze względu na nieuregulowanie stanu prawnego lokalu, bądź działki na której stoi budynek, pobyt najemcy za granicą lub fakt posiadania innej nieruchomości mieszkalnej. Bez rozpoznania pozostawiono 18 wniosków w związku z brakiem odpowiedzi na wezwania Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 51, 55-77)

2.4. Z analizy wybranej losowo próby 65 postępowań w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przeprowadzonych w latach 2011-2014 (I kw.)¹⁴, wynika, że:

- a) wykazy przeznaczonych do sprzedaży lokali zawierały wszystkie wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dane i były upubliczniane, poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie Urzędu oraz opublikowanie informacji o wywieszeniu wykazu w prasie lokalnej (tygodnik „Kontakty”) i na stronie internetowej urzędu (art. 35 ust. 1 ustawy);
- b) najemców pisemnie powiadamiano o prawie pierwszeństwa w ich nabyciu (art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- c) we wszystkich 25 przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych w obiektach zabytkowych uzyskano zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- d) wartość zbywanych nieruchomości ustalano w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzane przez uprawnionych rzeczoznawców na zlecenie gminy (art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Koszty sporządzenia operatów wynosiły w badanej próbie 19,5 tys. zł, natomiast we wszystkich przypadkach sprzedaży w okresie objętym kontrolą 38,7 tys. zł;
- e) sprzedaży dokonano na rzecz osób posiadających umowy najmu lokali na czas nieoznaczony (zgodnie z przepisami art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W jednym przypadku umowa sprzedaży została podpisana

¹¹ Wartość księgowa sprzedanych lokali wynosiła 573,2 tys. w 2011 r., 526 tys. w 2012 r., 908,6 tys. zł w 2013 r.

¹² 49 w 2011 r., 60 w 2012 r., 38 w 2013 r., 5 w 2014 r.

¹³ 38 w 2011 r., 49 w 2012 r., 30 w 2013 r., 3 w 2014 r.

¹⁴ W badanym okresie przeprowadzono 129 postępowań z czego zbadano 65 po 21 postępowań w latach 2011-2013 i 2 postępowania w kw. 2014 r., (tj. wszystkie w tym kwartale).

po upływie 11 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu¹⁵, po upływie od 3 do 10 lat zawartych zostało sześć umów, natomiast po 10 latach zawarto 58 umów;

- f) wysokość bonifikat udzielonych przy sprzedaży lokali mieszkalnych była zgodna z postanowieniami uchwał Rady Miasta i wyniosła 70% ceny ustalonej przez rzeczoznawców (w 63 przypadkach) i 90% w dwóch przypadkach zbycia wszystkich lokali w budynku. Urząd objął bonifikatami - zgodnie z art. 68 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami - cenę lokalu, jak i gruntu lub pierwszą opłatę z tytułu prawa wieczystego użytkowania (w trzech przypadkach). W przypadku 25 lokali znajdujących się w obiektach zabytkowych udzielono bonifikaty w wysokości 70%, co realizowało postanowienia art. 68 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż bonifikata ta była korzystniejsza;
- g) cena nieruchomości lub pierwsza wpłata w przypadku rozłożenia na raty podlegała zapłacie nie później niż, do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność (art. 70 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- h) we wszystkich 13 przypadkach rozłożenia ceny na raty¹⁶ niespłacona część ceny podlegała zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki (art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, zgodnie z art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 52-127)

W latach 2011-2014 (I kw.) do Urzędu nie wpłynęły skargi i wnioski dotyczące procedury sprzedaży lokali mieszkaniowych z bonifikatą.

