



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Bydgoszczy

LBY-4101-006-01/2014
P/14/097

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Bydgoszczy
ul. Wały Jagiellońskie 12, 85-950 Bydgoszcz
T +48 52 567 58 00, F +48 52 567 58 60
lby@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 Bydgoszczy
Kontroler	Andrzej Grzymysławski - starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 88955 z dnia 2 kwietnia 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Włocławek, ul. Zielony Rynek 11/13, 87-800 Włocławek (dalej: „Urząd”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Pałucki - Prezydent Miasta Włocławka (dowód: akta kontroli str. 3-4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹ działalność Prezydenta Miasta Włocławka (dalej: „Prezydent”) w zakresie bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikaty na rzecz ich najemców oraz monitorowanie wtórnego obrotu tymi lokalami i negatywnie realizację obowiązku żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w latach 2011-2014 (I kwartał).

Uzasadnienie oceny ogólnej

Ocenę pozytywną uzasadnia zwłaszcza:

- udzielanie 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 Miasta Włocławek,
- prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą w sposób zapewniający ujawnienie wszystkich przypadków uzasadniających żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty,
- wyznaczenie w regulaminie organizacyjnym Urzędu oraz w zakresach czynności odpowiedzialnych pracowników zadań związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych i monitorowaniem wtórnego obrotu tymi lokalami,
- rzetelna realizacja wszystkich wniosków pokontrolnych NIK.

Stwierdzona nieprawidłowość polegała na żądaniu zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty od osób, które nie były zobowiązane do jej zwrotu.

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

² Dz. U. z 2014 r., poz. 518

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2011-2014 (I kw.) zadania związane z gospodarowaniem komunalnym zasobem lokali mieszkalnych oraz sprzedażą tych lokali realizowały w Urzędzie, kolejno: Wydział Gospodarki Lokalowej (do 31 sierpnia 2011 r.) oraz Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym (od 1 września 2011 r.). Zakresy zadań przypisane ww. wydziałom w regulaminach organizacyjnych Urzędu³ obejmowały m.in.: prowadzenie spraw związanych z bezprzetargową sprzedażą lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Włocławek (dalej: „Miasto”) na rzecz ich najemców. W regulaminie organizacyjnym Wydziału Gospodarki Mieniem Komunalnym⁴ zadania te obejmowały prowadzenie postępowań, m.in. w zakresie badania stanów prawnych nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz kontrolę obrotu nieruchomościami nabytymi na własność „w kontekście” zwrotu bonifikat z tytułu wcześniejszej sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 5-33, 34-35)

1.2. Zadania i obowiązki związane z gospodarką mieszkaniową oraz sprzedażą lokali mieszkalnych zapisano w zakresach czynności⁵ pracowników ww. wydziałów, przyjętych przez tych pracowników za pisemnym potwierdzeniem i obowiązujących w okresie objętym kontrolą.

(dowód: akta kontroli str. 34-35, 36-48)

1.3. Procedury kontroli gospodarowania komunalnym zasobem lokali mieszkalnych oraz nadzoru nad sprzedażą tych lokali zawarto w zarządzeniach Prezydenta Miasta Włocławka: wprowadzającym regulamin kontroli wewnętrznej w Urzędzie⁶ oraz w sprawie zasad kontroli zarządczej w Urzędzie i jednostkach organizacyjnych Miasta⁷.

(dowód: akta kontroli str. 50, 52-86)

Zgodnie z §§ 42 i 43 regulaminu kontroli wewnętrznej w Urzędzie, dyrektor Wydziału Gospodarki Mieniem Komunalnym sprawował na bieżąco kontrolę funkcjonalną w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem lokali mieszkalnych oraz sprzedaży tych lokali.

Nadzór ww. dyrektora nad postępowaniem w zakresie bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych obejmował m.in. realizację następujących procedur i czynności:

- sporządzanie kart uzgodnień przekazywanych do Prezydenta, celem uzyskania wstępnej zgody na sprzedaż lokalu;

³ Zarządzenie Prezydenta Miasta Włocławka Nr 12/2007 z dnia 29 stycznia 2007 r. (zmienione zarządzeniem Nr 89/200 z dnia 16 maja 2007 r.) i Nr 143/2011 z dnia 28 lipca 2011 r.

⁴ Zarządzenie Prezydenta Miasta Włocławka Nr 265/2011 z dnia 30 grudnia 2011 w sprawie nadania regulaminów organizacyjnych komórkom organizacyjnym Urzędu Miasta Włocławek.

