



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Lublinie

LLU – 4101-005-02/2014

P/14/097

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Lublinie

ul. Okopowa 7, 20-022 Lublin

T +48 81 461 31 20, F +48 81 461 31 11

[llu@nik.gov.pl](mailto:llu@nik.gov.pl)

Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-112, 20-001 Lublin 1

## **I. Dane identyfikacyjne kontroli**

Numer i tytuł kontroli	P/14/097 – Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie
Kontrolerzy	Marek Dalek, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90069 z dnia 31.03.2014 r.  (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Puławy, ul. Lubelska 5, 24 -100 Puławy, numer statystyczny 000526446 (zwany dalej „UM” lub „Urzędem”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Janusz Grobel, Prezydent Miasta Puławy od 8 grudnia 1994 r. W bieżącej kadencji od 6 grudnia 2010 r.  (dowód: akta kontroli str. 3,228-229)

## **II. Ocena kontrolowanej działalności**

### **Ocena ogólna**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia<sup>1</sup> pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości wykonywanie przez Urząd w latach 2011–2014 (I kwartał) zadań związanych z bezprzetargową sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych ich najemcom z bonifikatą.

Pozytywnie natomiast NIK ocenia realizację obowiązku żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w przypadku zaistnienia warunków określonych w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> (dalej: ustawa o g.n.), z uwzględnieniem wyłączeń, o których mowa w art. 68 ust. 2a, 2b i 2c tej ustawy.

Pozytywne oceny uzasadniają:

- przyjęte w Urzędzie Miasta wewnętrzne uregulowania normatywne i organizacyjne dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikaty,
- legalne i zgodne z uchwałą Rady Miasta Puławy udzielanie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz prawidłowe ustalanie jej wysokości,
- rzetelne monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą,
- prawidłowe wywiązywanie się z obowiązku egzekwowania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach prawem przewidzianych.

Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła niewykonywania dyspozycji art. 34 ust. 4 ustawy o g.n., zobowiązującej do powiadamiania w formie pisemnej najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali.

<sup>1</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2014 r., poz. 518

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego**

#### **1. Uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym w latach 2011-2014**

Opis stanu faktycznego

1.1. Prezydent Miasta Puławy zarządzeniem nr 7/10 z 15 lutego 2010 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego dla Urzędu Miasta Puławy, przypisał Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami (WGN) zadania związane ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym dla dotychczasowych najemców. Ponadto do zadań tego Wydziału należało m.in.: prowadzenie spraw związanych z wykonywaniem przez gminę praw wynikających z własności nieruchomości; prowadzenie sprzedaży komunalnych lokali użytkowych; prowadzenie spraw z zakresu sprzedaży nieruchomości gminnych, oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste, zarząd, dzierżawę, najem oraz użyczenie. Natomiast do zadań Wydziału Finansowego należała m.in. windykacja dochodów budżetowych oraz egzekucja administracyjna. Trzy kolejne zarządzenia Prezydenta Miasta Puławy w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego (nr 9/11 z dnia 28.02.2011 r., nr 48/11 z dnia 1.12.2011 r. oraz nr 2/13 z dnia 14.10.2013 r.), nie wprowadziły zmian w zadaniach wykonywanych przez ww. Wydziały w zakresie objętym kontrolą.

(dowód: akta kontroli str.4-19)

1.2. Zadania związane z gospodarką mieszkaniową, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych, w badanym okresie wykonywało dwóch pracowników WGN – jeden inspektor oraz kierownik Wydziału. Obowiązki te zapisano w zakresach czynności tych osób. Były to zadania dotyczące m.in. prowadzenia spraw związanych ze sprzedażą lokali komunalnych (mieszkalnych i użytkowych), w tym ewidencji sprzedanych lokali. Kierownik Wydziału w zakresie czynności przypisane miał m.in. prowadzenie spraw dotyczących: sprzedaży i zamiany nieruchomości gminnych, przygotowywanie przetargów na udostępnianie nieruchomości gminnych. Do jego zadań należał również nadzór nad: gospodarowaniem mieniem gminnym, jego ewidencjonowaniem, nabywaniem nieruchomości do gminnego zasobu, udostępnianiem nieruchomości gminnych w drodze sprzedaży w przetargu i drodze bezprzetargowej. Ponadto kierownik Wydziału sprawował nadzór nad prawidłowym i terminowym wykonywaniem zadań oraz załatwianiem spraw przez pracowników Wydziału.

