



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 25 listopada 2010 r.

**Pan
Adam Wasilewski
Prezydent Miasta Lublin**

LLU-4101-21-01/2010
P/10/155

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli przeprowadziła w okresie od 1 do 27 października 2010 r. w Urzędzie Miasta Lublin (zwanego dalej „Urzędem”) kontrolę udzielania bonifikat przez gminę przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz egzekwowania obowiązku zwrotu ich równowartości, w latach 2007-2010 (III kwartały).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 10 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działalność Prezydenta Miasta Lublin w skontrolowanym zakresie.

Podstawą pozytywnej oceny było udzielanie bonifikat nabywcom lokali mieszkalnych z zasobu Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*² („ustawa o g.n.”) oraz ustalonymi przez Radę Miasta Lublin w Uchwale Nr 188/VIII/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. *w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin* („Uchwała”)³.

Stwierdzona natomiast nieprawidłowość polegała na braku pisemnego powiadomienia najemców lokali

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

² Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

³ Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 116, poz. 2783, ze zm.

przeznaczonych do sprzedaży o przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu.

NIK w jednym przypadku negatywnie ocenia odstępianie przez Prezydenta Miasta od obowiązku żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w odniesieniu do zbytego lokalu przy ul. Kołtąta 3.

1. W okresie objętym kontrolą, w trybie bezprzetargowym Gmina Lublin z zastosowaniem bonifikaty sprzedała ogółem 1.447 lokali mieszkalnych o wartości 190.187,5 tys. zł, uzyskując z tego tytułu dochody (po uwzględnieniu udzielonej bonifikaty) w wysokości 25.326,7 tys. zł. Spośród tych lokali, 22 sprzedano z zastosowaniem bonifikaty na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 września 2000 r. *o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego Polskie Koleje Państwowe*⁴, a w dwóch przypadkach – bez bonifikaty, tj. za 100% ich wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Kontrola 60 spraw, dotyczących sprzedaży mieszkań z zastosowaniem bonifikaty wykazała, że dokonano jej zgodnie z wymogami ustawy o g.n. i warunkami uchwały w tej sprawie.

Przed sprzedażą lokali Wydział Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta nie wywiązał się z określonego przepisami art. 34 ust. 4 ustawy, o g.n. obowiązku pisemnego powiadomienia najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali i stosował procedury odmienne od ustawowych. Wszczynianie tych postępowań odbywało się z chwilą złożenia wniosku przez najemcę z pominięciem podania tego faktu do publicznej wiadomości.

Dopiero od grudnia 2008 r. (w wyniku zaleceń pokontrolnych RIO w Lublinie) wywieszano wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym z informacją o możliwości składania przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 o g.n. wniosków o nabycie lokalu w terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu.

Odpowiedzialność w tym zakresie ponosi Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem, do którego obowiązków należało m.in. opracowanie procedur zbywania nieruchomości Gminy.

2. W 60 skontrolowanych sprawach, wysokość udzielonej bonifikaty przy sprzedaży mieszkań z zasobu Gminy była zgodna z Uchwałą Rady Miasta. Najemcom sprzedano mieszkania z bonifikatą wynoszącą 85% ceny lokalu ustalonej na podstawie jego wartości określonej w operacie szacunkowym, a w przypadkach uiszczenia przez nabywcę całej należności przed zawarciem aktu notarialnego - cenę ustaloną w ten sposób pomniejszono dodatkowo o 5% (tj. w 53 przypadkach). W siedmiu badanych przypadkach zapłata ceny rozłożona została nabywcom na pięć rat rocznych. Wierzytelność Gminy z tytułu udzielonej bonifikaty każdorazowo zabezpieczana była ustanowieniem hipoteki kaucyjnej,

⁴ Dz. U. Nr 84, poz. 948 ze zm.

a w przypadkach rozłożenia należności na raty, ustalano dodatkową hipotekę kaucyjną, zabezpieczającą spłatę rat wraz z odsetkami. Łącznie w badanym okresie Gmina Lublin sprzedała 1.237 lokali mieszkalnych z udzieleniem 85% bonifikaty i 5% zniżką z tytułu jednorazowej wpłaty oraz 186 lokali, w przypadku których należność została rozłożona na raty.