(dowód: akta kontroli str. 128)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na uzależnieniu rozpatrzenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego składanego przez najemcę, od uiszczenia wpłaty tytułem kosztów sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego rzeczoznawcę w wysokości 300 zł¹⁷. O obowiązku wniesienia opłaty wnioskodawcy informowani byli przez pracownika odpowiedzialnego za sprzedaż lokali w chwili składania oświadczeń o posiadaniu innych nieruchomości, a w przypadku gdy najemca nie dokonał wpłaty pisemnie, pod warunkiem pozostawienia wniosku bez dalszego biegu. Czynności związane z wyceną i sprzedażą lokalu, w tym rokowania w sprawie przeniesienia własności, podejmowano po dokonaniu tej wpłaty. W protokole z rokowań, prowadzonych już po wykonaniu wyceny, stwierdzano fakt wcześniejszego uregulowania przez wnioskodawcę kosztów szacunku lokalu i gruntu, ale sprawa ta nie była przedmiotem rokowań. Stanowi to naruszenie art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosownie, do których Burmistrz zapewnia wycenę nieruchomości przeznaczonych do zbycia, w tym m. in. lokali mieszkalnych. Stanowisko takie zostało również wyrażone w orzecznictwie sądów administracyjnych zgodnie, z którym przygotowanie nieruchomości do sprzedaży, a także wycena należy do obowiązków gminy i to ją obciążają jej koszty (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie¹⁸, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku¹⁹). W związku ze sprzedażą nieruchomości w latach 2011-2014 (I kw.) Urząd otrzymał 129 wpłat za wycenę nieruchomości²⁰, ponadto w ośmiu przypadkach doszło do poniesienia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego i niepodpisania umowy sprzedaży w wyniku odstąpienia wnioskodawców, co daje łącznie 137 operatów za kwotę 41,1 tys. zł. Osobą odpowiedzialną za stwierdzone nieprawidłowości jest Burmistrz, który wyjaśnił, że *Ponoszenie kosztów operatów szacunkowych przez Gminę byłoby dodatkową zachętą dla potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych do występowania z wnioskiem o nabycie, chociażby w celu zorientowania się w wartości rynkowej zajmowanego przez niego lokalu. Trudno oszacować wielkość spowodowanych takim procederem wydatków. (...) W sytuacji, gdy przepisy prawa mówią, że cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, pobieranie opłaty w wysokości równej kosztom sporządzenia operatu*

¹⁵ Była to kontynuacja wieloletniego najmu innego lokalu.

¹⁶ W badanym okresie stwierdzono 22 takie przypadki.

¹⁷ Cena wynikająca z umowy zawartej z rzeczoznawcą.

¹⁸ Z dnia 24 stycznia 2012 r., I OSK 1807/11.

¹⁹ Z dnia 10 czerwca 2011 r., II SA/Gd401/11.

²⁰ 39 w 2011 r., 55 w 2012 r., 36 w 2013 r., 5 w I kw. 2014 r.

szacunkowego nie narusza przepisów art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (dowód: akta kontroli str. 51, 55-126, 129-187)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości działalność Urzędu w zakresie bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikaty.

3. Prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi

Opis stanu faktycznego

W Urzędzie od dnia 29 listopada 2010 r. obowiązywała procedura kontroli przez pracowników Wydziału Gospodarki Przestrzennej obrotu nieruchomościami, do których Miasto Zambrów zastosowało bonifikatę przy sprzedaży lub przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Podinspektor w Wydziale Gospodarki Przestrzennej prowadzący sprawy z zakresu sprzedaży lokali mieszkalnych po otrzymaniu aktu notarialnego o sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą, zobowiązany został do:

- zarejestrowania aktu notarialnego w rejestrze,
- sprawdzenia obowiązku wynikającego z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do zwrotu bonifikaty,
- w przypadku przysługującego zwrotu udzielonej bonifikaty i wydania Zarządzenia przez Burmistrza Miasta w sprawie żądania zwrotu, odnotowanie tego faktu w rejestrze sprzedaży,
- wystąpienie do zbywcy lokalu z pismem o zwrot bonifikaty w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma,
- przekazanie jednego egzemplarza pisma do Wydziału Finansowego celem zaksięgowania wpłaty lub przeprowadzenia procedury egzekucyjnej w celu odzyskania udzielonej bonifikaty. (dowód: akta kontroli str. 7-9)

W jednostce prowadzony był rejestr lokali sprzedanych z bonifikatą, do którego wpisywane były przypadki wtórnego obrotu nieruchomościami. Urząd posiadał 61 wypisów z aktów notarialnych dotyczących wtórnego obrotu nieruchomościami. W jednym przypadku dziedziczenia lokalu Urząd nie został poinformowany przez właściwego notariusza o tym fakcie.