⁵ Zakres czynności podinspektora w Wydziale Gospodarki Lokalowej obejmował m.in.: prowadzenie spraw związanych ze zbywaniem nieruchomości, prowadzenie postępowań przygotowawczych w zakresie m.in. badania stanów prawnych nieruchomości i przygotowywania dokumentacji niezbędnej do zawarcia umów cywilno-prawnych.

Zakres czynności głównego specjalisty w Wydziale Gospodarki Lokalowej, a następnie w Wydziale Gospodarki Mieniem Komunalnym obejmował zadania w zakresie m.in.: sprawowania bezpośredniego nadzoru w sprawach związanych z całokształtem zbywania lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Miasta, prowadzenia spraw dot. zbywania nieruchomości Miasta, w tym: współpracy z zarządcami i administratorami w zakresie informacji o sprzedawanych lokalach, prowadzenia wizji w terenie celem ustalenia zasadności sprzedaży, prowadzenia postępowań przygotowawczych w zakresie m.in. badania stanów prawnych nieruchomości i przygotowywania dokumentacji niezbędnej do zawarcia umów cywilno-prawnych, prowadzenia kontroli obrotu lokalami nabytymi od Miasta z bonifikatą.

⁶ Zarządzenie Nr 177/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r.

⁷ Zarządzenia: Nr 4/2011 z dnia 5 stycznia 2011 r. i Nr 28/2013 z dnia 5 lutego 2013 r.

- przekazywanie do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu inwentaryzacji lokalu, celem uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu;
- zlecanie wyceny lokalu;
- opracowywanie projektów uchwał Rady Miasta w sprawie wyrażania zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokalu oraz zarządzeń Prezydenta w sprawie wykazu lokali w budynkach stanowiących własność Miasta, przeznaczonych do sprzedaży;
- podawanie wykazu do publicznej wiadomości oraz zawiadamianie najemcy o przeznaczeniu zajmowanego lokalu do sprzedaży;
- sporządzanie protokołu rokowań w sprawie warunków sprzedaży lokalu na rzecz jego najemcy.

Na podstawie § 19 powyższego regulaminu, każdy pracownik, bez względu na zajmowane stanowisko i rodzaj realizowanych zadań, zobowiązany był do bieżącego kontrolowania prawidłowości wykonywania własnej pracy, z uwzględnieniem postanowień zawartych w regulaminie oraz obowiązków wynikających z posiadanego zakresu czynności.

(dowód: akta kontroli str. 50-70)

1.4. Miasto opracowało wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011 oraz 2012-2016⁸, zawierające m.in. planowaną rokrocznie liczbę komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży oraz kwotę wpływów z tytułu tej sprzedaży. W programach tych sprzedaż lokali mieszkalnych zaplanowano w liczbie 150 w 2011 r. i po 55 w latach 2012-2016 oraz kwoty wpływów z tytułu tej sprzedaży w wysokości odpowiednio: 320 i 505,5 tys. zł. Prognozę oparto na wynikach realizacji programu w latach poprzednich, z uwzględnieniem możliwości ograniczenia sprzedaży w obszarze Miasta objętym rewitalizacją, zróżnicowania wysokości udzielanych bonifikat w zależności od wieku i stanu technicznego budynków oraz faktycznego popytu ze strony najemców.

(dowód: akta kontroli str. 87-108)

1.5. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta określono w uchwale Rady Miasta Włocławek z dnia 6 października 2008 r.⁹ (dalej: „uchwała ws. zasad sprzedaży lokali mieszkalnych”). W przypadku każdego ze 122 lokali mieszkalnych zbytych w latach 2011-2014 (I kw.) na rzecz ich najemców Rada Miasta wyraziła w drodze uchwały zgodę na udzielanie przez Prezydenta bonifikaty przy sprzedaży tych lokali (w wysokości od 25% do 95%), określonej na podstawie kryteriów zawartych w stosownych zarządzeniach Prezydenta¹⁰. W odniesieniu do objętych kontrolą 65 spraw¹¹ Rada Miasta nie dokonywała zmian ww. uchwał i nie podejmowała nowych uchwał w zakresie udzielonych bonifikat.

(dowód: akta kontroli str. 109-112, 113-127, 128-140, 145-154)

⁸ Uchwalone przez Radę Miasta Włocławka, odpowiednio: 18 czerwca 2007 r. (uchwała nr 49/IX/2007) i 27 grudnia 2011 r. (uchwała nr XVII/241/11).

