



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 16 listopada 2010 r.

**Pan  
Marcin Zamoyski  
Prezydent Miasta Zamość**

LLU-/4101-21-04/2010  
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 Lublinie skontrolowała w Urzędzie Miasta Zamość (zwanym dalej „Urzędem”) udzielanie przez Gminę Miejską Zamość bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży, w okresie od 01.01.2007 r. do 30.09.2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 3 listopada 2010 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 udzielania przez Gminę Miejską Zamość bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych.**

Podstawą pozytywnej oceny było udzielenie bonifikaty nabywcom lokali mieszkalnych z zasobu Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> („ustawa o g.n.”) oraz w uchwale Rady Miejskiej w Zamościu<sup>3</sup>.

Stwierdzoną natomiast nieprawidłowością było niepodawanie do publicznej wiadomości w wykazie lokali przeznaczonych do sprzedaży, terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

---

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

<sup>2</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

<sup>3</sup> Uchwała RM z dnia 24 maja 2004 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych ze zm.

**NIK negatywnie ocenia niewywiązywanie się przez Pana Prezydenta z obowiązku żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w latach 2008-2009.**

Stwierdzono bowiem, że spośród pięciu badanych przypadków uzasadniających żądanie zwrotu bonifikaty, w dwóch przypadkach nie podjęto działań zmierzających do wyegzekwowania zwrotu jej równowartości, a w jednym zaniechano podjętych działań w celu wyegzekwowania udzielonej bonifikaty.

1. W badanym okresie Gmina sprzedała w trybie bezprzetargowym, z zastosowaniem bonifikaty, 162 komunalne lokale mieszkalne o wartości 11.663,1 tys. zł, uzyskując z tego tytułu wpływy (po uwzględnieniu bonifikaty) w wysokości 4.595,3 tys. zł. We wszystkich zbadanych 59 przypadkach nabywcami tych lokali, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o g.n. zostały osoby posiadające umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony.

Procedury sprzedaży były wszczynane na podstawie wniosków złożonych przez najemców. We wszystkich zbadanych 59 przypadkach, zgodnie z wymogami ustawy o g.n. Urząd określił wartość sprzedanych lokali w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

W 55 przypadkach (spośród 56 zbadanych) w wykazach lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży najemcom, nie określono terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o g.n. Obowiązek zamieszczania tych danych wynikał z przepisu art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy o g.n.

2. Wysokość bonifikaty udzielonej przy sprzedaży wszystkich 162 lokali mieszkalnych z zasobu Gminy była zgodna z określoną w uchwale Rady Miejskiej z dnia 24 maja 2004 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych (zmieniona uchwałami z dnia 28 lutego 2005 r., 30 września 2005 r. i 26 stycznia 2009 r.) Zgodnie z tą uchwałą, wszystkim nabywcom, którzy dokonali wpłaty należności w całości przed zawarciem aktu notarialnego udzielono bonifikaty w wysokości od 25% do 70%, ceny sprzedaży lokalu. W przypadku 10 lokali przejętych od PKP bonifikaty zostały udzielone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”<sup>4</sup>. W 57 zbadanych przypadkach sprzedaży lokali nabywcy dokonali wpłat jednorazowo, a w dwóch przypadkach (w 2007 i 2010 r.) płatność rozłożono na dwie raty (pierwsza płatna przed zawarciem umowy sprzedaży, druga w ciągu jednego roku od dnia podpisania umowy). Rozłożenia na raty dokonano zgodnie z art. 70 ustawy o g. n. oraz § 9 i 10 powołanej uchwały Rady Miejskiej.

3. W okresie objętym kontrolą, w Urzędzie odnotowano łącznie 47 przypadków wtórnego zbycia lokali mieszkalnych objętych bonifikatą, sprzedanych najemcom w latach 2007-2010 (30.09) oraz w latach 2005-2006, w tym 43 na rzecz osoby bliskiej, jeden przy wykorzystaniu uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego, trzy sprzedane na rzecz „osób trzecich”.

---

<sup>4</sup> Dz. U. Nr 84, poz. 948 ze zm.