3. NIK pozytywnie ocenia prowadzenie w Wydziale Gospodarowania Mieniem monitoringu wtórnego obrotu mieszkaniami sprzedanymi z bonifikatą. W wyniku analizy 70 spraw (tj. 60 spraw dotyczących lokali mieszkalnych zbytych w latach 2007-2010 oraz 10 lokali sprzedanych w latach 2005-2006) stwierdzono, że pomimo braku pisemnych procedur, dotyczących sposobu prowadzenia tego monitoringu, działania podejmowane przez Wydział w celu ujawnienia przypadków uzasadniających żądanie zwrotu bonifikaty były rzetelne. W badanych przypadkach wtórnego obrotu nieruchomościami, w siedmiu zbycie lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej pierwszego nabywcy, a w pięciu - na rzecz osoby trzeciej. W dwóch Rada Miasta w drodze Uchwał⁵ wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty

W jednym przypadku (lokal przy ul. Kołłątaja 5), Prezydent Miasta nie wystąpił o zwrot udzielonej bonifikaty, pomimo przesłanek uzasadniających to żądanie. Najemca nabył lokal o wartości 104.397 zł za kwotę 14.877 zł, a następnie po upływie 3 miesięcy sprzedał osobom trzecim za 135.000 zł. Wystąpił jednocześnie z wnioskiem o wydanie dokumentu uprawniającego o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu hipoteki kaucyjnej w wysokości 118.000 zł. ustanowionej na rzecz Gminy Lublin z uwagi na przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na zakup nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne. Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem wydał zainteresowanemu stosowne zaświadczenie pomimo, iż wnioskodawca nie przeznaczył w całości środków uzyskanych ze sprzedaży na zakup innej nieruchomości.

Postępowanie takie naruszało przepisy art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym nie żąda się zwrotu bonifikaty, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w całości przeznaczone zostaną (w ciągu 12 miesięcy) na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. W tym przypadku, wartość udzielonej bonifikaty, zwaloryzowanej zgodnie z art. 5 ustawy o g.n., w stosunku do której zaniechano dochodzenia wynosiła 90.476,63 zł.⁶

⁵ Uchwała nr 668/XXX/2009 z 19.03.2009 r. i Nr 485/XXV/2008 z dnia 16.10.2008 r.

⁶ tj. waloryzacja przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" obliczona za okres od daty sprzedaży lokalu na rzecz najemcy (30.04.2008) do daty zbycia przez najemcę (31.07.2008): wysokość udzielonej bonifikaty -89.520 zł, powiększona o wskaźniki waloryzacji: za maj 2008 (0,8%) – 90.296,16 zł, za czerwiec 2008 (0,2%) – 90.476,63 zł, za lipiec 2008 (0,0%) – 90.476,63 zł

W kontrolowanym okresie w czterech przypadkach wystąpiono do nabywców o zwrot bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Przy ustalaniu wartości bonifikaty do zwrotu, dokonano jej waloryzacji na podstawie art. 227 ustawy o g.n., tj. przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W wyniku tych działań, w jednym przypadku nabywca zwrócił jednorazowo całą należną kwotę 27.054,76 zł, w dwóch należność została sądownie rozłożona na raty), a w jednym należność (7.509,44 zł) została umorzona przez organ wobec odrzucenia spadku po zmarłym nabywcy, na którym ciążył obowiązek zwrotu bonifikaty.

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

- 1) podjęcie działań w celu wyegzekwowania od nabywcy mieszkania przy ul. Kołłątaja 5 zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży tego lokalu wraz z należnymi odsetkami,
- 2) pisemne powiadomianie najemców lokali przeznaczonych do sprzedaży o przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu, zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczynach 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 Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w niniejszym wystąpieniu pokontrolnym.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.