



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 10 stycznia 2011 r.

**Pan  
Tadeusz Pogoda  
Burmistrz Świecia**

LBY-4101-24-03/2010  
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 Miejskim w Świeciu, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę udzielania przez Gminę Świecie bonifikaty 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 10 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości kontrolowaną działalność.

1. Formułując powyższą ocenę NIK uwzględniła prawidłową realizację zadań, dotyczących bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikaty na rzecz ich najemców polegających na:

- 1) uchwaleniu przez Radę Miejską w Świeciu, zwaną dalej „Radą”, wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świecie, a także zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu;
- 2) ustalaniu cen każdego lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej (przed pomniejszeniem o bonifikatę) zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia

---

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

1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup>, zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”, tj. w wysokości nie niższej niż jej wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego;

- 3) sporządzaniu protokołów z rokowań w okresie przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży w każdym przypadku zbycia lokalu w drodze bezprzetargowej, tj. zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sprzedawaniu w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty wyłącznie osobom uprawnionym do takiego ich nabycia;
- 5) zabezpieczeniu wierzytelności Gminy Świecie w każdym z 4 przypadków zapłaty ceny lokalu w ratach, poprzez ustanowienie hipoteki zwykłej na nabytej nieruchomości oraz zapewnienie uiszczenia w tych przypadkach pierwszych rat nie później niż do dnia zawarcia umowy,
- 6) prowadzeniu monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi, sprzedanymi z zastosowaniem bonifikaty.

**2.** Jednocześnie NIK wskazuje na nieprawidłowości polegające na:

- 1) udzielaniu w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 7 stycznia 2010 r. bonifikaty od ceny sprzedawanych lokali mieszkalnych na podstawie uchwały Rady nr 455/02 z dnia 20 czerwca 2002 r., określającej jedynie zasady sprzedaży nieruchomości (w tym lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym). W ten sposób udzielono bonifikat bez zgody Rady dla indywidualnie wskazanych osób lub konkretnie oznaczonych lokali, wymaganej w tamtym okresie przepisem art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dotyczyło to udzielenia bonifikat od ceny sprzedanych w tym okresie wszystkich 58 lokali mieszkalnych, na łączną kwotę 1.629.871,77 zł, w tym 2.884,78 zł stanowiły bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz 2.887,54 zł bonifikaty od ceny prawa własności gruntu;
- 2) niezawiadomianiu na piśmie najemców lokali o przeznaczeniu tych lokali do zbycia i przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu, co było niezgodne z art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dotyczyło to wszystkich 62 lokali mieszkalnych przeznaczonych (w następstwie wcześniej złożonych wniosków najemców) do sprzedaży w latach 2007-2010 (III. kwartał);

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

- 3) niewłaściwym podawaniu do publicznej wiadomości wykazów lokali mieszkalnych w 24 spośród 62 objętych kontrolą przypadków sprzedaży (38,7%), czym naruszono art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym m.in.:
- a) w 2 przypadkach udokumentowano, że wykazy wywieszono na tablicy ogłoszeń przez okres 10 dni, tj. okres krótszy od wymaganych 21 dni;
  - b) w 5 przypadkach (objętych 3 zarządzeniami Burmistrza Świecia) nie podano na stronie internetowej Urzędu informacji o wywieszeniu wykazów lokali przeznaczonych do sprzedaży;
  - c) w 16 przypadkach nie udokumentowano w jakich okresach wykazy były wywieszane;
- 4) błędnym przyjmowaniem do ustalenia ceny kwot wartości nieruchomości w 37 przypadkach spośród 62 badanych (59,7%), poprzez ich nieprawidłowe odczytanie w sporządzonych przez jednego rzeczoznawcę majątkowego operatach szacunkowych. Ceny lokali mieszkalnych ustalono w wielkości równej sumie wartości rynkowej lokalu i wartości rynkowej udziału w gruncie, mimo że w tych przypadkach odrębnie ustalono albo opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, albo cenę gruntu (przy jego sprzedaży). W ten sposób w 37 przypadkach omyłkowo podwyższono wartość lokali mieszkalnych (a w rezultacie ich cenę) łącznie o kwotę 55.903,12 zł. Odpowiedzialnym za to był pracownik prowadzący sprawę sprzedaży lokali;
- 5) wykonywaniu w niewystarczający sposób wewnętrznej kontroli w Urzędzie, związanej z funkcją i stanowiskiem kierowniczym, czego dowodzą wyżej opisane nieprawidłowości oraz powtarzające się błędy w sporządzanych dokumentach. Na przykład w pismach kierowanych do najemców lokali mieszkalnych podawano, że „wartość lokalu obniża się o 50% w przypadku zapłaty gotówką”, a zgodnie z przywołaną wcześniej uchwałą Rady winno być: „zastosuje się 50% bonifikatę od ceny sprzedaży, jeżeli zapłata nastąpi nie później niż do dnia zawarcia umowy”. Takie samo błędne sformułowanie używano w zarządzeniach Burmistrza Świecia w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych. Zgodnie z obowiązującym od 1 stycznia 2010 r. art. 69 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>3</sup>, zwanej dalej „ustawą o finansach publicznych”, zapewnienie funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej należało do obowiązków Burmistrza Świecia.