(dowód: akta kontroli str.20-27)

1.3. Rada Miasta Puławy uchwałą nr XLII/376/06 z 26 stycznia 2006 r. przyjęła zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Puławy. W załączniku nr 1 do ww. uchwały określono szczegółowe kryteria i tryb wynajmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, natomiast w załączniku nr 2 – szczegółowe kryteria i tryb wynajmu lokali socjalnych. Urząd nie posiadał odrębnych pisemnych procedur postępowania w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. Warunki sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą określała uchwała nr XLVII/458/10 Rady Miasta Puławy (RM) z 25 marca 2010 r. (opisano w punkcie 1.5.).

(dowód: akta kontroli str.167-184)

1.4. Uchwałą numer XVI/182/11 z 22 grudnia 2011 r. RM przyjęła „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Puławy na lata 2012-2016” zgodnie z wymogami art.21 ust.1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego<sup>3</sup>. Wcześniej obowiązywał w tym zakresie program na lata 2007-2011 przyjęty przez RM uchwałą numer IX/86/07 z 31 maja 2007 r. W „Programie na lata 2012-2016” opracowanym na pięć lat zawarto m.in. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, potrzeby w zakresie remontów i modernizacji, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy. Według zapisów w „Programie”, sprzedaż lokali mieszkalnych na 2012 r. prognozowano w ilości 40 w budynkach stanowiących własność gminy i 10 w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Sprzedano 27 lokali (54 % planowanych). W latach 2013-2016 przewidywano sprzedaż ok. 15 mieszkań rocznie. W 2013 r. sprzedano 24 lokale mieszkalne, tj. o 60% więcej niż prognozowano. W I kwartale 2014 r. sprzedano cztery lokale mieszkalne. Ogółem w pięcioletnim okresie 2012-2016 planowano sprzedać 110 lokali mieszkalnych. W ciągu dwóch lat i trzech miesięcy (do końca marca 2014 r.) sprzedano ich 55 (50 %). W pięciu budynkach wspólnot mieszkaniowych własnością Miasta pozostały pojedyncze lokale mieszkalne (w sumie dziesięć - od jednego do trzech w budynku). Urząd Miasta planuje do 2016 r. działania mające na celu sprzedaż tych dziesięciu lokali komunalnych, co pozwoli na wycofanie się Miasta Puławy z tych wspólnot mieszkaniowych.

(dowód: akta kontroli str.143-166)

**1.5.** RM wyraziła w drodze uchwały zgodę na udzielanie przez Prezydenta Miasta Puławy bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. RM uchwałą nr XLVII/458/10 z 25 marca 2010 r. w sprawie *udzielenia bonifikaty od ceny ustalonej do sprzedaży prawa własności i oddawania w użytkowanie wieczyste; opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nieruchomości stanowiących własność gminy Miasto Puławy, zlokalizowanych w obrębie miasta Puławy*, przyjęła regulację dotyczącą udzielania bonifikaty od ceny ustalonej do zbycia nieruchomości. W § 1 pkt 3 lit. a i lit. b uchwała stanowi, że udziela się bonifikaty dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Miasto Puławy, na złożone indywidualne wnioski najemców, w przypadku braku zaległości z tytułu czynszu najmu w wysokości 80%, a dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Miasto Puławy, w przypadku braku zaległości z tytułu czynszu najmu oraz złożone łącznie indywidualne wnioski wszystkich pozostałych najemców w budynku – w wysokości 90%. Uchwała Rady dotycząca zasad zbywania nieruchomości podjęta była na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>4</sup>. Została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego 23 kwietnia 2010 r. pod numerem 45, poz.961. W latach 2011-2014 (I kwartał) UM stosował bonifikatę w wysokości 80% na indywidualne wnioski dotychczasowych najemców dotyczące nabycia od Miasta Puławy lokali mieszkalnych. W ww. okresie nie udzielono bonifikaty 90% (nie było przypadku złożenia łącznie indywidualnych wniosków nabycia lokali mieszkalnych przez wszystkich najemców w danym budynku).

(dowód: akta kontroli str.28-37)

---

<sup>3</sup> Dz. U z 2014 r., poz. 150

<sup>4</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.

