



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 28 lutego 2011 r.

**Pan  
Michał Zaleski  
Prezydent Miasta Torunia**

LBY-4101-24-01/2010  
P/10/155

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Urzędzie Miasta Torunia, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę udzielania bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz egzekwowania obowiązku zwrotu jej równowartości w latach 2007 – 2010 (do 30 września).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym 3 lutego 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Prezydenta Miasta Torunia w zakresie udzielania bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

1. Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłową realizację zadań objętych kontrolą, polegających na:

1) sprzedaży w latach 2007-2010 (do 30 września) na rzecz najemców 340 lokali mieszkalnych o wartości 47.439 tys. zł (według wyceny rzeczoznawców wraz z udziałem w gruncie), uzyskując z tego tytułu (po uwzględnieniu udzielonej bonifikaty) łączne wpływy w wysokości 9.825 tys. zł, zgodnie z trybem określonym w ustawie dnia 21 sierpnia 1997 r. o

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm.

gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwanej dalej „ugn”,

2) uchwaleniu przez Radę Miasta Torunia, zwaną dalej „Radą”, wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.),

3) uchwaleniu przez Radę uchwały nr 742/10 z dnia 21 stycznia 2010 r. w sprawie bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz od ceny nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy. W latach 2007-2009 obowiązywała uchwała Rady nr 784/2001 z 21 czerwca 2001 r., w której przyjęto zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy zbywanych na rzecz najemców i od należności za prawo do gruntu przekazywane wraz z lokalem. Uchwała ta została wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy w dniu 19 grudnia 2009 r. unieważniona.

4) sporządzaniu i podawaniu do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn.

2. Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na nieprawidłowość polegającą na udzieleniu przy 1, z 53 objętych badaniami transakcji bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych Gminy (1,9%) bonifikaty w wysokości 95%, mimo iż zgodnie z pkt 4 załącznika do uchwały Rady nr 784/2001 z dnia 21 czerwca 2001 r. w sprawie ustalenia zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży (...) łączna wysokość udzielonej bonifikaty od ceny lokalu nie mogła przekroczyć 90%. Spowodowane to było wystąpieniem zbiegu 85% bonifikaty z przywilejem wynikającym z posiadania uprawnień kombatanckich w wysokości 10%. W trakcie kontroli Gmina zwróciła się do najemcy o zapłatę różnicy 5% w wysokości 13.970 zł, która to należność uiszczono 17 listopada 2010 r.

3. NIK negatywnie oceniała niedochodzenie w 22 przypadkach wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi, kwot udzielonych bonifikat po ich waloryzacji w wysokości 1.887.114,40 zł, pomimo istnienia przesłanek do żądania ich zwrotu, o czym stanowi art. 68 ust. 2 ugn.. W latach 2007-2010 (do 30 września) w obrocie wtórnym zbyto 117, z czego w 20 przypadkach zachodziły przesłanki do zwrotu udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji. Obowiązek taki zaistniał również w przypadku 2 transakcji ujawnionych w trakcie i w wyniku kontroli NIK, w których udzielono bonifikaty w wysokości 103.471,56 zł. W stosunku do tych lokali nie podejmowano działań windykacyjnych, mających na celu doprowadzenie do uzyskania

zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, tj. nie sporządzono wezwań do zapłaty i nie składano pozwów do sądu.

4. NIK zwraca uwagę na prowadzenie nieskutecznego monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą, niezapewniającego zidentyfikowanie 2 przypadków zbycia (w latach 2005-2008) tych lokali na rzecz osób trzecich przez najemców, o których mowa w ust.2 pkt 2 niniejszego wystąpienia.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) Podjęcie działań zmierzających do wyegzekwowania 22 udzielonych bonifikat po waloryzacji w łącznej kwocie 1.887.114,40 zł.
- 2) Rozważenie podjęcia działań zmierzających do zapewnienia skutecznego monitoringu obrotu wtórnego lokali komunalnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie Dyrektorowi Delegatury NIK w Bydgoszczy umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.