



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Białymstoku

LBI-4101-006-04/2014

P/14/097



WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

(wystąpienie pokontrolne z dnia 25 czerwca 2014 r., zmienione zgodnie z treścią uchwały Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli z dnia 6 sierpnia 2014 r. KPK/KPO-415-164/2014, podjętej w sprawie zastrzeżeń)

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 89591 z dnia 13 maja 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Augustowie, 16-303 Augustów, ul. 3 Maja 60 (dalej zwany „Urzędem”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Burmistrz Miasta – Kazimierz Kożuchowski

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹ działalność Urzędu w zakresie:

- wprowadzonych uregulowań prawnych i organizacyjnych dotyczących sprzedaży mieszkań w trybie bezprzetargowym,
- udzielania bonifikat nabywcom lokali mieszkalnych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² (dalej „ustawa o g. n.”) oraz ustalonymi przez Radę Miejską w Augustowie (dalej „Rada”),
- monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały na:

- uzależnieniu rozpatrzenia wniosku najemcy o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz wszczęcia procedury sprzedaży od przedłożenia operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę na zlecenie i koszt najemcy, co stanowiło naruszenie art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o g. n.,
- nieprzedstawieniu do uchwalenia przez Radę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na rok 2013 i lata następne, stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego³.

NIK ocenia negatywnie, zaniechanie podjęcia czynności mających na celu uzyskanie zwrotu części udzielonej bonifikaty w kwocie 2,9 tys. zł po jej waloryzacji, wbrew wymogom art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o g. n.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

² Dz. U. z 2014 r., poz. 518.

³ Dz. U. z 2014 r., poz. 150.

Opis stanu
faktycznego

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

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

1.1. Realizacja w latach 2011-2014 (I kwartał) spraw związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych należała, na podstawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Augustowie⁴, do zakresu działania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą pracownikiem odpowiedzialnym za prowadzenie spraw sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, była na podstawie zakresu czynności przyjętego do stosowania w dniu 20 grudnia 1993 r. Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
(dowód: akta kontroli str. 4-13)

1.2. W Urzędzie nie wprowadzono pisemnej procedury dotyczącej sprzedaży mieszkań komunalnych. Postępowania o sprzedaż wszczynane były na wniosek najemców lokali składany do Burmistrza Augustowa, do którego załączano umowę najmu i operat szacunkowy lokalu. O konieczności sporządzenia operatu szacunkowego na koszt wnioskodawcy informowano zainteresowanych ustnie przed złożeniem wniosku. Następnie po sprawdzeniu, czy najemca spełnia warunki do bezprzetargowego nabycia lokalu, Burmistrz wydawał zarządzenie w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz upubliczniał wykaz lokali przeznaczonych do zbycia. Wnioskodawców informowano o wynikach rozpatrzenia wniosku i warunkach udzielenia bonifikaty wynikających z § 2 ust. 2 uchwały Rady w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości jako lokal mieszkalny⁵ (przytoczonych w pkt. 1.4. wystąpienia), po czym przedkładali oni stosowne dokumenty i oświadczenia o spełnianiu tych wymogów. W dalszej kolejności sprawdzano te dokumenty i Burmistrz wydawał zarządzenie w sprawie bezprzetargowej sprzedaży lokalu oraz udzielenia bonifikaty (jeżeli wnioskodawca spełniał warunki do jej udzielenia). Po przeprowadzeniu rokowań i dokonaniu wpłaty ustalonej ceny, sporządzano umowę sprzedaży lokalu.
(dowód: akta kontroli str. 14-15, 21-22, 51-71)

1.3. W okresie objętym kontrolą obowiązywał Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Augustowa na lata 2007-2012⁶, który stosownie do art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego określał m.in. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach. Zgodnie z przyjętymi w nim wielkościami, sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011-2012 planowana była odpowiednio na 5 i 7 lokali. Do czasu zakończenia czynności kontrolnych programu na lata 2013 i następne nie przedstawiono Radzie do uchwalenia.

(dowód: akta kontroli str. 16-20)

1.4. Zgodę na udzielanie bonifikaty przez Burmistrza przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, wyraziła Rada w uchwale w sprawie udzielania bonifikat podjętej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁷. Wysokość stawek procentowych udzielonych bonifikat wynosiła 50%⁸, 40%⁹ oraz

⁴ Zarządzenie Burmistrza Miasta Augustów z dnia 5 stycznia 2004 r. w sprawie regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Augustów.

