



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 10 lutego 2011 r.

**Pan
Andrzej Dziuba
Prezydent
Miasta Tychy**

LKA-4101-31-02/2010/P/10/155

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Tychy² w zakresie udzielania przez Gminę Tychy 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 przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 10 stycznia 2011 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, działania Urzędu w zakresie spraw objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny częściowe i ustalenia kontroli:

1. W Pięcioletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, przyjętym przez Radę Miasta w dniu 29 marca 2007 r., planowano sprzedaż mieszkań komunalnych z bonifikatą, zgodnie z art. 68 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³. Zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz wysokość udzielanych bonifikat Rada Miasta określiła w uchwale z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz w Uchwale z dnia 25 lutego 2010 r. określającej warunki udzielania bonifikat

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701, ze zm., zwanej dalej „ustawą o NIK”.

² Zwanym dalej „Urzędem”.

³ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm. zwanej dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami.

i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

Łącznie, w okresie objętym kontrolą, Gmina, w trybie bezprzetargowym, z zastosowaniem bonifikaty, zbyła 708 komunalnych lokali mieszkalnych o wartości 68.599,2 tys. zł (wg wycen wraz z gruntem), uzyskując z tego tytułu wpływy (po uwzględnieniu bonifikaty) w wysokości 20.270,0 tys. zł.

Zbadano 60 losowo wybranych umów sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. We wszystkich przypadkach nabywcami lokali, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, były osoby, które posiadały umowy najmu zawarte na czas nieokreślony. Osoby te spełniały również kryteria określone w uchwałach Rady Miasta dotyczących zasad wykupu lokali, tj. nie zalegały z opłatami czynszowymi oraz nie pobierały dodatku mieszkaniowego w okresie 12 miesięcy przed złożeniem wniosku o wykupienie lokalu. Postępowania w sprawie sprzedaży mieszkań wszczynano na podstawie wniosków złożonych przez najemców. We wszystkich zbadanych przypadkach wartość sprzedanych lokali ustalono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Dokonując sprzedaży lokali Urząd wywiązał się z obowiązków, określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, podając do publicznej wiadomości wykazy⁴ - w formie obwieszczeń - lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, poprzez wywieszenie ich w siedzibie Urzędu i umieszczenie stosownej informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronach internetowych Urzędu.

NIK zwraca uwagę, że pomimo obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ustawy o nieruchomościach, Urząd nie publikował w prasie lokalnej informacji o wywieszeniu wykazów w siedzibie Urzędu.

Wykonując uchwały Rady Miasta, dotyczące zasad sprzedaży mieszkań, Prezydent Miasta wprowadził, w zarządzeniach z: 27 sierpnia 2003 r., 19 lutego 2008 r., 7 kwietnia 2008 r. i 16 kwietnia 2010 r., tryb postępowania obowiązujący przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu. Przygotowanie postępowań ws. sprzedaży mieszkań komunalnych należało do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, które wpisano pracownikom do zakresów czynności.

2. We wszystkich 60 zbadanych przypadkach sprzedaży mieszkań udzielono bonifikaty, zgodnie z postanowieniami uchwał Rady Miasta, obowiązującej w chwili dokonywania sprzedaży, w wysokości 70 % wartości zbywanego lokalu.

⁴ art. 35 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

NIK zwraca uwagę, iż w badanej próbie wystąpiły 2 przypadki błędów rachunkowych przy naliczaniu wysokości bonifikaty przysługującej nabywcy: w pierwszym przypadku wysokość tę naliczono w kwocie o 64,17 zł niższej, a w drugim – w kwocie o 10,76 zł wyższej.

3. W Urzędzie prowadzono monitoring wtórnego obrotu mieszkaniami sprzedanymi z bonifikatami. Pracownicy Wydziału Obrotu Nieruchomościami porównywali stan własności sprzedanych lokali, na podstawie przekazywanych przez notariuszy umów oraz zawiadomień o zmianach użytkownika wieczystego, otrzymywanych z Wydziału Geodezji Urzędu. W okresie objętym kontrolą wystąpiły łącznie 243 przypadki wtórnego zbycia lokali mieszkalnych objętych bonifikatą, z tego 188 mieszkań (77,4 %) zbyto na rzecz osoby bliskiej, 4 (1,6 %) zamieniono na inny lokal mieszkalny, a w przypadku 28 (11,5 %) udokumentowano wykorzystanie środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast 23 (9,5 %) sprzedano na rzecz „osób trzecich”. Spośród tych transakcji, w 13 przypadkach, w których nabywca nie dotrzymał warunku uzyskania bonifikaty – Urząd podejmował działania w celu jej zwrotu. Działania te polegały na wzywaniu nabywców do zapłaty oraz kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego. W wyniku tych działań Urząd odzyskał, do czasu zakończenia kontroli, kwotę 171.844,61 zł, z należnych 628.068,11 zł. W dwóch przypadkach, za zgodą Rady Miasta, stosownie do postanowień art. 68 ust. 2 c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odstąpiono od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, na kwotę łączną 92 367,46 zł.

NIK ocenia negatywnie niepodjęcie przez Urząd działań w celu zwrotu bonifikaty w przypadku 4 lokali (usytuowanych przy ulicach: Stefana Batorego 17, Cichej 9, Fitelberga 41 oraz Edukacji 68), sprzedanych przez Gminę z bonifikatą dotychczasowym najemcom, które następnie nabywcy darowali osobom bliskim. Obdarowani sprzedali te mieszkania przed upływem 5 lat od dnia nabycia ich od Gminy. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nabywca lokalu mieszkalnego, który zbył go przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Sprzedaż mieszkań przez osoby obdarowane nastąpiła odpowiednio: 5 grudnia 2008 r., 17 grudnia 2009 r., 24 października 2008 r. i 19 maja 2008 r., a więc po wejściu w życie⁵ art. 68 ust. 2 b, zgodnie z którym: *„przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła nieruchomość przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia”*. Zatem, zbycie mieszkania przed upływem

⁵ W dniu 22 października 2007 r.

pięciu lat od nabycia go od Gminy, powoduje konieczność zwrotu bonifikaty, również w przypadku, kiedy zbywającym była osoba bliska, która otrzymała mieszkanie od pierwotnego nabywcy w trybie darowizny. W powyższym przypadku należało stosować zasadę bezpośredniego działania ustawy nowej w stosunku do zdarzeń powstałych po wejściu jej w życie. Udzielone bonifikaty przy sprzedaży tych lokali stanowiły kwotę łącznie 144 137,96 zł, a po ich waloryzacji 157 053,68 zł.

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

- 1. Publikowanie w prasie lokalnej informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.**
- 2. Podjęcie działań w celu wyegzekwowania od osób bliskich pierwotnych nabywców mieszkań komunalnych sprzedanych z bonifikatą, zwrotu jej zwaloryzowanej kwoty, w przypadkach sprzedaży tych mieszkań przed upływem pięciu lat od dnia nabycia ich od Gminy.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią 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 Katowicach 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.