Ustalone  
nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości:

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność skontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

## 2. Bezprzetargowa sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

Opis stanu  
faktycznego

2.1. Od 1 stycznia 2011 r. do 31 marca 2014 r. Prezydent Miasta Puławy sprzedał z zasobów komunalnych w drodze bezprzetargowej, dla dotychczasowych najemców na ich wnioski, 69 lokali mieszkalnych z 80% bonifikatą zgodną z obowiązującą uchwałą RM Puławy. Ich wartości, według wycen rzeczoznawców majątkowych, określono w operatach szacunkowych na łączną kwotę 10.509,4 tys. zł. W 2011 r. sprzedano 14 lokali o wartości 2.130,0 tys. zł, w 2012 r. 27 o wartości 3.693,9 tys. zł, w 2013 r. 24 o wartości 4.040,2 tys. zł i w I kwartale 2014 r. 4 o wartości 645,4 tys. zł. Po uwzględnieniu udzielonych bonifikat, łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców wyniosły ogółem w ww. okresie 2.101,9 tys. zł, w tym w 2011 r. 426,0 tys. zł, w 2012 r. 738,8 tys. zł, w 2013 r. 808,0 tys. zł i w I kwartale 2014 r. 129,1 tys. zł. Liczba lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Miasta Puławy według stanu na 1 stycznia wynosiła: 796 w 2011 r., 816 w 2012 r., 786 w 2013 r. oraz 762 w 2014 r. Udział procentowy lokali mieszkalnych sprzedanych z bonifikatą w stosunku do liczby tych lokali znajdujących się w zasobie Miasta Puławy w poszczególnych latach okresu objętego kontrolą wynosił odpowiednio: 1,8%, 3,3%, 3,1% i 0,5% w I kwartale 2014 r. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży tych lokali w latach 2011-2014 (I kwartał) stanowiły odpowiednio: 4,9%, 11,8%, 5,9% i 12,1% wpływów ze sprzedaży majątku Miasta Puławy (dział 700, rozdział 70005 – gospodarka gruntami i nieruchomościami), które wynosiły odpowiednio 8.579,1 tys. zł, 6.262,0 tys. zł, 13.718,4 tys. zł i 1.066,6 tys. zł. Ogółem w okresie 2011-2014 (I kwartał) wpływy do Urzędu Miasta Puławy ze sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą na rzecz ich dotychczasowych najemców wyniosły 2.101,9 tys. zł i stanowiły 7,1% kwoty uzyskanej ze sprzedaży majątku Miasta – 29.626,0 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str.38-44,97-100,142)

2.2. Przeprowadzone przez NIK badanie dotyczące wszystkich 69 lokali mieszkalnych, które zostały sprzedane z bonifikatą przez gminę Miasto Puławy w latach 2011-I kwartał 2014 wykazało, że wszystkie zbycie lokali uwzględniano w ewidencji środków trwałych (grupa 1 – budynki mieszkalne), zdejmując je ze stanu. Zdarzenia te uwzględniano w ewidencji z datą sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży danego lokalu. Sprzedaż lokali uwzględniono również w ewidencji księgowej na koncie 011 – środki trwałe, zdejmując dany lokal mieszkalny z ewidencji środków trwałych. Zdarzenia te wprowadzono do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło zbycie danego lokalu. Ewidencję Urząd prowadził w formie elektronicznej, korzystając z programów firmy INFOSYSTEM: „środki trwałe” i „księgowość budżetowa”. Za lata 2011-2013 UM sporządził i przekazał do Głównego Urzędu Statystycznego sprawozdania SG-01 (dotyczące środków trwałych gmin). Sprawozdania sporządzono na podstawie danych wynikających z ewidencji księgowej. Ze sprawozdań SG-01 wynika, że wartość środków trwałych Miasta Puławy – budynki mieszkalne i lokale mieszkalne (rodzaje 110 i 122 klasyfikacji) zmniejszyła się w okresie objętym kontrolą. Na

koniec poszczególnych lat wynosiła: w 2011 r. 26.110 tys. zł, w 2012 r. 26.020 tys. zł i w 2013 r. 25.526 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str.200-227)

