



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Lublinie

LLU – 4101-05-04/2014

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

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
Kontroler/Kontrolerzy]	Krzysztof Maliszewski, doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr 90072 z dnia 1 kwietnia 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Świdnik, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 15, 21-047 Świdnik, dalej „UM Świdnik” lub „Urząd”.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Waldemar Jakson, Burmistrz Miasta Świdnik od 12 listopada 1998 r. (zwany dalej Burmistrzem). (dowód: akta kontroli str. 2)

Ocena ogólna

II. Ocena kontrolowanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹, działalność Urzędu w zakresie bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikaty oraz pozytywnie realizację obowiązku żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty.

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Ocenę pozytywną uzasadnia:

- wyznaczenie w regulaminie organizacyjnym Urzędu oraz w zakresach czynności odpowiedzialnych pracowników zadań związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych,
- prowadzenie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz udzielanie bonifikat nabywcom lokali mieszkalnych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² (dalej „ustawa o g.n.”) oraz ustalonymi przez Radę Miejską w Świdniku,
- zabezpieczanie majątkowych interesów gminy miejskiej Świdnik (dalej *Miasta*) na wypadek zaistnienia okoliczności uzasadniających żądanie zwrotu bonifikaty,
- prawidłowe prowadzenie postępowań podejmowanych przez Urząd w związku z wpływającymi wnioskami o bezprzetargową sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz rzetelne dokumentowanie tych spraw,
- rzetelne monitorowanie obrotu wtórnego lokalami mieszkalnymi sprzedanymi przez Miasto z bonifikatą, w okresie 5 lat od ich sprzedaży oraz podejmowanie stosownych działań po stwierdzeniu okoliczności uzasadniających żądanie zwrotu bonifikaty,
- zrealizowanie wniosków z poprzedniej kontroli NIK w wymaganym zakresie.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały na:

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

² Dz. U. z 2014 r., poz.518

- nieopracowaniu i nieprzedłożeniu Radzie Miasta Świdnik projektu uchwały dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne pięć lat od 2012 r., co było niezgodne z art. 30 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym³ (dalej: „u.s.g.”) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴ (dalej: „u.o.o.p.l.”),
- nieuwzględnianie w księgach rachunkowych (w ewidencji środków trwałych) skutków operacji gospodarczych polegających na sprzedaży lokali mieszkalnych, co naruszało art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁵ (dalej: „u.o.r.”),
- nieujęciu w sprawozdaniach SG-01 („Statystyka gminy środki trwałe.”) sprzedaży lokali mieszkalnych, która miała miejsce w latach 2011-2013.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży mieszkań w trybie bezprzetargowym

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym ustalonym zarządzeniem Nr 7/4/2007 Burmistrza z dnia 18 kwietnia 2007 r. i zarządzeniem Nr 20/2012 Burmistrza z dnia 20 kwietnia 2012 r. Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – dalej *WPPiGN* (do 19 kwietnia 2012 r. Wydział Infrastruktury Komunalnej i Inwestycji – dalej *WIKiI*) prowadził m.in. sprawy związane z bezprzetargową sprzedażą lokali mieszkalnych oraz z zakresu gospodarki budynkami i lokalami użytkowymi, prowadzenia gminnych zasobów mieszkaniowych i nadzoru nad administrowaniem lokalami mieszkalnymi będącymi własnością Miasta. Zgodnie z tym regulaminem Wydział Finansowy prowadził natomiast m.in. sprawy księgowości dochodów budżetowych i księgowości majątkowej.

(dowód: akta kontroli str. 3 – 15 i 30 – 44)

Zadania określone w regulaminach organizacyjnych dla *WPPiGN*, *WIKiI* i Wydziału Finansowego potwierdzone zostały w zarządzeniu Nr 37/9/2010 r. Burmistrza z dnia 30 września 2010 r. i zarządzeniu Nr 42/2012 r. z dnia 20 lipca 2012 r. w sprawie ustalenia szczegółowego zakresu działania komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Świdnik. W zarządzeniach tych ustalono, że prowadzenie gminnych zasobów mieszkaniowych to m.in. prowadzenie ewidencji lokali mieszkalnych i socjalnych, oraz prowadzenie całości spraw związanych z przydzielaniem i sprzedażą mieszkań. Do zadań Wydziału Finansowego należało prowadzenie ksiąg rachunkowych oraz szczegółowej ewidencji księgowej (analitycznej) w zakresie dochodów podatkowych i niepodatkowych m.in. z tytułu wykupu lokali mieszkalnych. W zakresie księgowości majątkowej do zadań Wydziału należało prowadzenie ewidencji ilościowo-wartościowej oraz obsługi księgowej rzeczowego majątku Miasta, w tym środków trwałych (aktualizacja wyceny, naliczanie umorzeń oraz sporządzanie sprawozdań GUS dotyczących środków trwałych).

(dowód: akta kontroli str. 16 – 29, 45 – 57 i 120 - 124)

³ Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.

⁴ Dz. U. z 2014 r., poz. 150

⁵ Dz. U. z 2013 r. poz. 330 ze zm.

W regulaminach organizacyjnych UM Świdnik i zarządzeniach w sprawie ustalenia szczegółowego zakresu działania komórek organizacyjnych Urzędu nie formułowano bezpośrednio zadań dotyczących monitorowania obrotu mieszkaniami sprzedanymi przez Miasto na rynku wtórnym, występowania z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych prawem oraz egzekwowania zwrotu tej bonifikaty.

(dowód: akta kontroli str. 58 – 73)

1.2. W okresie od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.03.2014 r. do zakresu czynności kierownika referatu zasobów mieszkaniowych użyteczności publicznej (wykonującego zadania w ramach ww. wydziałów) należała m.in. całość spraw dotyczących lokali mieszkalnych oraz ich sprzedaż, a w tym: przedkładanie dokumentów do kancelarii notarialnej i podpisywanie aktów notarialnych, zgodnie z upoważnieniem Burmistrza.

