



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, 16 listopada 2010 r.

**Pan
Waldemar Jakson
Burmistrz Miasta Świdnik**

LLU-4101-21-02/2010
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 Delegatura w Lublinie skontrolowała w Urzędzie Miasta Świdnik (zwanym dalej „Urzędem”) udzielanie przez gminę bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2007-2010 (do 30 września br.).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 27 października 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, działania Urzędu w zakresie udzielania przez Gminę bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych.

Podstawą pozytywnej oceny było udzielanie bonifikat nabywcom lokali mieszkalnych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*² (zwanej dalej „u.g.n.”) oraz ustalonymi przez Radę Miasta w uchwale z dnia 26 marca 1998 r. *w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, będących własnością Gminy Miejskiej Świdnik*, a także w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej na lata 2006-2001*, przyjętym przez Radę Miasta w dniu 23 października 2006 r.

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

² Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły zwłaszcza:

- niepodawania do publicznej wiadomości informacji o wywieszeniu w siedzibie Urzędu wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży;
- nieokreślenia w wykazach lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży niektórych wymaganych informacji;
- niepowiadamiania najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu;

NIK negatywnie ocenia niewywiązywanie się przez Pana Burmistrza z obowiązku żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w zakresie określonym przepisami ustawy o g.n.

NIK stwierdziła bowiem, że spośród trzech badanych przypadków uzasadniających żądanie zwrotu bonifikaty, w dwóch przypadkach nie podjęto działań zmierzających do wyegzekwowania zwrotu jej równowartości.

1. W okresie objętym kontrolą, w trybie bezprzetargowym Gmina sprzedała dotychczasowym najemcom 112 lokali mieszkalnych o wartości 14.672 tys. zł, uzyskując z tego tytułu dochody (po uwzględnieniu udzielonej bonifikaty) w wysokości 2.179 tys. zł. Sprzedaż lokali odbywała się zgodnie z uchwałą Rady Miasta z dnia 26 marca 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, będących własnością Gminy Miejskiej Świdnik oraz uchwałą z 23 października 2006 r. przyjmującą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2006-2001”.

Zbycia lokali dokonano na rzecz najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieokreślony, a wartość lokali określono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

Dokonując sprzedaży tych lokali Urząd nie wywiązał się jednak z niektórych obowiązków określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami ponieważ:

- nie podał do publicznej wiadomości informacji o wywieszeniu w siedzibie Urzędu wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży (dalej „wykazy”) (art. 35 ust 1 u.g.n.);
- nie podał w wykazach terminu na złożenie wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tych lokali, jak również (w 43 na 112 przypadków)

informacji o cenie lokalu oraz wysokości stawek procentowych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 35 ust 2 pkt 6, 7 i 12 u.g.n.);

- niepowiadomił na piśmie zgodnie z przepisami art. 34 ust. 4 u.g.n. (w 38 na 112 przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych) dotychczasowych najemców o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu tych lokali.

Kontrola wykazała również, że dotychczasowi najemcy nie złożyli wniosków o nabycie oraz oświadczeń o wyrażeniu zgody na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie, warunkujących przyznanie im prawa pierwszeństwa kupna (art. 34 ust 4 i 5 u.g.n.).

Ponadto w nagłówkach wykazów zamieszczano informację, że lokale mieszkalne przeznacza się do sprzedaży dotychczasowym najemcom, co było sprzeczne z uregulowaniami dotyczącymi zasad ustalania pierwszeństwa w nabyciu takich lokali określonymi w przepisach art. 34 u.g.n.

Sprawy dotyczące gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych, ustalanie propozycji cenowych lokali należały zgodnie z zakresem obowiązków do I.P. zajmującej stanowisko do spraw gminnych zasobów mieszkaniowych w Wydziale Zasobów Mieszkaniowych i Użyteczności Publicznej, a następnie stanowisko do spraw komunalnych w Referacie Zasobów Mieszkaniowych i Użyteczności Publicznej Wydziału Infrastruktury Komunalnej i Inwestycji.

2. Wysokość udzielonej bonifikaty przy sprzedaży 112 lokali mieszkalnych była zgodna z określoną w uchwale Rady Miasta z dnia 26 marca 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, będących własnością Gminy i wyniosła 85% ich wartości, pod warunkiem jednorazowej wpłaty całej należnej Gminie kwoty.

W jednym przypadku (dotyczy sprzedaży z 2007 r.) stwierdzono, że w umowie sprzedaży przyjęto inną cenę lokalu (114.538 zł) niż określona w operacie szacunkowym (116.112 zł) co spowodowało jej zaniżenie o 1.574 zł, a tym samym zaniżenie należnej kwoty do zapłaty (po uwzględnieniu 85% bonifikaty) o 236,10 zł.