⁹ Uchwała nr 86/XXI/2008 w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Włocławek (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2008 r. Nr 175, poz. 3060). W uchwale tej, obowiązującej w okresie objętym kontrolą, wyrażono zgodę na sprzedaż przez Prezydenta Miasta Włocławka samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta, położonych w budynkach wielorodzinnych, na rzecz ich najemców, którzy nie zalegają z opłatami czynszowymi. W ww. uchwale wyłączono ze sprzedaży lokale mieszkalne: oddane do użytku po dniu 1 stycznia 2000 r.; przeznaczone do rozbioru, kapitalnego remontu, przebudowy, modernizacji lub renowacji; w których stan techniczny zużycia ustalony przez rzeczoznawców majątkowych przekraczał 70%; w których przewidywana była zmiana funkcji oraz położonych na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym.

¹⁰ Zarządzenia Prezydenta Miasta Włocławka: Nr 11/09 z dnia 19 stycznia 2009 r., Nr 115/2011 z dnia 14 czerwca 2011 r., Nr 235/2011 z dnia 4 listopada 2011 r., Nr 44/2012 z dnia 14 marca 2012 r., Nr 208/2012 z dnia 18 października 2012 r. i Nr 237/2012 z dnia 27 listopada 2012 r. (dalej: „zarządzenia Prezydenta ws. zasad sprzedaży lokali z bonifikatą”).

¹¹ Kontrolą objęto próbę 65 (53%) ze 122 spraw sprzedaży lokali mieszkalnych dokonanych w latach 2011 – 2014 (I kwartał) przez Miasto Włocławek w trybie bezprzetargowym.

Ustalono
nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie przyjęte przez Miasto uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

2. Bezprzetargowa sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych, w tym legalność udzielania bonifikaty i prawidłowość ustalania jej wysokości

Opis stanu
faktycznego

2.1. W okresie objętym kontrolą Miasto ze swoich zasobów sprzedawało w trybie bezprzetargowym łącznie 122 lokale mieszkalne, z tego w 2011 r. – 60, w 2012 r. – 39, w 2013 r. – 19, w I kwartale 2014 r. – cztery, tj. odpowiednio 1,4%, 0,9%, 0,4% i 0,09% posiadanych lokali.

Wartość sprzedanych lokali według wycen rzeczoznawców wyniosła 11.741,8 tys. zł, a łączne wpływy ze sprzedaży tych lokali, po uwzględnieniu udzielonej bonifikaty, wyniosły 1.811,8 tys. zł, co stanowiło 15,4% ich wartości oraz 96,4% dochodów ze sprzedaży majątku zrealizowanych przez Miasto w dziale 700 Gospodarka mieszkaniowa, rozdziale 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 141-144)

Wszystkie objęte kontrolą lokale mieszkalne, sprzedane ich najemcom z bonifikatą, spełniały warunki określone w art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a ustawy o g.n. oraz uchwały ws. zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

(dowód: akta kontroli str. 148-154)

W jednej z 65 objętych badaniem spraw, w której wyrażono zgodę na rozłożenie na raty należności z tytułu zapłaty za lokal, nabywca uiścił pierwszą ratę przed zawarciem umowy, a wierzytelność Miasta została zabezpieczona hipoteką kaucyjną, stosownie do art. 70 ust. 2 ustawy o g.n.

(dowód: akta kontroli str. 148-154)

2.2. Operacje gospodarcze związane ze zbyciem lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym w I kwartale 2011 r. zostały zaewidencjonowane w księgach rachunkowych Urzędu¹². Z dniem 1 kwietnia 2011 r. zadania w zakresie ewidencjonowania ww. zdarzeń przypisano, utworzonej w tym dniu jednostce budżetowej Miasta – Administracji Zasobów Mieszkaniowych, którą wyposażono w środki trwałe obejmujące budynki mieszkalne Miasta. W związku z powyższym, zmiany wartości aktywów Miasta związane z użytkowaniem i sprzedażą tych środków trwałych podlegały ujęciu w księgach rachunkowych ww. jednostki i prezentacji w jej sprawozdaniu finansowym oraz w skonsolidowanym bilansie Miasta, łącznie z aktywami pozostałych jednostek objętych konsolidacją¹³.