(dowód: akta kontroli str. 74 - 85)

Do zakresu czynności na stanowisku ds. komunalnych (gminnych zasobów mieszkaniowych) w okresie od dnia 01.01.2011 r. do dnia 19.07.2012 r. należało m.in.:

- tworzenie bazy danych o zasobach mieszkaniowych Miasta,
- sprzedaż lokali mieszkalnych: prawidłowe ustalanie cen sprzedawanych lokali mieszkalnych i umieszczanie ich w dokumentach, nadzór nad opracowaniem wycen, pozyskiwanie zaświadczeń i wypisów ze Starostwa Powiatowego, sporządzanie wykazów lokali przeznaczonych do sprzedaży oraz protokołów rokowań, uzgadnianie terminów aktów notarialnych.

Do zakresu czynności na ww. stanowisku w okresie od dnia 20.07.2012 r. do dnia 31.03.2014 r. należało m.in. prowadzenie ewidencji lokali mieszkalnych oraz realizacja sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców.

(dowód: akta kontroli str. 86- 97)

Do zakresu czynności na stanowisku do spraw księgowości majątkowej Miasta od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.03.2014 r. należało prowadzenie szczegółowej ewidencji majątku trwałego Miasta i jednostki budżetowej m.in.. w zakresie budynków i lokali, dokonywanie miesięcznych odpisów amortyzacyjnych środków trwałych zgodnie z obowiązującymi stawkami amortyzacyjnymi, sporządzanie rocznych sprawozdań dla potrzeb Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego oraz dla Regionalnej Izby Obrachunkowej z zakresu środków trwałych oraz przeprowadzanie na ostatni dzień roku inwentaryzacji środków trwałych zgodnie z aktualnie obowiązującym zarządzeniem Burmistrza w sprawie wprowadzenia instrukcji inwentaryzacyjnej w UM Świdnik.

(dowód: akta kontroli str. 98 – 110 i 125 - 127)

Zadań dotyczących monitorowania wtórnego obrotu mieszkaniami zakupionymi od Miasta, występowania z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty oraz egzekwowania zwrotu tej bonifikaty nie formułowano również bezpośrednio w zakresach czynności naczelników WIKiI i WPPiGN.

(dowód: akta kontroli str. 58 – 73)

Na pytanie kontrolera NIK - dlaczego w zakresach czynności pracowników Urzędu Miasta Świdnik realizujących zadania związane z bezprzetargową sprzedażą lokali mieszkalnych nie sformułowano ww. zadań zastępca Burmistrza do spraw

gospodarki komunalnej wyjaśnił m.in., że: *zadania te zostały określone w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miasta Świdnik oraz w szczegółowym zakresie działania komórek organizacyjnych. Po przeanalizowaniu sprawy zostaną przedstawione propozycje uszczegółowienia zakresu obowiązków pracowników.*

(dowód: akta kontroli str. 323 i 335)

1.3. W okresie objętym kontrolą w Urzędzie Miasta Świdnik nie było pisemnych procedur postępowania w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. Nadzór nad zbywaniem tych lokali realizowany był natomiast w formie wykonywania obowiązków kierowniczych (nadzór hierarchiczny), zgodnie z postanowieniami regulaminów organizacyjnych, zarządzeń w sprawie ustalenia szczegółowego zakresu działania komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Świdnik oraz zakresami czynności osób pełniących funkcje kierownicze na szczeblu wydziałów i referatu. Na stronie internetowej Urzędu znajduje się karta informacyjna WPN 031 Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z treści której wynika, że wniosek o nabycie lokalu należy składać w Wydziale Planowania Przestrzennego i Nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 144 - 146)

1.4. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świdnik na lata 2006-2011 przyjęty był uchwałą Nr XLVII/ 325/ 2006 Rady Miasta Świdnik z dnia 23 października 2006 roku. Program swoim zakresem obejmował m.in. plan sprzedaży lokali mieszkalnych. W programie podano, że planowana sprzedaż mieszkań w latach 2006 – 2011 wynosi 30 mieszkań rocznie, a ze sprzedaży wyłącza się lokale wybudowane w roku 2002 i latach następnych. W planie sprzedaży lokali mieszkalnych nie odnoszono jej do poszczególnych budynków. Od 1 stycznia 2012 r. do zakończenia kontroli NIK, Miasto Świdnik nie miało uchwalonego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co było niezgodne z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 u.o.o.p.l. W 2014 r. WPPiGN sporządził projekt tego programu na lata 2014-2019, ale nie został on jeszcze przedłożony Radzie Miasta Świdnik do uchwalenia.

(dowód: akta kontroli str. 147 i 337 - 339)

Na pytanie kontrolera NIK o przyczyny nieopracowania projektu wieloletniego programu na kolejne lata po 2011 r. zastępca Burmistrza do spraw gospodarki komunalnej wyjaśnił, że u.o.o.p.l. *wskazuje potrzebę uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Obecnie został opracowany projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2014 – 2019. Projekt zostanie przekazany pod obrady sesji Rady Miasta Świdnik w I półroczu 2014 r.*

(dowód: akta kontroli str. 320 i 335)

1.5. W okresie objętym kontrolą NIK zasady udzielania bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży mieszkań regulowały dwie uchwały Rady Miejskiej w Świdniku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, będących własnością Gminy Miejskiej Świdnik, tj.:

- nr LII/410/98 z dnia 26 marca 1998 r., w której określono, że bonifikata przyznana była w formie zwolnienia z zapłaty 85% ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku jednorazowej zapłaty pozostałej kwoty przy zakupie lokalu. W przypadku rozłożenia ceny lokalu mieszkalnego na raty udzielona mogła być bonifikata w formie zwolnienia nabywcy z zapłaty 40% ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Pozostała kwota płatna miała być w 10 rocznych, równych ratach, przy zastosowaniu oprocentowania równego 10% w skali roku. Niezależnie od ww. bonifikat nabywcom lokali mieszkalnych przysługiwały ulgi przewidziane w obowiązujących przepisach prawa liczone od ceny ustalonej z uwzględnieniem bonifikaty, o której mowa

wyżej. Zgodnie z ustalonymi zasadami sprzedaż lokalu mieszkalnego zajmowanego przez najemcę mogła nastąpić na rzecz tego najemcy za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Bonifikaty podlegały zwrotowi wraz z odsetkami w wysokości równej 10% w skali roku, jeżeli właściciel dokona zbycia lokalu mieszkalnego lub przeznaczy go na inne cele, w ciągu 5 lat od daty jego zakupu od Miasta, chyba, że zbycie lokalu nastąpiło na rzecz małżonka, zstępnych, wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa, osób przysposobionych lub osoby faktycznie pozostającej we wspólnym pożyciu, która z nim stale zamieszkuje;

- nr VII/50/2011 z dnia 14 kwietnia 2011 r. Zgodnie z jej treścią obowiązywały następujące bonifikaty od ceny lokalu przy wykupie lokali mieszkalnych: w formie zwolnienia z zapłaty 85% ceny zbywanego lokalu w przypadku jednorazowej zapłaty oraz w formie zwolnienia z zapłaty 90% zbywanego lokalu w przypadku jednoczesnej sprzedaży pozostałych jeszcze nie zbytych lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. Wojewoda Lubelski stwierdził nieważność treści § 1 ust. 2 uchwały w brzmieniu „Nabywcami lokali mieszkalnych od Miasta na zasadach określonych w niniejszej uchwale mogą być najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.” Zgodnie z tą uchwałą wyłączone ze sprzedaży m.in. lokale socjalne, lokale znajdujące się w budynkach wybudowanych lub zaadaptowanych w roku 2002 i latach następnych, lokale mieszkalne, których najemcy lub ich małżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego, lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach położonych przy ul. Kolejowej i lokale mieszkalne, których najemcy zalegają z opłatami czynszowymi. Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) u.s.g. i do dnia 31.03.2104 r. nie była zmieniana.

(dowód: akta kontroli str. 111 – 119 i 128 - 129)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Do czasu kontroli NIK, Burmistrz nie opracował i nie przedłożył Radzie Miasta projektu uchwały dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne lata po 2011 r. (poprzedni program obejmował lata 2006–2011), co naruszało art. 30 ust. 2 pkt.1 u.s.g. w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 u.o.o.p.l.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że w zakresach czynności pracowników Urzędu realizujących zadania związane z bezprzetargową sprzedażą lokali mieszkalnych, nie ujęto zadań dotyczących: monitorowania wtórnego obrotu lokalami zakupionymi od Miasta z bonifikatą, występowania z żądaniem zwrotu tej bonifikaty w przypadkach przewidzianych prawem oraz egzekwowania tego zwrotu. Brak aktualnego zakresu obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności, który powinien być określony dla każdego pracownika nie odpowiada zasadom organizacyjnym wynikającym ze standardu nr 3 *Struktura organizacyjna*, określonego w załączniku do Komunikatu nr 23 Ministra Finansów nr 23 z dnia 16.12.2009 r. w sprawie standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych⁶ (rozdział II, podrozdział A), wydanego

⁶ Dz. Urzędowy MF z 2009 r., Nr 15, poz. 84

na podstawie art. 69 ust.3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁷.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości działalność Urzędu w badanym obszarze⁸.

2. Bezprzetargowa sprzedaż lokali mieszkalnych

Opis stanu faktycznego

2.1. W roku 2011 sprzedano najemcom w trybie bezprzetargowym 36 lokali z 85% bonifikatą, tj. w wysokości zgodnej z ustaloną w uchwale Rady Miasta Świdnik. Wartość sprzedanych w tym roku lokali mieszkalnych (wg wycen wraz z udziałem w gruncie) wyniosła 6.053 tys. zł, a łączne wpływy ze sprzedaży tych lokali mieszkalnych (wraz z udziałem w gruncie) wyniosły 908 tys. zł. Ogółem wpływy ze sprzedaży majątku Miasta w roku 2011 wyniosły (dział 700 rozdział 70005 – gospodarka gruntami i nieruchomościami) – 2.827 tys. zł.

W 2012 r. sprzedano z 85% bonifikatą ogółem 33 lokale o wartości 5.173 tys. zł, uzyskując łączne wpływy z ich sprzedaży w kwocie 776 tys. zł., a wpływy ze sprzedaży majątku Miasta ogółem - 2.477 tys. zł. W roku 2013 sprzedano 30 lokali z 85% bonifikatą i jeden bez bonifikaty (adaptacja strychu) o łącznej wartości 4.827 tys. zł., łączne wpływy z ich sprzedaży wyniosły 724 tys. zł, a wpływy ze sprzedaży majątku Miasta ogółem - 6.348 tys. zł. W I kwartale 2014 r. sprzedano 5 lokali mieszkalnych o wartości - 827 tys. zł., łączne wpływy z ich sprzedaży wyniosły 124 tys. zł., a wpływy ze sprzedaży majątku Miasta ogółem 336 tys. zł.

W okresie objętym kontrolą w przypadkach sprzedaży lokali komunalnych z bonifikatą najemcy nie występowali o rozłożenie należności na raty. Bezprzetargowa sprzedaż lokali mieszkalnych nie była w latach 2011-2014 (I kwartał) w Urzędzie przedmiotem audytu wewnętrznego.

(dowód: akta kontroli str. 148 - 149, 177 – 180 i 300)

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Świdnik na lata 2006-2011, w planie sprzedaży na rok 2011 ujęto sprzedaż 30 lokali mieszkalnych w budynkach wzniesionych przed rokiem 2002. Nie było przypadków sprzedaży lokali mieszkalnych wybudowanych po dniu 01.01.2002 r. oraz poddanych przed sprzedażą kapitalnemu remontowi.

