



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 28 grudnia 2010 r.

**Pan
Andrzej Pałucki
Prezydent
Miasta Włocławka**

**LBY- 4101-24-02/2010
P/10/155**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹ zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Urzędzie Miasta Włocławek, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę udzielania przez Gminę Miasto Włocławek, zwaną dalej „Miastem”, bonifikat nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 września 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 30 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, wykonywanie przez organy Miasta zadań w kontrolowanym zakresie.

1. Formułując powyższą ocenę, uwzględniono prawidłową realizację przez organy Miasta zadań objętych kontrolą, polegających na:

1) wyznaczeniu w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu i Regulaminie Organizacyjnym Wydziału Gospodarki Lokalowej Urzędu oraz w zakresach czynności pracowników zadań dotyczących prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi Miasta oraz spraw

¹ Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701, ze zm.

związanych ze sprzedażą lokali na rzecz ich najemców wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta;

2) uchwaleniu przez Radę Miasta Włocławek zwaną dalej „Radą Miasta” w dniu 18 czerwca 2007 r., zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego², Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2007-2011, w którym zawarto planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w tym okresie;

3) określeniu przez Radę Miasta w uchwale nr 86/XXI/2008 z dnia 6 października 2008 r. zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta, oraz podejmowaniu od 2009 r. przez Radę Miasta uchwał o wielkości bonifikat poszczególnym nabywcom lokali mieszkalnych w bezprzetargowej sprzedaży ich najemcom, po wcześniejszym określeniu tej bonifikaty na podstawie kryteriów zawartych w zarządzeniu Prezydenta nr 11/09 z dnia 19 stycznia 2009 r. W latach 2007-2008 zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Miasta oraz wysokość bonifikaty określone zostały w uchwale Rady Miasta z dnia 29 maja 2000 r. (Nr 39/XXI/2000).

2. Prawidłowość sprzedaży lokali najemcom w trybie bezprzetargowym potwierdziły też badania 60 losowo wybranych transakcji sprzedaży, które wykazały, że we wszystkich przypadkach:

1) sporządzono wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³, zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”, zawierające wszystkie wymagane dane określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

2) sporządzono zawiadomienia do najemców lokali o przeznaczeniu ich do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali, zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

3) sprzedano lokale mieszkalne:

- na podstawie uchwał Rady Miasta, zarządzeń Prezydenta i protokołów rokowań,
- za które wpłat dokonywano przed ich sprzedażą (przed zawarciem aktu notarialnego),
- najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieokreślony, a od 2009 r. najemcom, którzy posiadali zawarte umowy najmu nie krócej niż 5 lat i niezalegającym w opłacie czynszu, tj. spełniającym warunki ustalone odpowiednio: w § 2 ust. 1 uchwały Rady

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.,

³ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.,

Miasta nr 86/XXI/2008 z 6 października 2008 r. i w § 6 ust. 3 zarządzenia Prezydenta nr 11/09 z 19 stycznia 2009 r.,

- po ustaleniu wartości nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na podstawie aktualnych operatów szacunkowych tj. sporządzonych nie wcześniej niż 12 miesięcy przed sprzedażą, zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

3. Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na nieprawidłowości polegające na tym, że:

1) w 20 (33,3%) przypadkach (spośród 60 badanych) nie posiadano w dokumentacji Urzędu potwierdzenia, zgodnie z ustawą z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego⁴, zwanej dalej „kpa”, doręczenia zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży najemcy (wymóg art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami),

2) w 1 (1,7%) przypadku (spośród 60 badanych) brak było oświadczenia kupującego o zgodzie na wykup lokalu za ustaloną cenę, wymaganego art. 34 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