**2.3.** We wszystkich 69 badanych przypadkach Urząd Miasta sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości (lokali mieszkalnych) przeznaczonych do sprzedaży. Prezydent Miasta Puławy wydawał zarządzenia w sprawie ogłaszania wykazu nieruchomości stanowiących własność gminy Miasto Puławy, zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, w których lokale mieszkalne przeznaczone zostały do sprzedaży w drodze bezprzetargowej. Zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy o g.n. oraz z zarządzeniami Prezydenta, wykazy nieruchomości stanowiące załączniki do nich wywieszane były na tablicy ogłoszeń w UM Puławy na okres 21 dni. Informację o wywieszeniu wykazu podawano do publicznej wiadomości na łamach prasy lokalnej – Kuriera Lubelskiego oraz na stronie internetowej Urzędu. Wykazy lokali przeznaczonych do sprzedaży zawierały wszystkie wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o g.n. dane, tj. położenie i opis nieruchomości, powierzchnię lokalu, oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej, cenę nieruchomości lokalowej, warunki sprzedaży i płatności, udział we współwłasności części wspólnych budynku i działki gruntu oraz informacje o terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy o g.n.

(dowód: akta kontroli str.45-93, 97-100)

**2.4.** Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Puławy nr XLVII/458/10 z 25 marca 2010 r. bonifikaty od ceny ustalonej do zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy Miasto Puławy udziela się dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych na złożone indywidualne wnioski tych najemców. Badanie dokumentacji 69 spraw z okresu objętego kontrolą wykazało, że sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych we wszystkich przypadkach nastąpiła na indywidualne wnioski dotychczasowych najemców tych lokali, którym przysługiwało pierwszeństwo w ich nabyciu.

W badanych przypadkach nie dopełniono obowiązku wynikającego z art. 34 ust. 4 ustawy o g.n., tj. nie powiadamiano pisemnie najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali.

**2.5.** W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynęło 69 indywidualnych wniosków dotyczących nabycia przez dotychczasowych najemców w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych będących własnością gminy Miasta Puławy. We wszystkich badanych przypadkach wnioski złożyły osoby uprawnione, tj. najemcy posiadający umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte na czas nieoznaczony zgodnie z wymogami art. 34 ust.1 pkt 3 ustawy o g.n. Wszystkie zostały rozpatrzone pozytywnie. Urząd Miasta udzielił wszystkim wnioskodawcom 80% bonifikaty od ceny lokalu.

(dowód: akta kontroli str.45-93, 97-100)

**2.6.** W okresie 2011-2014 (I kwartał) sprzedano 69 lokali mieszkalnych będących własnością gminy Miasto Puławy z uwzględnieniem bonifikaty. Analiza dokumentów wykazała, że wszystkie osoby, którym sprzedano te lokale były uprawnione do ich nabycia (posiadały umowy najmu na czas nieoznaczony). Spełniały także warunki określone w uchwale Rady Miasta z 25 marca 2010 r. dotyczącej sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą, tj. wszyscy wnioskodawcy byli dotychczasowymi najemcami tych lokali, złożyli indywidualne wnioski dotyczące nabycia zajmowanych

lokali oraz nie posiadali zaległości z tytułu czynszu najmu. Analiza operatów szacunkowych wykazała, że lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży mieściły się w budynkach, których wiek rzeczoznawcy określali od 10-15 do ok. 55 lat. We wszystkich badanych przypadkach warunki zbycia lokalu mieszkalnego ustalano w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą zgodnie z wymogami art. 28 ustawy o g.n., a transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych zawierane były, zgodnie z art. 27 ustawy o g.n., w formie aktu notarialnego sporządzonego przez uprawnionego notariusza, po uiszczeniu przez nabywcę na rzecz gminy Miasto Puławy jednorazowo ceny sprzedaży lokalu wraz z udziałem we własności działki gruntu, uwzględniającej bonifikaty. Każdy badany akt notarialny zawierał zapis, że Prezydent Miasta Puławy zażąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeśli nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat licząc od dnia jej nabycia zbędzie lub wykorzysta lokal mieszkalny na inny cel niż mieszkaniowy, uwzględniając dopuszczalne przypadki ustawowo określone. Zapisy tej treści zawierane były również w protokołach rokowań i pismach wysyłanych przez Urząd Miasta w odpowiedzi na wnioski dotychczasowych najemców dotyczące nabycia lokali mieszkalnych z bonifikatą. Uchwała RM nie zawierała ograniczeń dotyczących okresu jaki powinien upłynąć od daty zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony do dnia zawarcia umowy sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego z bonifikatą. Badanie wykazało, że najkrótszy okres jaki upłynął od podpisania umowy najmu do dnia sprzedaży lokalu wynosił cztery miesiące (2 przypadki), najdłuższy zaś 46 lat (w jednym przypadku).