W 25 (na 112) przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych, pierwszą opłatę oraz opłaty roczne z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste udziału w części terenu, na którym położony jest budynek mieszkalny wyliczano od wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a nie od jej wartości jako przedmiotu prawa własności co było niezgodne z art. 72 ust 1 u.g.n w związku z § 28 ust 1 rozporządzenia Rady

Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego³. Spowodowało to zniżenie opłat proporcjonalnie do wysokości współczynnika korygującego, stosowanego przy wyliczeniu wartości rynkowej oddawanego w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości wspólnej.

Ustalanie cen sprzedawanych lokali należały do obowiązków I.P. zatrudnionej na stanowisku do spraw gminnych zasobów mieszkaniowych.

3. Urząd nie objął monitoringiem wtórnego obrotu 15 spośród 44 lokali zakupionych z bonifikatą w latach 2005- 2010, z uwagi na nieprzekazanie informacji o ich zbyciu do komórki prowadzącej monitoring tj. Referatu Zasobów Mieszkaniowych, przez inne komórki Urzędu będące w posiadaniu tych informacji (Wydział Finansowy; Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Gruntami).

Z danych Referatu Zasobów Mieszkaniowych dotyczących obrotu wtórnego 29 lokalami, wynika, że tylko w jednym przypadku zaistniały przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie (89.224,50 zł) po jej waloryzacji. Postępowanie wyjaśniające w tej sprawie wszczęte zostało na wniosek najemcy o odstąpienie żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, uzasadniany przeznaczeniem uzyskanej ze sprzedaży lokalu kwoty na częściową spłatę i remont wcześniej zakupionego mieszkania. W przedmiotowej sprawie Burmistrz przedłożył Radzie Miasta projekt uchwały o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania jej zwrotu. Natomiast w pozostałych dwu przypadkach obrotu wtórnego lokali mieszkalnymi stwierdzono, że :

- lokal mieszkalny sprzedany przez Gminę 27 września 2006 r. o wartości 84.672 zł, na którego zakup udzielono bonifikaty w wysokości 70.928,25 zł, został zbyty przez pierwotnego nabywcę na rzecz osoby bliskiej umową darowizny z 9 marca 2007 r., która sprzedała go 28 kwietnia 2008 r.;

- lokal mieszkalny sprzedany przez Gminę 16 lipca 2007 r. o wartości 65.887 zł, na zakup którego udzielono bonifikaty w wysokości 55.293,35 zł, zbyty został przez pierwotnego nabywcę na rzecz osoby bliskiej umową darowizny z 3 września 2007 r., następnie osoba ta sprzedała go 30 października 2007 r. Stwierdzono że, środki uzyskane ze zbycia lokalu (108 tys. zł) nie zostały przeznaczone na żaden z ustawowych celów zwalniających z obowiązku zwrotu bonifikaty.

³ Rozporządzenie z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. 2004, Nr 207, poz. 2109 ze zm.)

Pomimo tego Urząd nie podjął działań w celu stwierdzenia czy istnieje podstawa prawna do żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty. Zgodnie z przepisem art. 68 ust 2 b w związku z ust 2 u.g.n., osoba bliska, która nabyła od pierwotnego nabywcy lokal mieszkalny, a następnie zbyła go lub wykorzystwała na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia, zobowiązana jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Niepodejmowanie działań Burmistrz argumentował brakiem obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty przez „osobę bliską”, która uzyskała prawo własności lokalu przed dniem 22.10.2007 r. i nie jest stroną umowy z Gminą, czyli umowy, która miałaby być źródłem obowiązku zwrotu bonifikaty wynikającego z ustawy, a nie wyrażonego wprost w czynności prawnej.

W ocenie NIK obowiązek zwrotu bonifikaty od osoby bliskiej powstaje po spełnieniu przesłanek określonych w art. 68 ust.2 w związku z art. 68 ust. 2b ustawy o g.n. Gmina z mocy powołanych przepisów posiada przeciwko osobie bliskiej wierzytelność o zapłatę sumy odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie – mimo to, że osoba bliska nie była stroną umowy „pierwotnego” nabycia lokalu.

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

- 1) podjęcie działań zmierzających do wyegzekwowania zwrotu udzielonej bonifikaty z tytułu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w dniu 27 września 2006 r. oraz 16 lipca 2007 r. zlokalizowanych przy ul. Słowackiego nr 5 i 14,
- 2) dostosowanie procedury sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie podawania do publicznej wiadomości informacji o wywieszeniu wykazu w siedzibie Urzędu; zamieszczanie w wywieszanych wykazach wszystkich wymaganych ustawą o gospodarce nieruchomościami informacji; przesyłania najemcom lokali informacji o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali;

Najwyższa Izba Kontroli - Delegatura w Lublinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza, w terminie 14 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 treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie 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.