



**Pan  
Piotr Koj  
Prezydent  
Miasta Bytom**

LKA-4101-31-03/2010 P/10/155

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach skontrolowała Urząd Miejski w Bytomiu (zwany dalej „Urzędem”) w zakresie udzielania 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 31 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Urzędu w zakresie spraw objętych kontrolą.**

Powyzszą ocenę uzasadniają następujące ustalenia i oceny cząstkowe:

1. Rada Miejska Bytomia uchwałami nr XIV/215/03 z 29 października 2003 r. oraz nr XLIVI/658/09 z 28 maja 2009 r. przyjęła wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2003-2008 i na lata 2009-2013, w których uwzględniono, m.in. sprzedaż mieszkań komunalnych z bonifikatą, zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup>, w ilości po około 500 mieszkań rocznie w latach 2004-2008 oraz po około 1.000 mieszkań rocznie w latach 2009-2013. Zasady sprzedaży tych mieszkań oraz wysokość udzielanych bonifikat określiła Rada Miejska w uchwale nr XVI/298/99 z 15 grudnia 1999 r., zmienionej

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

<sup>2</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”.

uchwałą nr XII/177/03 z 27 sierpnia 2003 r. W uchwałach tych wysokość bonifikaty wynosiła 95 % ceny ustalonej w oparciu o wycenę lokalu, wykonaną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Realizacją zadań związanych ze sprzedażą mieszkań komunalnych, na rzecz ich dotychczasowych nabywców, zajmował się Referat Obrotu Nieruchomościami Urzędu, który utworzono na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta nr 71 z dnia 30 marca 2007 r., a następnie przekształcono Zarządzeniem Prezydenta Miasta nr 180 z dnia 2 maja 2007 r. w Wydział Obrotu Nieruchomości. W zakresach czynności pracowników zatrudnionych w tej komórce organizacyjnej Urzędu uwzględniono wszystkie czynności niezbędne do wykonywania zadań związanych ze zbywaniem nieruchomości na rzecz ich najemców. Urząd posiadał opracowane pisemnie procedury zbywania nieruchomości, zawarte w Systemie Zarządzania Jakością, obowiązującym od 24 lipca 2002 r. do 26 czerwca 2011 r., zgodnie z wymogami ISO 2001:2008.

2. Gmina, w okresie objętym kontrolą, zbyła, w trybie bezprzetargowym, z zastosowaniem bonifikaty, łącznie 4.135 komunalnych lokali mieszkalnych o wartości łącznej 48 765 tys. zł, uzyskując z tego tytułu wpływy (po uwzględnieniu bonifikaty) w wysokości 12.882,5 tys. zł. Zbadano 60 losowo wybranych umów sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z bonifikatą stwierdzając, że:
  - we wszystkich przypadkach nabywcami lokali były osoby posiadające umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony,
  - zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami najemcy zostali powiadomieni o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokalu,
  - we wszystkich przypadkach wartość sprzedanych lokali ustalono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,
  - prawidłowo wyliczono wysokość udzielonej bonifikaty,
  - dla każdej nieruchomości sporządzano wykaz zawierający dane, określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podając je do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu, przy czym informację o wywieszeniu na tablicy ogłoszeń publikowano w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Urzędu.
3. Prawidłowo monitorowano wtórny obrót mieszkaniem sprzedanymi z bonifikatami, wykorzystując w tym celu przesyłane przez kancelarie notarialne akty notarialne oraz dane z prowadzonej przez Urząd ewidencji gruntów i budynków. Na podstawie

powyższych informacji prowadzono rejestr wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi, umożliwiającą kontrolę obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach określonych art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Prezydent występował z żądaniem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty we wszystkich uzasadnionych przypadkach, zgodnie z art. 68 ust. 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz podejmował działania w celu wyegzekwowania należnych Gminie środków. Działania te obejmowały występowanie z wezwaniem o zapłatę oraz kierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego. W okresie objętym kontrolą w 14 uzasadnionych przypadkach żądano zwrotu udzielonej bonifikaty na łączną kwotę (po waloryzacji) 737.283 zł, z czego odzyskano 107.115 zł, w wyniku wezwań do zapłaty skierowanych do nabywców. Ponadto sądy zasądziły na rzecz Gminy, tytułem zwrotu bonifikaty, łącznie 155.727 zł. Postępowań w sprawie pozostałych roszczeń Gminy nie zakończono do czasu zakończenia kontroli NIK.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Katowicach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen zawartych w tym wystąpieniu.