Dokonana przez NIK kontrola dokumentacji wtórnego obrotu lokalami wykazała, że w pięciu przypadkach zaistniały przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji wraz z odsetkami. Tylko w dwóch z nich, dotyczących lokalu sprzedanego 19.11.2007 r. (nr sprawy 6250/2007) i 05.04.2006 r. (nr sprawy 1613/2006), Prezydent wystąpił z żądaniem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty odpowiednio w kwocie 24.959,76 zł i 36.105,93 zł wraz z odsetkami. Do dnia 30.09.2010 r. wyegzekwowano z tego tytułu należności ogółem na kwotę 27.684,93 zł. W sprawie nr 1613/2006 prowadzone jest dalsze postępowanie egzekucyjne.

W dwóch przypadkach Prezydent nie wystąpił o zwrot bonifikaty, a w jednym odstąpił od żądania jej zwrotu. I tak:

- 1) W dniu 01.02.2006 r. (nr sprawy 294/2006) Miasto sprzedało najemcy lokal mieszkalny, udzielając mu bonifikaty w wysokości 31.568,80 zł. Pierwotny nabywca przekazał ten lokal umową darowizny z 28.04.2006 r. córce, która z kolei w dniu 31.03.2008 r. sprzedała go osobie trzeciej za cenę 94.500 zł.
- 2) W dniu 07.04.2004 r. (nr sprawy 2122/2004) Miasto sprzedało najemcy lokal mieszkalny, udzielając mu bonifikaty w wysokości 45.360 zł. Pierwotny nabywca przekazał ten lokal umową darowizny z 05.04.2007 r. synowi, który z kolei w dniu 23.05.2008 r. sprzedał go osobie trzeciej za kwotę 116.500 zł.

Urząd w omawianych przypadkach nie podjął działań zmierzających do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Zgodnie z przepisami art. 68 ust. 2b ustawy o g.n. (po nowelizacji, tj. po dniu 21 października 2007 r.) Prezydent powinien żądać zwrotu zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty wyliczonej przez NIK (odpowiednio 33.714,85 zł i 50.814,99zł bez odsetek), bowiem „osoba bliska” zbyła lokal przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia.

Podstawę nieządania zwrotu bonifikaty oraz odstąpienie od jej wyegzekwowania stanowiła opinia Zespołu Radców Prawnych Urzędu. Wynikało z niej, iż Gminie w tych przypadkach nie przysługuje roszczenie.

W ocenie NIK obowiązek zwrotu bonifikaty od osoby bliskiej powstaje po spełnieniu przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 w zw. 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.

3) W dniu 10.03.2006 r. (nr sprawy 980/2006) Miasto sprzedało lokal mieszkalny, udzielając najemcy bonifikaty w wysokości 31.219,69 zł. Nabywca w dniu 30.07.2009r. sprzedał ten lokal osobie trzeciej za cenę 103.000 zł. Pismem z 04.02.2010 r. Prezydent wezwał nabywcę do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 35.184,59 zł, ale po otrzymaniu od nabywcy kserokopii aktu notarialnego z 03.09.2009 r. nabycia zabudowanej nieruchomości za cenę 50.000 zł, zmienił to wezwanie i ograniczył żądanie zwrotu bonifikaty do kwoty 18.105,99zł. Ostatecznie po przedstawieniu przez najemcę dodatkowych okoliczności (remont zakupionego domu – rachunki na 24.570zł, trudna sytuacja materialna i choroba oraz prośba

o skierowanie do Rady wniosku o udzielenie zgody na odstąpienie od zwrotu bonifikaty), Prezydent podjął decyzję o odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty (bez zgody Rady), informując o tym nabywcę. Działanie to było sprzeczne z przepisem art. 68 ust. 2 ustawy o g.n., albowiem właściwy organ gminy był zobowiązany wystąpić z żądaniem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Natomiast przepisy art. 68 ust. 2c ustawy o g.n. stanowią, że Prezydent mógł odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą rady.

4. Pozytywnie oceniono działania Urzędu dotyczące monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą poprzez analizowanie stanu własności sprzedanych lokali z aktami notarialnymi wpływającymi do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie.

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

- 1) wyegzekwowanie zwrotu udzielonych bonifikat z waloryzacją z tytułu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, w sprawach nr 294/2006, 2122/2004, 980/2006,
- 2) określanie w wykazach lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o g.n.

Najwyższa Izba Kontroli - Delegatura w Lublinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 30 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 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.