(dowód: akta kontroli str. 30 - 132)

Badanie losowo wybranych 65 spraw dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą (po 20 z lat 2011-2013 oraz pięć z I kw. 2014 r.) wykazały, że w aktach tych spraw znajdowały się następujące dokumenty:

- wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego, adresowany do Urzędu Miasta Świdnik złożony przez najemcę w Przedsiębiorstwie Komunalnym PEGIMEK spółka z o.o. w Świdniku (PEGIMEK),
- informacja sporządzana przez PEGIMEK i przekazywana do UM Świdnik zawierająca: nr i datę decyzji o przydziale najemcy tego lokalu mieszkalnego, imiona i nazwiska osób zameldowanych w tym lokalu, dane o jego powierzchni

⁷ Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.

⁸ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen cząstkowych dotyczących działalności w badanym obszarze: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

użytkowej, liczbie izb, rok oddania budynku do eksploatacji oraz rok przeprowadzenia remontu kapitalnego i doprowadzenia gazu, rok wykonania termomodernizacji budynku oraz informację o niezaleganiu w opłatach. Do informacji załączano również kserokopie umów najmu,

- operat szacunkowy nieruchomości lokalowej, z udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu, wykonany na zlecenie UM Świdnik przez rzeczoznawcę majątkowego, poprzedzony wizją lokalną w obecności najemcy,
- wniosek Starostwa Powiatowego w Świdniku o wydanie zaświadczenia dotyczącego lokalu mieszkalnego celem przedłożenia w kancelarii notarialnej;
- wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
- pismo skierowane przez UM Świdnik na podstawie art. 34 ust. 4 ustawy o g.n. do najemcy o potwierdzenie woli nabycia lokalu (za cenę ustaloną w sposób określony w tej ustawie) w terminie 21 dni od dnia otrzymania tego pisma,
- pisemna zgoda najemcy na cenę i warunki proponowane przez Miasto,
- protokół z rokowań prowadzonych przez UM Świdnik z najemcą, w którym zobowiązywał się on wpłacić, najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej, na konto Urzędu pierwszą opłatę za grunt, 15% ceny lokalu oraz opłatę za wycenę lokalu mieszkalnego. Najemca zobowiązywał się również do poniesienia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy notarialnej. Na podstawie uzgodnień stron, co do warunków transakcji, najemca obciążony był kosztami sporządzenia operatu szacunkowego, stanowiącego podstawę wyceny lokalu mieszkalnego;
- zawiadomienie skierowane przez Urząd do nabywcy lokalu o terminie zawarcia, w formie aktu notarialnego, umowy sprzedaży lokalu wraz z równoczesnym oddaniem w wieczyste użytkowanie ułamkowej części gruntu,
- faktura VAT sporządzona przez Urząd po dokonaniu przez najemcę wpłaty ceny za lokal,
- akt notarialny umowy sprzedaży lokalu, w którym nabywca lokalu (dotychczasowy najemca) oświadczał m.in., że:
 - a) co do obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji – na wypadek zbycia lokalu przed upływem 5 (pięciu) lat, licząc go od daty nabycia lub też wykorzystania go na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty – poddaje się egzekucji wprost z tego aktu w myśl art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., do sumy równej 130% ceny sprzedawanej nieruchomości, przy czym Miasto może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie nie krótszym niż sześć lat po upływie roku, w którym dokonano transakcji,
 - b) w celu zabezpieczenia wierzytelności Miasta, wynikającej z tytułu ewentualnego obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji ustanawia na nabytej tym aktem prawnym nieruchomości – na rzecz Miasta – hipotekę do sumy równej 130% ceny sprzedawanej nieruchomości,
- zawiadomienie o wyodrębnieniu lokalu i założeniu dla niego odrębnej księgi wieczystej z Sądu Rejonowego Lublin-Wschód z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych.

(dowód: akta kontroli str. 133 - 143)

2.2. W Urzędzie, w prowadzonej ewidencji środków trwałych grupy 1 – budynki mieszkalne i lokale mieszkalne, nie ujmowano lokali mieszkalnych jako odrębnych

środków trwałych. Ewidencjonowano natomiast budynki mieszkalne, w których znajdowały się lokale będące własnością Miasta.

Skarbnik Miasta Świdnik wyjaśnił, że:

1. *W ewidencji księgowej Urzędu Miasta Świdnik znajdują się budynki, w tym mieszkalne, których Miasto jest właścicielem lub współwłaścicielem wg wartości historycznej tych obiektów, ustalonych w drodze decyzji komunalizacyjnych wg stanu na dzień 27 maja 1990 r.*

2. *W słowniku do w/w u.o.r. art. 3 ust. 1 pkt. 15, ustawodawca definiuje pojęcie środków trwałych zaliczając m. in. do tej grupy nieruchomości doprecyzowując jednocześnie w ppkt. lit. „a” cyt. „(...) a także będące odrębną własnością lokale (...). Analizując treść powołanego zapisu należy zwrócić uwagę przede wszystkim na fakt, że u.o.r. zalicza do środków trwałych nieruchomości, które z kolei ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) w art. 46 definiuje cyt. „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.*

Z uwagi na fakt, iż lokale rozumiane jako nieruchomości nie mogą stanowić na gruncie polskiego prawa odrębnych od gruntu części nieruchomości, ponieważ nie istnieje żaden szczególny przepis prawa pozwalający na uznanie lokali za odrębne od gruntu części nieruchomości, a spełnienie tego warunku jest niezbędne aby na gruncie u.o.r., zaliczyć do środków trwałych lokale jako odrębne obiekty inwentarzowe, które prawnie nie są wyodrębnione z budynków wielolokalowych.