⁵ Uchwała Nr XL/257/10 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości jako lokal mieszkalny; dalej „uchwała w sprawie udzielania bonifikat”.

⁶ Uchwała Nr XVIII/106/07 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

⁷ Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.

⁸ Lokale znajdujące się w budynkach położonych przy ul. 1 Pułku Ułanów Krechowieckich 1, 3, 13, 15 oraz na osiedlu Lipowiec (z wyłączeniem lokali w budynkach przy ul. Robotniczej 4, 6, 8).

⁹ Lokale znajdujące się w budynkach położonych przy ul.: 1 Pułku Ułanów Krechowieckich 5, 7, 9, 11, Robotniczej 4, 6, 8, Turystycznej 12, Obrońców Westerplatte 40, 40a, ul. Armii Krajowej 17, Przemysłowej 1a, 1b, 29 Listopada 6, 8, 10, 11, 12, 14, 20, ul. Młyńskiej 30, 44, 3 Maja 39, Kościelnej 6.

30%¹⁰ i uzależniona była od położenia lokalu i jego stanu (§ 3). Na podstawie § 2 ust. 2¹¹ uchwały z kręgu najemców, którym można udzielić bonifikat wyłączono tych, którzy:

- w dniu złożenia wniosku o wykup lokalu posiadali tytuł prawny w postaci prawa własności, współwłasności do innego lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego na terenie kraju (warunek dotyczący również współmałżonków),
- w okresie ostatnich pięciu lat, poprzedzających złożenie wniosku o wykup lokalu, posiadali tytuł prawny w postaci prawa własności lub współwłasności do innego lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, położonych na obszarze kraju (warunek dotyczący również współmałżonków),
- posiadali zaległości czynszowe,
- w okresie ostatnich dwóch lat przed złożeniem wniosku o wykup korzystali z pomocy Gminy Miasta Augustów w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
- pobierają lub w ciągu ostatniego roku poprzedzającego datę złożenia wniosku o wykup pobierali dodatek mieszkaniowy.

Ponadto § 2 ust. 3 uzależniał udzielenie bonifikaty od jednorazowej wpłaty ceny przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Ograniczenia w zakresie obrotu lokalami mieszkalnymi zawarto również w § 2 ust. 2 uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony¹² (dalej „uchwała w sprawie zbywania nieruchomości”) zgodnie, z którym nie przeznaczają się do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach położonych w centrum miasta oraz dzielnicy Lipowiec stanowiących w całości własność Gminy (pkt. 1) oraz w stosunku do których uzasadnione jest ich pozostawienie w zasobie gminnym (pkt 2). W wyniku zmiany § 2 ust. 2 pkt 1 ww. uchwały od dnia 2 listopada 2011 r.¹³ zakaz sprzedaży lokali mieszkalnych dotyczył lokali położonych w budynkach w centrum miasta stanowiących w całości własność Gminy¹⁴.

(dowód: akta kontroli str. 21-35)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki stwierdzono nieprawidłowość polegającą na nieprzedstawieniu Radzie do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, mimo że poprzedni program przestał obowiązywać z końcem 2012 r. Wskutek powyższego Rada nie uchwaliła programu, wymaganego art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Osobą odpowiedzialną za prowadzenie spraw wynikających z ww. ustawy był inspektor w Wydziale Gospodarki Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska, który wyjaśnił, że przygotowanie projektu jest w końcowej fazie ustaleń. Burmistrz wyjaśnił natomiast, że brak programu wynikał z zaniedbań pracowników ww. Wydziału, a nowy program zostanie przedstawiony Radzie na czerwcowej sesji.

(dowód: akta kontroli str. 6, 36-39, 114-115)

¹⁰ Lokale znajdujące się w budynkach położonych przy ul.: Śródmieście 2, 3, 5, Obrońców Westerplatte 1, 3, 5, 7, mjr H. Sucharskiego 4, 6, Rynek Zygmunta Augusta (na podstawie uchwały Nr 102/12 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 29 lutego 2012 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości jako lokal mieszkalny).

¹¹ Postanowienia § 2 zostały uchylone rozstrzygnięciem nadzorczym NK.II.DM.0911-95/2010 Wojewody Podlaskiego z dnia 26 maja 2010 r., które zostało uchylone w całości wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 25 sierpnia 2010 r. (I SA/Bk 403/10).