---

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.

3. Negatywnie oceniono niewystąpienie w jednym przypadku do nabywcy komunalnego lokalu mieszkalnego z żądaniem zwrotu bonifikaty udzielonej na kwotę 11.805,05 zł (po jej waloryzacji), mimo upływu ponad 2 lat od zbycia tego lokalu na rzecz „osoby trzeciej”. Najemcy zbyli lokal przed upływem 5 lat od jego nabycia, a środki uzyskane ze sprzedaży nie przeznaczyli w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w takim przypadku zobowiązany był Pan do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Osoby te pismem z dnia 1 lipca 2007 r. skierowały do Urzędu prośbę o odstąpienie od zwrotu bonifikaty, ale mimo upływu ponad 2 lat, Urząd nie udzielił im w tym zakresie odpowiedzi.

4. Ponadto Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na:

- 1) nieznowelizowanie przez okres ponad 3 lat uchwały Rady nr 455/02 z dnia 20 czerwca 2002 r., celem dostosowania do zmienionych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (dotyczyło to zapisu w uchwale, iż nie ustala się bonifikat dla pierwszych opłat z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste) oraz błędy redakcyjne, w tym m.in. nieprawidłową numerację podpunktów i niejednoznaczność określenia sposobu naliczania oprocentowania spłacanych rat cen lokali mieszkalnych (dotyczyło sformułowania: „w każdym kolejnym roku spłaty odsetek wzrastają o 1%”). Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 11a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>4</sup>, przygotowanie projektu uchwały Rady należało do zadań Burmistrza Świecia;
- 2) niewyodrębnienie w regulaminie organizacyjnym Urzędu oraz w zakresach czynności pracowników prowadzących sprawy sprzedaży lokali mieszkalnych zadań monitoringu wtórnego obrotu lokalami zbytymi bezprzetargowo przez Gminę Świecie na rzecz ich najemców.

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

- 1) Podjęcie działań zmierzających do wyegzekwowania zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji w łącznej kwocie 11.805,05 zł.
- 2) Podjęcie działań zapewniających zawiadomienie na piśmie najemców lokali o przeznaczeniu tych lokali do zbycia i przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.,

oraz podawanie do publicznej wiadomości wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w sposób wymagany przepisami.

- 3) Podjęcie działań zapewniających właściwą analizę operatów szacunkowych, w tym m.in. w zakresie prawidłowego odczytywania danych dotyczących wartości nieruchomości.
- 4) Podjęcie działań w celu znowelizowania uchwały Rady nr 455/02 z dnia 20 czerwca 2002 r., w zakresie dostosowania do aktualnego stanu prawnego oraz wyeliminowania istniejących w niej błędów.
- 5) Podjęcie działań zapewniających skuteczną kontrolę zarządczą, o której mowa w art. 68 ustawy o finansach publicznych, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.
- 6) Rozważenie uzupełnienia regulaminu organizacyjnego Urzędu oraz zakresów czynności pracowników Urzędu o zadania związane z monitoringiem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza 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.

X:\Domek\Bejgerowski\wyst\p1015503.doc

Otrzymują:

1/ adresat

2/ Delegatura NIK w Olsztynie

3/ a/a