(dowód: akta kontroli str.45-93, 97-100)

**2.7.** Wysokość udzielonej bonifikaty we wszystkich badanych 69 przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych wynosiła 80% i była ona zgodna z określoną w § 1 pkt 3 lit. a uchwały RM z 25 marca 2010 r.

(dowód: akta kontroli str.45-93, 97-100)

**2.8.** Badanie wykazało, że wartość komunalnych lokali mieszkalnych sprzedanych z bonifikatą była każdorazowo ustalana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonym operacie szacunkowym. Wszystkie operaty były aktualne. Sporządzono je na zlecenie gminy Miasto Puławy. W 67 przypadkach spośród 69 badanych okres ważności operatów w celu wykorzystania do naliczania ceny lokalu z uwzględnieniem bonifikaty nie przekroczył 12 miesięcy od daty ich sporządzenia. Dla dwóch operatów przed upływem tego okresu sporządzono przez rzeczoznawców majątkowych klauzule potwierdzające aktualność tych operatów. Koszty związane z wykonaniem przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych lokali mieszkalnych sprzedanych w latach 2011-I kwartał 2014 r. wynosiły ogółem 27,6 tys. zł, w tym 5,8 tys. zł w 2011 r., 9,8 tys. zł w 2012 r., 10,4 tys. zł w 2013 r. i 1,6 tys. zł w I kwartale 2014 r. Były one w całości sfinansowane przez Miasto Puławy. Pracownik Urzędu na podstawie tak określonej wartości lokalu mieszkalnego naliczał z uwzględnieniem 80% bonifikaty jego cenę jaką jednorazowo płacił przed zawarciem aktu notarialnego uprawniony najemca. We wszystkich badanych przypadkach prawidłowo naliczono wartość 80% bonifikaty od wartości lokalu określonej w operacie i cenę lokalu przeznaczonego do sprzedaży po jej uwzględnieniu.

(dowód: akta kontroli str.45-93, 97-100,232)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na braku, we wszystkich 69 przypadkach objętych kontrolą, pisemnego powiadamiania najemców lokali mieszkalnych

o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali, co było niezgodne z art. 34 ust. 4 ustawy o g.n.

(dowód: akta kontroli str.45-93, 97-100)

Wiceprezydent Miasta Puławy, nadzorujący Wydział Gospodarki Nieruchomościami, wyjaśnił w kwestii dotyczącej nierealizowania obowiązku wynikającego z art. 34 ust.4 ustawy o g.n., że: „sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych prowadzona jest od lat 70-tych ubiegłego wieku i do chwili obecnej jest przez gminę kontynuowana. Z uwagi na duże nakłady finansowe związane z wyodrębnieniem lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych gmina Miasto Puławy ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego wraz ze sprzedażą tegoż lokalu w drodze bezprzetargowej każdorazowo na wniosek najemcy po uprzednim spełnieniu warunków zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w wykonaniu zapisów zawartych w Uchwale Rady Miasta Puławy o udzieleniu bonifikaty (Uchwała Nr XLVII/458/10 Rady Miasta Puławy z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny ustalonej do sprzedaży prawa własności i oddawania w użytkowanie wieczyste; opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nieruchomości stanowiących własność gminy Miasto Puławy, zlokalizowanych w obrębie miasta Puławy). Gmina regularnie informuje zarządcę budynków mieszkalnych tj. Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Puławach o zasadach i warunkach sprzedaży lokali mieszkalnych tworzących gminny zasób mieszkaniowy. Zarządca przekazuje uzyskane informacje najemcom lokali mieszkalnych o przysługujących im prawach przy nabyciu zajmowanych lokali. Zainteresowanym udzielana jest także ustnie informacja w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Puławy. Świadomość i wiedza najemców lokali jest wystarczająca do wystąpienia ze stosownym wnioskiem o nabycie lokalu.”