¹² Uchwała XXIX/182/82 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

¹³ Uchwała Nr VIII/59/11 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 29 września 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

¹⁴ Stosownie do § 1 ust. 3 pkt 7 uchwały przez centrum miasta należy rozumieć Rynek Zygmunta Augusta oraz ul. Wojska Polskiego, 3 Maja, Mostową, Kopernika, Kościuszki, Polną, Szkolną, Zyguntowską, Kilińskiego.

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

2. Bezprzetargowa sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

2.1. W okresie objętym kontrolą zmniejszyła się liczba lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy z 1020 według ustaleń na dzień 1 stycznia 2011 r. do 991 na dzień 31 marca 2014 r., tj. o 29 lokali, co wynikało ze sprzedaży 18 lokali (jednego w 2011 r., sześciu w 2012 r., 10 w 2013 r. oraz jednego w I kw. 2014 r.) oraz wyburzenia lub wyłączenia z ponownego zasiedlenia 11 lokali. Wielkość sprzedaży nie przekraczała planów na lata 2011-2012.

Wszystkie lokale zostały sprzedane najemcom w trybie bezprzetargowym, z czego 16 z udzieleniem bonifikaty, w tym 13 lokali z 40% bonifikatą i trzy lokale z 30% bonifikatą oraz dwa bez bonifikaty. Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych wg. wycen wraz z udziałem w gruncie wynosiła w latach 2011-2014 (I kw.) 1.561,6 tys. zł, w tym w odpowiednio 67,5 tys. zł, 536,8 tys. zł, 865,1 tys. zł, 92,2 tys. zł. Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców wynosiły 40 tys. zł w 2011 r., 340 tys. zł w 2012 r., 573,3 tys. zł w 2013 r., 55,3 tys. zł w I kw. 2014 r., łącznie w okresie objętym kontrolą sprzedano lokale za kwotę 1.008,6 tys. zł. Wpływy ze sprzedaży bezprzetargowej lokali dotychczasowym najemcom stanowiły 7% wszystkich wpływów ze sprzedaży majątku gminy w 2011 r., 17% w 2012 r., 32% w 2013 r. oraz 100% do końca I kwartału 2014 r., razem udział dochodów z tego tytułu w okresie objętym kontrolą stanowił 23% dochodów ze sprzedaży nieruchomości. (dowód: akta kontroli str. 40-41)

2.2. Operacje gospodarcze związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych ewidencjonowane były w księgach rachunkowych Urzędu Miejskiego (konto 011-1 Budynki i lokale), wartość księgowa sprzedanych lokali wynosiła 244,9 tys. zł, z czego w 2011 r. – 11,2 tys. zł, 2012 r. – 69,4 tys. zł, 2013 r. – 157,5 tys. zł., w I kw. 2014 r. - 6,8 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 42-48)

2.3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat w cenie w okresie objętym kontrolą odbywała się wyłącznie na wniosek najemców lokali. W latach 2011-2014 (kw. I) złożonych zostało 34 wnioski, z czego pozytywnie rozpatrzono i zawarto umowy sprzedaży na podstawie 18 wniosków. W przypadku 10 wniosków mimo pozytywnego rozpatrzenia nie doszło do podpisania umowy z powodu braku odpowiedzi na pisma Urzędu w sprawie przedłożenia operatu szacunkowego i umowy najmu mieszkania lub w związku z rezygnacją zainteresowanych z nabycia lokalu. W jednym przypadku najemca złożył podanie o odłożenie terminu zawarcia umowy sprzedaży lokalu. Burmistrz w czterech przypadkach odmówił sprzedaży lokalu, z czego w trzech ze względu na jego położenie, na podstawie § 2 ust. 2 pkt 1 uchwały w sprawie zbywania nieruchomości oraz w jednym w związku z złożeniem wniosku przez osobę nie będącą najemcą lokalu. Ponadto w jednym przypadku notariusz odmówił wykonania czynności notarialnych ze względu na nieuregulowanie prawa do najmu. (dowód: akta kontroli str. 49-50)

2.4. Z analizy dokumentacji wszystkich 18 postępowań w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przeprowadzonych w latach 2011-2014 (I kw.) wynika, że:

- wykazy przeznaczonych do sprzedaży lokali zawierały wszystkie wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o g. n. dane i były upubliczniane, poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie Urzędu oraz opublikowanie informacji o wywieszeniu wykazu w prasie lokalnej (w „Gazecie Współczesnej” trzy razy i „Gazecie Wyborczej” 15 razy) i na stronie internetowej urzędu (art. 35 ust. 1 ustawy o g. n.);
- najemców pisemnie powiadamiano o prawie pierwszeństwa w ich nabyciu (art. 34 ust. 4 ustawy o g. n.);
- wartość zbywanych nieruchomości ustalano w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzane przez uprawnionych rzeczoznawców (art. 156 ust. 3 ustawy o g. n.), na zlecenie i koszt wnioskodawców;
- sprzedaży dokonano na rzecz osób posiadających umowy najmu lokali na czas nieoznaczony (zgodnie z przepisami art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o g. n.). W jednym

przypadku umowa sprzedaży została podpisana po upływie 5,5 miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu, a w pozostałych 17 po upływie co najmniej 10 lat;

- e) wysokość bonifikat udzielonych przy sprzedaży lokali mieszkalnych była zgodna z postanowieniami uchwały Rady Miasta i wyniosła 40% ceny ustalonej przez rzeczoznawców w 13 przypadkach i 30% w trzech przypadkach. Dwa lokale sprzedane zostały bez bonifikaty, jeden wnioskodawca złożył oświadczenie o posiadaniu innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, co wyłączało stosowanie bonifikaty na podstawie § 2 ust. 2 pkt 1 uchwały w sprawie udzielania bonifikat, natomiast drugi złożył wniosek o wykup bez bonifikaty. Urząd objął bonifikatami - zgodnie z art. 68 ust. 1a ustawy o g. n. - cenę lokalu, jak i gruntu lub pierwszą opłatę z tytułu prawa wieczystego użytkowania;
- f) cena nieruchomości podlegała zapłacie nie później niż, do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność (art. 70 ust. 1 i 2 ustawy o g. n.);
- g) nie sprzedawano lokali mieszkalnych położonych w centrum miasta w całości stanowiących własność Gminy, zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 1 uchwały w sprawie zasad zbywania nieruchomości. (dowód: akta kontroli str. 51-82)

W latach 2011-2014 (I kw.) do Urzędu nie wpłynęły skargi i wnioski dotyczące procedury sprzedaży lokali mieszkaniowych z bonifikatą. (dowód: akta kontroli str. 83)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na uzależnieniu rozpatrzenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego, od przedłożenia operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę, na zlecenie i koszt najemcy lub na zlecenie Urzędu i koszt najemcy. W 23 przypadkach najemcy we własnym zakresie ponosili koszty wyceny lokali, w jednym natomiast kosztami sporządzania operatu szacunkowego w wysokości 500 zł, sporządzonego na zlecenie Urzędu obciążono najemcę¹⁵. Stanowiło to naruszenie art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o g. n. 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 Warszawie¹⁶, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku¹⁷).

Osobą odpowiedzialną za stwierdzone nieprawidłowości był Burmistrz, który wyjaśnił, że uzależnienie wszczęcia sprzedaży od przedłożenia przez wnioskodawcę sporządzonego na jego koszt operatu szacunkowego, wynikało z braku środków finansowych. Sporządzenie operatów przez Urząd przy około 1000 lokali mieszkalnych i cenie jednego operatu wynoszącej od 500 do 700 zł, naraziłoby Gminę na znaczne wydatki. Ponadto w świetle przepisu art. 156 ust. 3 ustawy o g. n., który stanowi że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od jego sporządzenia, wnioskodawcy mogą żądać wykonania operatu szacunkowego tego samego lokalu co rok. Natomiast obciążenie tymi kosztami wnioskodawców zawęża krąg osób dokonujących wyceny tylko do noszących się z zamiarem nabycia.

(dowód: akta kontroli str. 84-116)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości bezprzetargową sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

3. Prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi

Opis stanu
faktycznego

W Urzędzie nie wprowadzono pisemnych procedur monitoringu obrotu lokalami mieszkalnymi. Zadania w tym zakresie realizowała Kierownik Wydziału Gospodarki nieruchomościami. Monitoring odbywa się na podstawie analizy aktów notarialnych wpływających do Urzędu oraz od listopada 2011 r. w oparciu o informacje z ewidencji lokali uzyskiwaną ze Starostwa Powiatowego w Augustowie. (dowód: akta kontroli str. 14-15)

¹⁵ W najemcy złożyli 34 wnioski o sprzedaż lokalu w trybie bezprzetargowym, z czego w 24 przypadkach sporządzony został operat szacunkowy na koszt najemcy.

¹⁶ Z dnia 24 stycznia 2012 r., I OSK 1807/11.

¹⁷ Z dnia 10 czerwca 2011 r., II SA/Gd401/11.