3. *Dodatkowo wyjaśniam, że prawne wyodrębnienie lokali gminnych, które umożliwiłoby ujęcie tak powstałych nieruchomości w ewidencji księgowej Urzędu wiązałoby się ze znacznymi kosztami. W chwili obecnej Miasto posiada ok. 800 lokali w ok. 100 budynkach, a koszt wyodrębnienia jednego lokalu w celu sprzedaży wynosi ok. 300,00 zł. brutto, co przy 800 lokalach posiadanych przez gminę wyniosłoby 240.000 zł. uwzględniając jednocześnie konieczność sporządzenia całościowej inwentaryzacji budynków (koszt takiej operacji wynosi kilka tysięcy złotych za jeden budynek) szacowane koszty takiej operacji wyniosłoby od 500.000,00 zł. do nawet 1.000.000,00 zł.*

(dowód: akta kontroli str. 295)

W Urzędzie, w okresie objętym kontrolą nie uwzględniano w księgach rachunkowych, w ewidencji środków trwałych (grupa 1 – budynki mieszkalne i lokale mieszkalne) zmian ilościowych i wartościowych wynikających ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. W tym okresie sprzedano najemcom w trybie bezprzetargowym ogółem 105 lokali mieszkalnych (w tym 104 z bonifikatą 85%), o łącznej wartości 16.880 tys. zł (za kwotę łącznie 2.532 tys. zł, po uwzględnieniu przysługujących bonifikat).

(dowód: akta kontroli str. 203 – 211, 340 - 343 i 300)

Brak zmian w tym zakresie w ewidencji księgowej potwierdzają zestawienia środków trwałych Urzędu wg wartości ewidencyjnej brutto na dzień: 31.12.2010 r., 31.12.2011 r., 31.12.2012 r., 31.12.2013 r. i 31.03.2014 r. oraz sprawozdania SG-01 „Statystyka gminy. Środki trwałe” sporządzane przez UM Świdnik za rok 2011, 2012 i 2013. W sprawozdaniu SG-01 za rok 2011 podano, że wartość brutto budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych (rodzaje 110 i 122) będących własnością Miasta na dzień 01.01.2011 i 31.12.2011 wynosiła 29.513 tys. zł, a w trakcie roku 2011 nie było zmniejszenia wartości brutto z tytułu sprzedaży.

W sprawozdaniu za 2012 r. podano, że na koniec tego wartość środków trwałych (rodzaje 110 i 122) zwiększyła się do kwoty 30.140 tys. zł, co związane było z prowadzonymi w tym roku pracami modernizacyjnymi. W sprawozdaniu podano, że w trakcie roku 2012 nie było zmniejszenia wartości brutto z tytułu sprzedaży. W sprawozdaniu za 2013 r. podano, że na koniec tego roku wartość środków trwałych (rodzaje 110 i 122) nie uległa zmianie i wynosiła 30.140 tys. zł, nie zmniejszono też wartości brutto z tytułu sprzedaży. W roku 2011 sprzedano w trybie bezprzetargowym 36 lokali mieszkalnych, w roku 2012 – 33, w roku 2013 – 31 (w tym 30 z bonifikatą 85%), a w I kwartale roku 2013 – 5 lokali.

(dowód: akta kontroli str. 183, 212 - 222 i 300)

Na pytanie kontrolera NIK, dlaczego w sprawozdaniach SG-01 nie pokazywano sprzedaży lokali mieszkalnych, która miała miejsce w latach 2011-2013 Skarbnik wyjaśnił m.in., że: *Sprawozdania SG-01 „Statystyka Gminy: środki trwałe za lata 2011, 2012 i 2013 sporządzono na podstawie danych figurujących w ewidencji analitycznej środków trwałych. Wartość brutto środków trwałych podano według wartości ewidencyjnej figurującej w księdze środków trwałych. Wykazano zatem w sprawozdaniu SG-01 takie dane jakie figurowały na określony dzień (31 grudnia 2011 r., 2012 r., 2013 r.) w szczegółowej ewidencji księgowej środków trwałych. Zatem sprawozdania te zostały sporządzone zgodnie z ewidencją księgową i w tym zakresie są rzetelne.*

(dowód: akta kontroli str. 332 - 334)

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do zarządzenia nr 45/2012 Burmistrza z dnia 14 sierpnia 2012 r. w sprawie szczegółowych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu jednostki samorządu terytorialnego (budżet gminy) i jednostki budżetowej (Urzędu Miasta) wyksięgowanie z ksiąg rachunkowych środka trwałego w związku z jego sprzedażą, powinno być dokonywane przy wykorzystaniu następujących kont bilansowych:

- Ma 011 „środki trwałe” – zmniejszenie stanu i wartości początkowej środków trwałych, w wyniku sprzedaży,
- Wn 800 „fundusz jednostki” – wartość sprzedanych środków trwałych,
- Wn 071 „umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych” – zwiększenie umorzenia wartości początkowej środków trwałych.

Zgodnie z § 5 ust. 3 tego zarządzenia środki trwałe przekazane Miastu nieodpłatnie na podstawie decyzji właściwych organów wycenione powinny być wg wartości określonej w tych decyzjach.

Obowiązek wyksięgowania sprzedanych lokali mieszkalnych wynikał również z poprzedzającego zarządzenie nr 45/2012 zarządzenia Burmistrza nr WF/8/2/2011z dnia 2 lutego 2011 r.

(dowód: akta kontroli str. 223 - 244)

Z ewidencji prowadzonej przez WPPiGN wynika, że na dzień 31.12.2010 r. w 85 budynkach mieszkalnych znajdowało się 855 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta, a na dzień 31.12.2013 r. było ich 750. Wszystkie lokale mieszkalne sprzedawane przez Miasto wyodrębniano w aktach notarialnych stosując zasadę wyłączenia powierzchni użytkowej jaką one posiadały z ogólnej powierzchni użytkowej budynków (stanowiącej sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych).