(dowód: akta kontroli str. 148-154, 155, 156-157, 158-172, 173-197, 198-229)

¹² Na koncie 011/01 „Budynki i lokale” w korespondencji z kontami 800/09 „Fundusz jednostki – sprzedane i nieodpłatnie przekazane środki trwałe i inwestycje” i 071/01 „Umorzenie budynków i lokali”.

¹³ Skonsolidowany bilans sporządzono na podstawie § 21 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2013 r., poz. 289) oraz § 1 Zarządzenia Nr 153/10 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie sporządzenia skonsolidowanego bilansu jednostki samorządu terytorialnego (zmienionego zarządzeniem Nr 165/2013 z dnia 25 czerwca 2013 r.).

2.3. W każdej z objętych kontrolą spraw Prezydent sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości (lokal mieszkalnych) przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o g.n., zawierający dane wymagane art. 35 ust. 2 tej ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 148-154)

2.4. We wszystkich ww. sprawach zawiadamiano pisemnie najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali, zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy o g.n.

(dowód: akta kontroli str. 148-154)

2.5. W przypadku wszystkich lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, najemcy tych lokali złożyli wnioski o ich nabycie. W każdej z 65 objętych badaniem spraw wnioski złożyły osoby uprawnione, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o g.n., w terminie określonym w art. 34 ust. 4 tej ustawy¹⁴. W żadnej z powyższych spraw Rada Miasta nie odmówiła udzielenia najemcom bonifikaty przy sprzedaży ww. lokali.

(dowód: akta kontroli str. 141-144, 148-154)

2.6. We wszystkich ww. przypadkach lokale mieszkalne sprzedano z bonifikatą najemcom tych lokali, z którymi nawiązano najem na czas nieoznaczony, spełniającym kryteria określone w zarządzeniach Prezydenta ws. zasad sprzedaży lokali z bonifikatą, m.in. w zakresie najmu lokalu komunalnego przez okres dłuższy niż 5 lat.

Wysokość udzielonych bonifikat była zgodna z określoną w uchwałach Rady Miasta, podjętych każdorazowo w tych sprawach.

(dowód: akta kontroli str. 148-154)

2.7. W każdej z badanych transakcji wartość lokali mieszkalnych ustalono na podstawie aktualnych na dzień sprzedaży tych lokali operatów szacunkowych, sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych¹⁵, zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o g.n.

Wysokość zastosowanych stawek bonifikat przyjęto zgodnie z kryteriami określonymi w zarządzeniach Prezydenta ws. zasad sprzedaży lokali z bonifikatą, obowiązujących na dzień złożenia wniosku o nabycie lokalu.

(dowód: akta kontroli str. 148-154, 343)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację zadań dotyczących bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym legalność udzielania bonifikaty i prawidłowość ustalania jej wysokości.

¹⁴ Tj. w terminie określonym przez Urząd w zawiadomieniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym najemcy pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości. W objętych kontrolą zawiadomieniach, określony przez Urząd termin był nie krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia przez najemcę.

¹⁵ Usługi sporządzenia operatów szacunkowych, inwentaryzacji oraz świadectw charakterystyki energetycznej, dotyczące 122 lokali sprzedanych w latach 2011-2014 (I kw.), sfinansowano ze środków Miasta w wysokości łącznie 38,5 tys. zł.

3. Prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą

Opis stanu
faktycznego

3.1. W latach objętych kontrolą zadania związane z monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi przez Miasto z bonifikatą były realizowane w Urzędzie na stanowisku głównego specjalisty w Wydziale Gospodarki Lokalowej (do 31 sierpnia 2011 r.), a następnie w Wydziale Gospodarki Mieniem Komunalnym (od 1 września 2011 r.), zgodnie z zakresami zadań przypisanych tym wydziałom i stanowisku, odpowiednio: w regulaminach organizacyjnych Urzędu i zakresach czynności na ww. stanowisku.

(dowód: akta kontroli str. 5-33, 34-35, 36-48)

Monitoring ten, prowadzony z wykorzystaniem elektronicznych systemów¹⁶: Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, ewidencji gruntów i budynków Miasta oraz ewidencji ludności, polegał na identyfikacji przypadków zmian właścicieli sprzedanych przez Miasto lokali¹⁷ oraz weryfikacji danych tych właścicieli i ewentualnym wezwaniu pierwotnych nabywców w celu wyjaśnienia okoliczności zbycia lokali oraz ustaleniu, czy wystąpiły przesłanki uprawniające Urząd do żądania zwrotu bonifikaty.