W Urzędzie prowadzono oddzielną teczkę aktów notarialnych i wyroków sądowych dotyczących wtórnego obrotu nieruchomości. Ponadto począwszy od listopada 2011 r. występowało do Starostwa Powiatowego w Augustowie o udostępnienie danych z rejestru lokali w zakresie zmian właścicieli lokali mieszkalnych sprzedanych z bonifikatą. W okresie objętym kontrolą posiadano wiedzę o wszystkich przypadkach wtórnego obrotu lokalami.

(dowód: akta kontroli str. 117-125)

W okresie od 2011-2014 (I kw.) obrót wtórny dotyczył siedmiu lokali sprzedanych przez Gminę od 2007 r., jeden przypadek miał miejsce w 2011 r., dwa w 2012 r., cztery w 2013 r. Dotyczyły one darowizny na rzecz osoby bliskiej – cztery przypadki, sprzedaży dwa i jeden dziedziczenia. W przypadku obu 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 g. n.

(dowód: akta kontroli str. 126-179)

Ustalono
nieprawidłowości

Ocena częściowa

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

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

4. Żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty

Opis stanu
faktycznego

W latach 2011 do 2014 (I kw.) wystąpił jeden przypadek uzasadniający żądanie zwrotu bonifikaty w związku ze sprzedażą lokalu nabytego z bonifikatą i nieprzeznaczeniem całości uzyskanych środków na zakup lokalu mieszkalnego. (dowód: akta kontroli str. 180-210)

Ustalono
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na niepodjęciu działań w celu żądania zwrotu części bonifikaty. Urząd umową z dnia 29 czerwca 2009 r. sprzedał lokal mieszkalny udzielając 30% bonifikaty w wysokości 32,8 tys. zł. Lokal ten został zbyty w dniu 29 grudnia 2010 r. (tj. przed upływem 5 lat od nabycia) za kwotę 203 tys. zł, a następnie w dniu 14 grudnia 2011 r. środki uzyskane z jego sprzedaży w wysokości 185 tys. zł przeznaczone zostały na zakup innego lokalu mieszkalnego. Powyższe nie uprawnia do odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o g. n. w części dotyczącej 8,9% udzielonej bonifikaty (tj. proporcjonalnie w stosunku do kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu, a nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu), ponieważ wyłączenie obowiązku zwrotu dotyczy tylko środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu, przeznaczonych w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Stanowisko takie zajął również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 2012 r.¹⁸ stosownie, do której nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego. W związku z powyższym Gmina winna żądać na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o g. n. zwrotu części bonifikaty w kwocie 2,9 tys. zł¹⁹ po jej waloryzacji.

Burmistrz wyjaśnił, że roszczenie Gminy nie przedawniło się, a postępowanie w sprawie zwrotu zostanie wszczęte. (dowód: akta kontroli str. 180-212)

Ocena częściowa

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

¹⁸ III CZP 87/11.

¹⁹ 185.000 zł/203.000 zł*32.751 zł; 32.751 zł – 29.847 zł.

5. Ocena stopnia i rzetelności wykonania wniosków pokontrolnych NIK

Opis stanu
faktycznego

W wystąpieniu pokontrolnym z dnia 25 stycznia 2011 r. skierowanym do Burmistrza Miasta Augustowa (kontrola P/10/155), Najwyższa Izba Kontroli wnioskowała o zadbanie o aktualność wycen przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Badanie wszystkich 18 sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie od 2011 r. do 2014 r. (I kw.) wykazało, że wyceny lokali spełniały wymogi art. 156 ust. 4 ustawy o g. n. co do aktualności.

(dowód: akta kontroli str. 51-71)

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 Kontroli²⁰, wnosi o:

- 1) Podjęcie działań w celu uchwalenia przez Radę Miejską wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- 2) Nieuzależnianie wszczęcia procedury sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych od sporządzenia przez potencjalnych nabywców tych lokali na własny koszt wyceny tych nieruchomości.
- 3) Wyegzekwowanie zwrotu części udzielonej bonifikaty stosownie do art. 68 ust. 2 ustawy o g. n.

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 wniosków

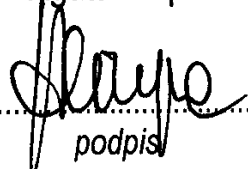
Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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 28 sierpnia 2014 r.

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli w Białymstoku
z up. WICEDYREKTOR

Agata Ciupa


.....
podpis

²⁰ Dz. U. z 2012 r., poz. 82. ze zm. Ustawa zwana dalej „ustawą o NIK”.