W okresie od 2011-2014 (I kw.) obrót wtórny dotyczył 62 lokali sprzedanych przez Gminę od 2007 r., z czego 22 przypadki miały miejsce w 2011 r., 17 w 2012 r., 19 w 2013 r. i cztery w I kw. 2014 r. Dotyczyły one darowizny na rzecz osoby bliskiej - 50 przypadków, dziedziczenia dziewięć i sprzedaży trzy. W odniesieniu do dwóch przypadków sprzedaży nie zachodziła przesłanka, żądania zwrotu bonifikaty, ponieważ środki uzyskane z tego tytułu zostały w ciągu 12 miesięcy przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 188-194)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie prowadzenia monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi.

4. Żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty

Opis stanu faktycznego

W okresie od 2011 do 2014 (kw. I.) wystąpił jeden przypadek uzasadniający zwrot bonifikaty w kwocie 59.8 tys. zł (po waloryzacji, o której mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Nabywca lokalu podpisał w dniu 30 czerwca 2011 r. (tj. przed upływem pięciu lat od jego nabycia) umowę warunkową jego sprzedaży (pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez Burmistrza z art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) na kwotę 85 tys. zł (z czego 30 tys. zł płatne w chwili zawarcia umowy, 55 tys. zł w chwili przeniesienia własności). W dniu 22 lipca 2011 r. zakupił inną nieruchomość z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Natomiast w dniu 26 lipca 2011 r. przeniesiona została własność lokalu mieszkalnego nabytego z zastosowaniem bonifikaty. W wyniku toczącego się postępowania przed Sądem zawarta została ugoda z dnia 27 listopada 2013 r. na mocy, której zobowiązano nabywcę lokalu

do zwrotu tytułem udzielonej bonifikaty kwoty 31.7 tys. zł., tj. kwoty otrzymanej w dniu podpisania warunkowej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego (tj. 30 tys. zł) po waloryzacji, a przed nabyciem innej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Płatność została rozłożona na 20 kwartalnych oprocentowanych rat po 1,6 tys. zł wymagalnych od 31 marca 2014 r. Pierwsza rata została wpłacona w kwocie 4,8 tys. zł w dniu 05.03.2014 r., z czego 1,9 tys. zł zostało zaliczone na poczet pierwszej raty z odsetkami, natomiast pozostała kwota 2,9 tys. zł na poczet kolejnych wpłat. (dowód: akta kontroli str. 195-220)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

5. Ocena stopnia i rzetelności wykonania wniosków pokontrolnych NIK

Opis stanu
faktycznego

W wystąpieniu pokontrolnym z dnia 10 marca 2011 r. skierowanym do Burmistrza Miasta Zambrów (kontrola Nr P/10/155), Najwyższa Izba Kontroli wniosowała o:

- 1) zamieszczanie w wykazach lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, informacji o terminie zgłaszania roszczeń dotyczących pierwszeństwa w ich nabyciu (zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- 2) przestrzeganie postanowień Rady Miasta dotyczących umarzania należności z tytułu zwrotu bonifikat udzielonych przy zbyciu komunalnych lokali mieszkalnych,
- 3) przestrzeganie postanowień Rady Miasta i art. 34 ust. 1 pkt 8 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych dotyczących obowiązku upubliczniania informacji o dokonanych umorzeniach należności budżetu Miasta.

W celu realizacji pierwszego wniosku w wykazach lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży zamieszczano informację o terminie zgłaszania roszczeń dotyczących pierwszeństwa w ich nabyciu zgodnie z wymogami ustawowymi. W odniesieniu do wniosku drugiego i trzeciego w okresie objętym kontrolą nie stwierdzono przypadku umarzania należności z tytułu zwrotu bonifikat udzielonych przy zbyciu komunalnych lokali mieszkalnych. (dowód: akta kontroli str. 55-126)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nieprawidłowości nie stwierdzono.

IV. Uwagi i wnioski

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 Kontroli²¹, wnosi o zaniechanie obciążania kosztami wyceny osób zwracających się o ich sprzedaż w trybie bezprzetargowym.

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
wykonania wniosku

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

²¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm. Ustawa zwana dalej „ustawą o NIK”.

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 29 maja 2014 r.

Kontroler
Marcin Bielawski
starszy inspektor kontroli państwowej

.....
podpis

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
z up. WICEDYREKTOR
Agata Ciupa

.....
podpis