3) w 5 (8,3%) przypadkach (spośród 60 badanych) ustalono bonifikaty w wysokości niezgodnej z zasadami zawartymi w uchwałach Rady Miasta i zarządzeniu Prezydenta, w tym:

a) w 4 (6,6%) przypadkach (wszystkie z 2007 r.) ustalono bonifikaty w wysokości wyższej niż wynikało to z prawidłowego wyliczenia o 173,85 zł, tj. o kwotę stanowiącą wartość 95% kosztu operatu szacunkowego (w wysokości 184 zł). Wyliczona wysokość bonifikaty była niezgodna § 8 ust. 7.1. w związku z § 8 ust. 5 uchwały Rady Miasta nr 39/XXI/2000 z dnia 29 maja 2000 r. ze zm. i stanowiła naruszenie art. 68 ust. 1 w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

b) w 1 (1,7%) przypadku (z 2009 r.) ustalono bonifikatę, w wysokości 91% zamiast 93%, tj. niezgodnie z § 2 ust. 3 zarządzenia Prezydenta Nr 11/09 z dnia 19 stycznia 2009 r.

Odpowiedzialnym za ww. wykazane nieprawidłowości w pkt 3a) i 3b) był Pan Prezydent, który podpisał protokoły rokowań sprzedaży tych lokali mieszkalnych.

4. NIK negatywnie ocenia nie żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty w 1 (1,7%) przypadku spośród 60 badanych wtórnych sprzedaży lokali mieszkalnych pomimo, że istniały przesłanki

⁴ Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, ze zm.

do tego zwrotu. W przypadku tym Miasto sprzedało w dniu 23 lutego 2005 r. lokal mieszkalny o pow. 57,40 m² przy ul. K ich najemcom S. i A. P. o wartości 42.867 zł, z 95 % bonifikatą w wysokości 40.724 zł. Następnie S. i A. P. umową darowizny z dnia 12 maja 2005 r. zbyli lokal ten (ustalając jego wartość na 42.800 zł) swojej córce i wnukowi. W dniu 12 sierpnia 2008 r. córka i wnuk sprzedali lokal ten osobie trzeciej za cenę 177.000 zł, tj. w okresie krótszym niż 5 lat od dnia wykupu przez jego najemców (S. i A. P.).

W związku z tym, że sprzedaż tego lokalu osobie trzeciej nastąpiła przed upływem 5 lat od jego wykupu od Miasta i w 2008 r., tj. po wejściu w życie znowelizowanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z mocą obowiązującą od 22 października 2007 r., Prezydent zobowiązany jest, na podstawie art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami do żądania zwrotu uprzednio udzielonej bonifikaty zwaloryzowanej kwoty (40.724 zł) od pierwotnego nabywcy (córki i wnuka).

5. Ponadto Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na:

- 1) nieprowadzenie pełnego monitoringu wtórnej sprzedaży lokali za lata 2005-2010. Monitorowaniem nie objęto wtórnej sprzedaży lokali sprzedanych ich najemcom w 2006 r., oraz 185 spośród 365 lokali sprzedanych ich najemcom w 2005 r. (monitoring przeprowadzono dla 171 transakcji od nr 1 do 171),
- 2) brak wyszczególnienia w zakresach czynności pracownika zajmującego stanowisko ds. wykupu lokali zadania dotyczącego kontroli obrotu nieruchomościami nabytymi na własność w kontekście zwrotu bonifikat z tytułu wcześniejszej ich sprzedaży, tj. zadania określonego w Regulaminie Organizacyjnym Wydziału Gospodarki Lokalowej Urzędu.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Podjęcie działań zapewniających doręczenie, zgodnie z kpa, zawiadomień o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży ich najemcom.
2. Podjęcie działań w celu wyegzekwowania od bliskich pierwotnego nabywcy (córki i wnuka) lokalu mieszkalnego przy ul. K. zwrotu zwaloryzowanej kwoty (40.724 zł) bonifikaty udzielonej przy sprzedaży tego lokalu.
3. Zawarcie w zakresie czynności pracownika zajmującego stanowisko ds. wykupu lokali zadania dotyczącego kontroli obrotu nieruchomościami nabytymi na własność w kontekście zwrotu bonifikat z tytułu wcześniejszej ich sprzedaży.

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 do Dyrektora 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.

X:\Domek\Bejgerowski\wyst\p1015502.doc

Otrzymują :

1/ adresat

2/ Delegatura NIK w Olsztynie

3/ a/a