(dowód: akta kontroli str. 151 – 170, 181 – 202, 215 i 324)

Na kolejne pytanie kontrolera NIK dotyczące przyczyn nieuwzględnienia w księgach rachunkowych Urzędu, w ewidencji środków trwałych, sprzedaży komunalnych

lokali mieszkalnych, Skarbnik wyjaśnił, że: *podstawą zdjęcia środków trwałych ze stanu ewidencyjnego Urzędu Miasta Świdnik są dokumenty przygotowane w oparciu o instrukcję obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych, wprowadzoną zarządzeniem Nr 35/08/2009 Burmistrza z dnia 5 sierpnia 2009 r., a wcześniej zarządzeniem Nr 17/5/2004 Burmistrza z dnia 5 maja 2004 r. Zobowiązany do ich przygotowania jest wydział sprawujący nadzór nad w/w składnikami majątkowymi. Podstawę do wyksięgowania z ewidencji analitycznej w/w środka trwałego wg obowiązującej instrukcji obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych stanowi dokument LT - likwidacja środka trwałego.*

(dowód: akta kontroli str. 322 - 332)

W zakresach czynności pracownika referatu zasobów mieszkaniowych i użyteczności publicznej (WPPiGN) zatrudnionego na stanowisku ds. komunalnych nie określono zadania polegającego na sporządzaniu dokumentu LT dotyczącego sprzedanych lokali mieszkalnych. Do obowiązków pracownika zatrudnionego na stanowisku do spraw księgowości majątkowej Miasta (Wydział Finansowy) należało przeprowadzanie na ostatni dzień roku inwentaryzacji środków trwałych o wartości powyżej 3.500 zł. Zgodnie z art. 26 ust. 3 pkt 3 u.o.r. inwentaryzację nieruchomości zaliczonych do środków trwałych przeprowadza się raz w ciągu 4 lat. Nieujęcie w księgach rachunkowych sprzedaży 104 lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym z bonifikatą 85%, która miała miejsce w latach 2011-2014 (I kwartał) nie miało wpływu na wynik inwentaryzacji, ponieważ ostatnią inwentaryzację tych składników majątkowych przeprowadzono w 2010 r., a kolejna planowana jest na koniec 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 277 – 299, 93 – 97 i 104 - 110)

2.3. We wszystkich objętych analizą kontrolną NIK sprawach (65) dotyczących sprzedanych przez Miasto w latach 2011 – 2014 (I kwartał) lokali mieszkalnych UM Świdnik sporządzał wykaz nieruchomości stanowiącej własność Miasta, zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, w którym lokal mieszkalny został przeznaczony do sprzedaży na rzecz najemcy. Wykaz wywieszany był na tablicy ogłoszeń w Urzędzie na okres 21 dni, a podawano w nim: położenie i opis nieruchomości, pow. użytkową lokalu w m², nr księgi wieczystej, nr działki, powierzchnię działki w m², opis nieruchomości, udział współwłasności części wspólnych budynku oraz działki gruntu, przeznaczenie w planie, warunki sprzedaży i płatności, wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz cenę nieruchomości lokalowej w zł. O wywieszeniu wykazu informowano na łamach prasy lokalnej (gazeta „Głos Świdnika”) i na stronie internetowej Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 133 – 143 i 245 - 277)

2.4. We wszystkich objętych analizą kontrolną przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2011-2014 (I kwartał), po upływie 21 dni od dnia wywieszenia wykazu i poinformowania o tym w gazecie lokalnej oraz na stronie internetowej, Urząd kierował do najemcy powiadomienie o którym mowa w art. 34 ust. 4 u.g.n.

(dowód: akta kontroli str. 133 – 143 i 245 - 277)

2.5. We wszystkich objętych analizą kontrolną NIK przypadkach przed upływem wyznaczonego terminu (21 dni) najemca składał na piśmie w UM Świdnik zgodę na cenę i warunki proponowane przez Miasto, która była ostateczną deklaracją zakupu lokalu mieszkalnego.

W 2011 roku do Urzędu wpłynęły 54 wnioski, z tego 46 zakończyło się zawarciem aktu notarialnego, w pozostałych przypadkach nie doszło do transakcji. W 2012 roku wpłynęło 40 wniosków, zawarto 33 akty notarialne, pozostałych mieszkań nie

wykupiono. W 2013 roku wpłynęło 21 wniosków z tego 15 zawierało akty notarialne, pozostałych mieszkań nie sprzedano. W 2014 roku wpłynęło do Urzędu 7 wniosków o sprzedaż lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym, do dnia 31.03.2014 r., wszystkie sprawy są w trakcie rozpatrywania. Przyczyną niezakończenia sprzedaży mieszkań wszystkich spraw w których najemcy złożyli wnioski była rezygnacja tych osób na etapie zapoznania z wyceną lokalu i kwotą, która powinna być przed podpisaniem aktu notarialnego uiszczona.

(dowód: akta kontroli str. 133 – 143 i 245 – 277 i 150)

2.6. We wszystkich objętych analizą kontrolną przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2011-2014 (I kwartał) najemcy posiadali umowy najmu na czas nieoznaczony. Nie było również przypadków, aby od daty zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, do dnia zawarcia umowy sprzedaży (podpisania aktu notarialnego) upłynął okres krótszy niż rok czasu. Umowy najmu dotyczące sprzedawanych lokali mieszkalnych zawierane były z najemcami po komunalizacji mienia Skarbu Państwa w przedziale od roku 1990 do 1997.

(dowód: akta kontroli str. 133 – 143 i 245 - 277)

2.7. We wszystkich objętych analizą kontrolną NIK przypadkach udzielone bonifikaty zgodne były z uchwałą Rady Miasta Świdniku nr LII/410/98 z dnia 26 marca 1998 r. i uchwałą Rady Miasta Świdnik nr VII/50/2011 z dnia 14 kwietnia 2011 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Świdnik.