(dowód: akta kontroli str. 232, 233-256)

3.2. W wyniku prowadzonego monitoringu, w Urzędzie zidentyfikowano 31 przypadków zmiany w latach 2011 – 2014 (I kw.) właścicieli lokali mieszkalnych sprzedanych przez Miasto z bonifikatą, w tym jeden przypadek uzasadniający żądanie zwrotu tej bonifikaty, z powodu sprzedaży lokalu przez pierwotnego nabywcę w czasie krótszym niż 5 lat od dnia nabycia od Miasta tego lokalu oraz nie wystąpienia okoliczności określonych w art. 68 ust. 2a ustawy o g.n.

W pozostałych 30 przypadkach, przeprowadzona przez Urząd weryfikacja danych dotyczących wtórnego obrotu lokalami nie wykazała wystąpienia przesłanek uzasadniających żądanie zwrotu bonifikaty¹⁸.

(dowód: akta kontroli str. 230-231, 233-256, 278)

Dane dotyczące własności lokali sprzedanych przez Miasto z bonifikatą, zawarte w prowadzonej w Wydziale Geodezji i Kartografii Urzędu ewidencji gruntów i budynków¹⁹, potwierdziły wykazanie przez Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym wszystkich przypadków zmian tej własności odnotowanych w ww. ewidencji.

(dowód: akta kontroli str. 233-256, 257, 258-276)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

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

¹⁶ Tj. systemów zawierających dane z aktów notarialnych, w tym dotyczących wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi przez Miasto z bonifikatą.

¹⁷ W oparciu o prowadzony rejestr lokali sprzedanych z bonifikatą.

¹⁸ Przypadki te dotyczyły: darowizn na rzecz osób bliskich (24), zamiany na inny lokal mieszkalny (1), wykorzystania środków pochodzących ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na zakup, w czasie krótszym niż 12 miesięcy od dnia tej sprzedaży, innego lokalu mieszkalnego (5).

¹⁹ Wg stanu na dzień 9 kwietnia 2014 r.

4. Egzekwowanie obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty oraz skuteczność tych działań

Opis stanu
faktycznego

4.1. Zgodnie z art. 68 ust. 2 uogn, nabywca nieruchomości, który zbył lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W okresie objętym kontrolą w Mieście wystąpił jeden przypadek zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od daty zakupu przez dotychczasowego najemcę, wobec którego wystąpiły przesłanki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty²⁰.

Lokal wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, wyceniony przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 58,4 tys. zł²¹, zakupiony przez nabywcę od Miasta w dniu 30 marca 2012 r. za kwotę 3,2 tys. zł (tj. z 95% bonifikatą), został przez niego sprzedany²² w dniu 20 kwietnia 2012 r. za 70 tys. zł.

Po uzyskaniu w dniu 25 kwietnia 2013 r. informacji o ww. transakcji, Urząd podjął działania zmierzające do wyegzekwowania udzielonej kwoty bonifikaty wynoszącej 55,2 tys. zł (55,4 tys. zł po waloryzacji)²³.

Do dnia zakończenia kontroli NIK należność ta nie została wyegzekwowana z powodu niepodejmowania przez zobowiązanego korespondencji Urzędu pod podanym przez niego adresem. Postępowanie w powyższej sprawie było na etapie ustalania miejsca pobytu zobowiązanego do zwrotu bonifikaty.

(dowód: akta kontroli str. 230, 231, 277-296, 318-319)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Zgodnie z § 6 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży, zawartej w dniu 30 marca 2012 r. z najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. Kościuszki we Włocławku²⁴ (dalej: „umowa”), kupujący zobowiązany był do zwrotu udzielonej przy sprzedaży lokalu bonifikaty w kwocie 55,2 tys. zł w przypadku zbycia tego lokalu przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia.

(dowód: akta kontroli str. 297-309)

Po zbyciu przez nabywcę ww. lokalu, w okolicznościach uzasadniających żądanie przez Prezydenta zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej przy jego sprzedaży, zwrotu tego zażądano niezasadnie od kupujących²⁵ w obrocie wtórnym, a nie od pierwotnego nabywcy lokalu, zobowiązanego do zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o g.n. oraz § 6 umowy.