(dowód: akta kontroli str.230-231)

Zdaniem NIK, nie można zgodzić się z takim stanowiskiem, gdyż przedmiotowe zawiadomienie należało przekazać pisemnie najemcom lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, po upływie terminu określonego w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, dla składania wniosków przez osoby wymienione w art. 34 ust. 1 pkt 1-2 ustawy o g.n., którym mogłoby przysługiwać pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowej nieruchomości przed najemcą (art. 34 ust. 2 ustawy o g.n.).

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości działalność skontrolowanej jednostki w badanym obszarze

### **3. Prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi**

Opis stanu faktycznego

3.1. Zakres zadań WGN określony w Regulaminie organizacyjnym Urzędu Miasta Puławy nie zawierał zapisów o prowadzeniu monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą. Również w zakresach czynności pracowników WGN nie wyszczególniono prowadzenia takiego monitoringu. Monitoring taki był jednak prowadzony przez pracowników, którym przypisano obowiązki w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. Według kierownika tego Wydziału zasady praktycznego monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi polegały na sprawdzaniu w okresach 6 miesięcznych elektronicznej

bazy ksiąg wieczystych - księgi wieczyste dla nieruchomości lokalowych prowadzone przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

Dodatkowo z uwagi na możliwość dostępu i korzystania z programu ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Puławach, sprawdzano zmiany właścicieli nieruchomości lokalowych sprzedanych przez Miasto Puławy z bonifikatą. Wpływające do Urzędu akty notarialne wykorzystywano na bieżąco do monitorowania wtórnego obrotu lokalami sprzedanymi z bonifikatą przez Miasto. W przypadkach zbycia lokalu, potwierdzonego informacją zawartą w księdze wieczystej, pracownik Wydziału dokonywał w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Puławach badania dokumentów zawartych w aktach księgi oraz sprawdzał treść umów, w tym potwierdzenia istnienia przesłanki wskazującej na zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty przez pierwotnego nabywcę lokalu. W przypadku gdy nie występują przesłanki ustawowego zwolnienia z obowiązku zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, Prezydent Miasta Puławy w oparciu o stanowisko Kolegium Prezydenta, występuje na piśmie z wezwaniem do zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji i wskazuje termin wpłaty.

W przypadku nieuiszczenia przez osobę zbywającą lokal należnej kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, sprawa kierowana jest na drogę cywilnego postępowania sądowego, celem uzyskania orzeczenia – nakazu zapłaty, który po uzyskaniu klauzuli wykonalności stanowi tytuł wykonawczy do zwrotu wskazanej kwoty.

(dowód: akta kontroli str.4-27,94-96)

**3.2.** Przeprowadzone przez NIK badanie dotyczące wszystkich 100 lokali mieszkalnych, które zostały sprzedane z bonifikatą przez gminę Miasto Puławy w latach 2007-2013 wykazało, że w 14 przypadkach w latach 2011 - I kwartał 2014 zbyto lokal mieszkalny w obrocie wtórnym na rzecz osoby bliskiej, w tym 13 w formie darowizny i jeden w formie sprzedaży, co było zgodnie z przepisami art. 68 ust. 2a ustawy o g.n. Spośród sprzedanych przez gminę Miasto Puławy lokali mieszkalnych z bonifikatą:

- siedmiu w 2007 r. - trzy z nich zostały przez nabywców przekazane osobie bliskiej umową darowizny (po jednym w 2011 r., 2012 r. i 2013 r.);
- pięciu w 2008 r. - jeden z nich został darowany w 2011 r. osobie bliskiej;
- ośmiu w 2009 r. - nie stwierdzono zbycia w obrocie wtórnym w badanym okresie;
- piętnastu w 2010 r. - w jednym przypadku zbyto w 2011 r. lokal w formie darowizny na rzecz osoby bliskiej i w jednym sprzedano w 2012 r. na rzecz osoby bliskiej;
- czternastu w 2011 r. - w jednym przypadku w tym samym roku zbyto lokal w formie darowizny na rzecz osoby bliskiej;
- dwudziestu siedmiu w 2012 r. - w dwóch przypadkach zbyto te lokale w formie darowizny (jeden w tym samym roku i jeden w 2013 r.);
- dwudziestu czterech w 2013 r. - w pięciu przypadkach zbyto lokale w formie darowizny (cztery w tym samym roku i jeden w styczniu 2014 r.).