(dowód: akta kontroli str. 133 – 143 i 245 - 277)

2.8. We wszystkich objętych analizą kontrolną przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2011-2014 (I kwartał) operaty szacunkowe były ważne (wykorzystano je przed pływem 12 miesięcy od daty ich sporządzenia). We wszystkich przypadkach wartości udzielonych bonifikat zgodne były ze stawkami określonymi w uchwałach Rady Miasta Świdnik. We wszystkich objętych analizą kontrolną sprawach nie było przypadków zgłaszanie uwag do wycen rzeczoznawców oraz ustalonych na ich podstawie przez Urząd cen sprzedaży lokali mieszkalnych. Za operat szacunkowy, we wszystkich przypadkach sprzedaży mieszkań przez Urząd, płacił dotychczasowy najemca zgodnie z postanowieniami protokołu rokowań, poprzedzającego podpisanie aktu notarialnego. Średni koszt sporządzenia operatu szacunkowego wyniósł 246,00 zł (z VAT).

(dowód: akta kontroli str. 133 – 143, 149, 245 – 277 i 171 - 176)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. W Urzędzie, w okresie objętym kontrolą nie uwzględniano w księgach rachunkowych, w ewidencji środków trwałych (grupa 1 – budynki mieszkalne i lokale mieszkalne) zmian ilościowych i wartościowych wynikających ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Nie dokonywano zmniejszenia wartości ewidencyjnej budynków mieszkalnych, w których znajdowały się sprzedane lokale, co naruszało postanowienia art. 20 ust. 1 u.o.r. W tym okresie sprzedano najemcom w trybie bezprzetargowym ogółem 105 lokali mieszkalnych, o łącznej wartości 16.880 tys. zł (za kwotę łącznie 2.532 tys. zł, po uwzględnieniu przysługujących bonifikat).

2. Sprawozdania SG-01 sporządzone za lata 2011, 2012 i 2013 nie odzwierciedlały zmian w zakresie wartości lokali mieszkalnych stanowiących majątek Miasta,

wynikających z prowadzonej w okresie objętym kontrolą sprzedaży tych lokali. Wynikało to z tego, iż w ewidencji środków trwałych nie uwzględniono zmian wartościowych wynikających ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność Urzędu w badanym obszarze.

3. Monitoring wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi

3.1. Zadania związane z prowadzeniem monitoringu wtórnego obrotu lokali, nieujęte bezpośrednio w zakresach czynności pracowników Urzędu realizował referat zasobów mieszkaniowych i użyteczności publicznej WPPiGN (wcześniej WIKiI). Akty notarialne dotyczące wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi, które wpłynęły do Urzędu, kierowane były do osoby zajmującej się monitorowaniem tego obrotu w tym referacie. W prowadzonej przez pracownika Referatu ewidencji spraw dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym znajdowały się wszystkie wypisy z aktów notarialnych, jakie wpłynęły do Urzędu w latach 2011-2014 (I kwartał). Przyjęty w UM Świdnik obieg wpływających wypisów aktów notarialnych pozwalał na rzetelne monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą.

(dowód: akta kontroli str. 93 - 97)

3.2. Analiza kontrolna dokumentów dotyczących wtórnej sprzedaży lokali mieszkalnych nabytych od UM Świdnik z bonifikatą w latach 2007-2014 (I kwartał) wykazała, że:

- w roku 2007 na 32 sprzedane lokale mieszkalne 12 właścicieli przekazało je na rzecz osoby bliskiej,
- w roku 2008 na 24 sprzedane lokale mieszkalne 10 właścicieli przekazało je na rzecz osoby bliskiej, a jeden sprzedał lokal na rynku wtórnym osobie obcej za kwotę 110 tys. zł. Właściciel nabył następnie m.in. za te środki lokal mieszkalny na rynku wtórnym za kwotę 113.000 zł.
- w roku 2009 na 36 sprzedanych lokali mieszkalnych 6 właścicieli przekazało je na rzecz osoby bliskiej. Trzech właścicieli sprzedało lokale mieszkalne na rynku wtórnym, a następnie nabyło inne lokale mieszkalne za kwoty przekraczające ceny sprzedaży. Jeden z lokali mieszkalnych został sprzedany za kwotę 170.000 zł, a następnie zbywca zakupił inny lokal mieszkalny za kwotę 104.000 zł. Urząd podjął działania zmierzające do zwrotu bonifikaty w kwocie 132.340,75 zł, przedstawiając 24 kwietnia 2014 r. sprawę na posiedzeniu Rady Miasta Świdnik, która nie wyraziła zgody na odstąpienie od żądania zwrotu.

Zastępca Burmistrza do spraw komunalnych wyjaśnił, że: *osoba, która zbyła ten lokal zakupiony od Miasta zostanie wezwana do zwrotu udzielonej bonifikaty. W przypadku niewpłacenia kwoty udzielonej bonifikaty na konto Miasta sprawa zostanie skierowana do sądu.*

(dowód: akta kontroli str. 301 – 314 i 340 - 343)

Kolejna sprawa dotyczyła zakupionego w roku 2009 lokalu mieszkalnego, którego nabycie poprzedził zakup w roku 2008, przez ówczesnego najemcę, innego lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym za kwotę 200 tys. zł. Lokal nabyty z bonifikatą sprzedany został w roku 2009 osobie obcej za kwotę 100 tys. zł. Urząd podjął działania zmierzające do zwrotu udzielonej bonifikaty w kwocie 89.224,50 zł,

przedstawiając w dniu 17 marca 2011 r. sprawę na posiedzeniu Rady Miasta Świdnik, która nie wyraziła zgody na odstąpienie od żądania zwrotu.

(dowód: akta kontroli str. 324 - 325)

W roku 2010 na 30 sprzedanych lokali mieszkalnych 5 właścicieli przekazało je notarialnie na rzecz osoby bliskiej, w roku 2011 odpowiednio na 36 sprzedanych lokali - 10 właścicieli, w roku 2012 na 33 przekazało je 5 właścicieli, a w roku 2013 na 31 sprzedanych lokali mieszkalnych 3 właścicieli.

(dowód: akta kontroli str. 301 - 314)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w badanym obszarze.