(dowód: akta kontroli str. 277, 278-281, 286-289, 290-294, 297-316)

Dyrektor Wydziału Gospodarki Mieniem Komunalnym Pani Katarzyna Figel-Stolcman, która z upoważnienia Prezydenta dokonała powyższego wezwania do zwrotu bonifikaty, podała w wyjaśnieniach, że wezwanie to skierowano do kupujących w obrocie wtórnym, ponieważ uznano, że wobec niepodejmowania przez pierwotnego nabywcę korespondencji Urzędu pod podanym przez niego adresem, zobowiązanie z tytułu zwrotu bonifikaty można przypisać ww. kupującym,

²⁰ Według art. 118 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121), termin przedawnienia roszczenia Gminy o zwrot bonifikaty wynosi 10 lat i w powyższym przypadku upływa z dniem 20 kwietnia 2022 r.

²¹ Wartość lokalu według aktu notarialnego z dnia 30 marca 2012 r.

²² Akt notarialny z dnia 20 kwietnia 2012 r.

²³ Waloryzacji dokonano w sposób określony w art. 5 ustawy o g.n. Wg stanu na dzień 10 kwietnia 2014 r. nie wystąpiły należności, w tym zaległości, przypadające do zapłaty z tytułu żądań zwrotu bonifikaty sprzed 2011 r.

²⁴ Repertorium A Nr 1492/2012.

²⁵ Tj., małżonków pozostających w związku małżeńskim, których ustrój majątkowy małżeński podlegał ustawowej wspólności majątkowej, niebędących w stosunku do sprzedającego osobami bliskimi, o których mowa w art. 68 ust. 2 b ustawy o g.n.

w szczególności w sytuacji, gdy jeden z tych kupujących w transakcji powyższej działał jednocześnie w imieniu i na rzecz sprzedającego, jako jego pełnomocnik.

(dowód: akta kontroli str. 317)

W trakcie kontroli NIK, z upoważnienia Prezydenta wezwano pierwotnego nabywcę przedmiotowego lokalu do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży tego lokalu. Wezwanie doręczono pełnomocnikowi strony, stosownie do pełnomocnictwa udzielonego przez stronę w związku z nabyciem lokalu z bonifikatą.

(dowód: akta kontroli str. 318-319)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie egzekwowanie obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty.

5. Realizacja wniosków pokontrolnych NIK

Opis stanu
faktycznego

W wystąpieniu pokontrolnym z dnia 28 grudnia 2010 r., skierowanym do Prezydenta po kontroli udzielania przez Miasto bonifikat nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 września 2010 r. NIK wniosowała o podjęcie działań zapewniających:

- zawarcie w zakresie czynności pracownika Urzędu zadania dotyczącego kontroli obrotu nieruchomości nabytymi na własność w kontekście zwrotu bonifikat z tytułu wcześniejszej sprzedaży tych nieruchomości;
- doręczanie zawiadomień o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży ich najemcom w sposób zgodny z ustawą z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego²⁶ (dalej: „kpa”);
- wyegzekwowanie od bliskich pierwotnego nabywcy jednego z lokali mieszkalnych zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży tego lokalu.

(dowód: akta kontroli str. 320-324)

Powyższe wnioski zostały zrealizowane poprzez:

- ustalenie dla stanowiska głównego specjalisty w Wydziale Gospodarki Lokalowej, a następnie w Wydziale Gospodarki Mieniem Komunalnym, zakresu czynności obejmującego zadanie prowadzenia kontroli obrotu nieruchomości (lokalami) nabytymi od Miasta z bonifikatą, przyjętego z dniem 1 kwietnia 2011 r.;
- doręczanie zawiadomień o przeznaczeniu lokali do sprzedaży ich najemcom zgodnie z art. 46 § 1 kpa, tj. za potwierdzeniem odbioru pisma;
- złożenie w dniu 18 września 2012 r. do Sądu Rejonowego we Włocławku pozwu o zapłatę przeciwko bliskim pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego przy ul. Kościuszki 8 we Włocławku. W powyższej sprawie sąd oddalił powództwo.

(dowód: akta kontroli str. 38-48, 148-154, 328-340)

Ustalono
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację wniosków pokontrolnych NIK.

²⁶ Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.

IV. 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 Kontroli²⁷, wnosi o wyegzekwowanie od nabywcy lokalu mieszkalnego zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży tego lokalu w wysokości 55,4 tys. zł.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika 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 Bydgoszczy.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i 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 wykorzystania uwag i 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.

Bydgoszcz, dnia lipca 2014 r.

Kontroler
Andrzej Grzymysławski
starszy inspektor kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy

Dyrektor
Barbara Antkiewicz

.....
Podpis

.....
podpis

²⁷ Dz.U. z 2012 r., poz.82 ze zmianami