Stwierdzono, że jeden lokal mieszkalny nabyty przez najemcę z bonifikatą od gminy Miasto Puławy w dniu 24.06.2013 r., został zbyty przed upływem 5 lat od daty jego zakupu (15.07.2013 r.) umową darowizny, na rzecz osoby bliskiej. Osoba ta 6 grudnia 2013 r. sprzedała ten lokal osobie obcej, przed upływem 5 lat od daty jego sprzedaży przez Miasto najemcy z bonifikatą. Fakt ten stanowił przesłankę do żądania przez Prezydenta Miasta Puławy zwrotu kwoty równej udzielonej

bonifikacie po jej waloryzacji, na podstawie art. 68 ust. 2 b ustawy o g.n. Wartość rynkowa ww. lokalu przedstawiona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego 26 marca 2013 r. na zlecenie gminy Miasto Puławy wynosiła 171.883 zł. Wartość udzielonej nabywcy 80% bonifikaty - 137.506,40 zł. Po zastosowaniu bonifikaty cena lokalu mieszkalnego wraz z ułamkową częścią gruntu pod budynkiem została określona na 34.376,60 zł. Za taką kwotę dotychczasowy najemca nabył ten lokal od gminy Miasto Puławy w dniu 24.06.2013 r.

(dowód: akta kontroli str.57-93,101-136,186-199)

Uwagi dotyczące badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że w Regulaminie organizacyjnym Urzędu nie przypisano formalnie WGN zadań z zakresu monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą. Również w zakresach czynności pracowników WGN nie wyszczególniono prowadzenia takiego monitoringu. Brak takich zapisów w Regulaminie organizacyjnym świadczy o niedostosowaniu w tym zakresie tego dokumentu do standardów kontroli zarządczej określonych przez Ministra Finansów (patrz załącznik do komunikatu Nr 23 Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych<sup>5</sup>). W standardzie 3 dotyczącym struktury organizacyjnej (załącznik do ww. komunikatu Nr 23 MF, rozdz. II, podrozdz. A) określono, że: „*Struktura organizacyjna jednostki powinna być dostosowana do aktualnych celów i zadań. Zakres zadań, uprawnień i odpowiedzialności jednostki, poszczególnych komórek organizacyjnych jednostki oraz zakres podległości pracowników powinien być określony w formie pisemnej w sposób przejrzysty i spójny. Aktualny zakres obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności powinien być określony dla każdego pracownika.*”

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność skontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

#### 4. Żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty

Opis stanu faktycznego

4.1. W latach 2011-2014 (I kwartał) wystąpił jeden przypadek zbycia w obrocie wtórnym lokalu mieszkalnego (w grudniu 2013 r.) powodujący obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, co było przesłanką do żądania przez Prezydenta Miasta Puławy zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty. Po ujawnieniu tego faktu przez pracowników UM podjęto działania w celu odzyskania zwaloryzowanej bonifikaty. Wartość udzielonej nabywcy 80% bonifikaty z tytułu sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego będącego własnością gminy Miasto Puławy wyniosła 137.506,40 zł. Z uwagi na brak wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, Urząd Miasta Puławy dokonał waloryzacji tej bonifikaty w sposób określony w art. 227 ustawy o g.n., przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (0,2% w I kwartale 2014 r.). Wartość tej bonifikaty po waloryzacji wynosiła 137.781,41 zł. Z żądaniem zwrotu ww. kwoty wraz z odsetkami w terminie 14 dni na

<sup>5</sup> Dz. Urz. MF z 2009 r. Nr 15, poz. 84.

rachunek bankowy Urzędu, Prezydent Miasta Puławy wystąpił pismem z 22 kwietnia 2014 r. do osoby, która sprzedała lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od daty jego sprzedaży z bonifikatą przez gminę Miasto Puławy najemcy.

(dowód: akta kontroli str.57-96, 137-141,185)

**4.2.** Do dnia zakończenia kontroli NIK (15 maja 2014 r.) sprawa odzyskania przez gminę Miasto Puławy ww. zwaloryzowanej kwoty bonifikaty była w toku.

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność w badanym obszarze.

## IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli, wnosi o:

- pisemne powiadamianie najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 34 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Lublin, 16 czerwca 2014 r.

Kontroler  
Marek Dałek  
specjalista kontroli państwowej

.....  
*podpis*

Dyrektor  
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli  
w Lublinie  
Edward Lis

.....  
*podpis*