4. Zwrot bonifikaty udzielonej przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych

4.1–4.2. Po odmowie zwrotu bonifikaty w kwocie 89.224, 50 zł przez byłego najemcę lokalu, sprzedanego w roku 2009, Urząd wystąpił na drogę postępowania sądowego, które zakończyło się wyrokiem Sądu Okręgowego w Lublinie z 20 marca 2013 r., skutkującym zasądzeniem na rzecz Miasta zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 97.487,24 zł. Zgodnie z wyrokiem zasądzoną kwotę rozłożono na dziesięć rocznych rat (pierwszych dziewięciu w kwocie po 9.748,70 zł każda i dziesiątej w kwocie 9.748,94 zł) wszystkie płatne do dnia 31 grudnia każdego roku poczynając od 2013. Zobowiązany wpłacił w Urzędzie pierwszą ratę dnia 23.12.2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 313 – 314 i 317)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w badanym obszarze.

5. Realizacja wniosków pokontrolnych NIK

Opis stanu
faktycznego

Po kontroli P/10/155 przeprowadzonej w UM Świdnik Najwyższa Izba Kontroli w wystąpieniu pokontrolnym z 16 listopada 2010 r. wносиła 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.,
- 2) dostosowanie procedury sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą do przepisów ustawy o g.n. w zakresie podawania do publicznej wiadomości informacji o wywieszeniu wykazu w siedzibie Urzędu; zamieszczanie w wywieszanych wykazach wszystkich wymaganych ustawą o g.n. informacji; przesyłania najemcom lokali informacji o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali.

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne z 21 lutego 2011 r. Burmistrz poinformował NIK, że w marcu 2011 r. na sesji Rady Miasta zostaną przedłożone uchwały w sprawie zwrotu udzielonej bonifikaty z tytułu sprzedaży dwóch lokali

mieszkalnych w latach 2006-2007 oraz uchwała w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Świdnik. Po podjęciu uchwał przez Radę Miasta zostaną wszczęte dalsze działania przez tutejszy Urząd.

(dowód: akta kontroli str. 324 - 325)

Z ustaleń kontroli wynika, że wniosek nr 2 został zrealizowany.

Odnośnie realizacji wniosku nr 1 zastępca Burmistrza do spraw komunalnych wyjaśnił, że: *Pierwszy lokal mieszkalny został sprzedany na rzecz najemcy w dniu 16 lipca 2007 r. z 85% bonifikatą, następnie w dniu 03 września 2007 r. pierwotny nabywca sporządził umowę darowizny na rzecz osoby bliskiej. W dniu 30 października 2007 r. osoba bliska sprzedała lokal mieszkalny na rzecz osoby obcej. Drugi lokal mieszkalny został sprzedany na rzecz najemcy (małżonków) w dniu 27 września 2006 r. z 85% bonifikatą. W dniu 09 marca 2007 r. pierwotny nabywca – żona – darowała na rzecz – pierwotnego nabywcy /osoby bliskiej/ - męża – swoją część. W dniu 21 marca 2007 r. została dokonana darowizna na rzecz osoby bliskiej. W dniu 28 kwietnia 2008 r. nastąpiła sprzedaż na rzecz osoby obcej. Po przeanalizowaniu w/w spraw, w oparciu o orzecznictwo Sądu Najwyższego (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2013 r. II CSK 140/13 – publikowany pod adresem <http://www.sn.pl>) odstąpiono od czynności zmierzających do dochodzenia zwrotu udzielonej przez Miasto bonifikaty z uwagi na fakt, iż dwie czynności prawne powinny być dokonane po 21 października 2007 r. Osoba bliska winna nabyć nieruchomości i zbyć ją po w/w dacie, co nie miało miejsca w powyższych sprawach. Jednocześnie wyjaśniam, iż brak jest podstaw prawnych w dochodzeniu roszczeń w stosunku do osoby bliskiej, która w wyniku drugiej i kolejnych darowizn nabyła lokal, a następnie sprzedała na rzecz osoby obcej. Wobec stanowiska Sądu Najwyższego w przedstawionych sprawach wniesienie ich do sądu naraziłoby Miasto na poniesienie dużych bezpodstawnych kosztów sądowych.*

(dowód: akta kontroli str. 335 - 336)

Burmistrz nie podjął realizacji wniosku pokontrolnego nr 1 i przedstawił NIK wyjaśnienia, w których jako powód takiej decyzji podał orzecznictwo sądów, w tym głównie Sądy Najwyższego, który prezentuje stanowisko, że dla wystąpienia przesłanek do żądania zwrotu bonifikaty od osoby bliskiej, obdarowanej lokalem mieszkalnym kupionym od gminy z bonifikatą konieczne jest aby dwa zdarzenia, tj. nabycie lokalu w drodze darowizny oraz jego sprzedaż na rynku wtórnym przez osobę obdarowaną, nastąpiły po 21 października 2007 r. Mając na uwadze stanowisko Sądu Najwyższego w takich sprawach, NIK uznaje za zasadne odstąpienie przez Burmistrza od wykonania wniosku nr 1, gdyż w obu przypadkach, których dotyczył ten wniosek, przesłanki te nie zostały spełnione.

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w badanym obszarze.

IV. Uwagi i 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 Kontroli⁹, wnosi o:

1. Przedłożenie Radzie Miasta Świdnik projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Dokonywanie księgowoń zmniejszających liczbę i wartość środków trwałych ewidencjonowanych w ramach grupy 1 – budynki mieszkalne i lokale mieszkalne, stosownie do dokonywanej sprzedaży lokali.
3. Dokonanie korekty wartości ewidencyjnej środków trwałych grupy 1 – budynki mieszkalne i lokale mieszkalne (wartość brutto i umorzenia oraz wartość netto), o kwoty odpowiadające wartości sprzedanych budynków i lokali mieszkalnych. Poinformowanie NIK o łącznej kwocie korekt dokonanych w tym zakresie.

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 wniosków pokontrolnych 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, 11 czerwca 2014 r.

Dyrektor
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Lublinie
Edward Lis

Kontroler
Krzysztof Maliszewski
doradca techniczny

.....
podpis

.....
podpis

⁹ Dz. U. z 2012 r., poz.82