



Olsztyn, dnia     grudnia 2010 r.

## **Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie**

LOL-4101-26-01/2010: P/10/155

**Pan  
Grzegorz Nowaczyk  
Prezydent Miasta Elbląg**

### **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 Olsztynie przeprowadziła w Urzędzie Miasta w Elblągu („Urzędzie”) kontrolę, którą objęto udzielanie bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz egzekwowanie obowiązku zwrotu jej równowartości, w latach 2007-2010 (do 30 września).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 1 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działania Urzędu w zakresie udzielania bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży. Podstawą pozytywnej oceny było udzielanie bonifikaty nabywcom lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Miejskiej Elbląg („Gminy”), zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> („ustawa o g.n.”) oraz ustalonymi przez Radę Miejską w Elblągu. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły:

- niezamieszczania informacji o wywieszeniu wykazów lokali przeznaczonych do zbycia na stronach internetowych Urzędu, a także niepodawania w tych wykazach 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. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

- niepowiadomienia najemców komunalnych lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym pierwszeństwie w ich nabyciu.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie natomiast ocenia niewywiązywanie się z obowiązku żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty w 20, spośród 30 przypadków uzasadniających żądanie jej zwrotu.

1. W badanym okresie Gmina sprzedała w trybie bezprzetargowym, z zastosowaniem bonifikaty 1.610 lokali mieszkalnych o łącznej wartości 181.481,1 tys. zł, uzyskując z tego tytułu wpływy (po uwzględnieniu bonifikat) w wysokości 23.035,2 tys. zł. Sprzedaż lokali odbywała się zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz uchwałą z 23 czerwca 2005 r. (ze zmianami) w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Urząd posiadał również pisemną procedurę sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, określającą m.in., że podstawą wszczęcia sprzedaży były wnioski złożone przez najemców komunalnych lokali mieszkalnych. Analiza dokumentacji 60 losowo wybranych transakcji sprzedaży wykazała, że we wszystkich przypadkach przeprowadzono je zgodnie z wymogami ustawy o g.n., a więc sprzedano lokale dotychczasowym najemcom, posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieokreślony i niezalegającym z opłatami czynszowymi, zaś wartość lokali określono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Dokonując sprzedaży tych lokali, Urząd nie wywiązał się jednak z niektórych obowiązków określonych w ustawie o g.n., ponieważ we wszystkich przypadkach:

- nie zamieścił na swoich stronach internetowych informacji o wywieszeniu w siedzibie Urzędu wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży (z art. 35 ust. 1),
- nie podał w ww. wykazach terminu na złożenie wniosku przez osoby, którym na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tych lokali (art. 35 ust. 2 pkt 12),
- nie powiadomił na piśmie najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu tych lokali (art. 34 ust. 4).

Zgodnie z obowiązującym regulaminem organizacyjnym Urzędu, zadania związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych, w tym m.in. przygotowanie dokumentacji do sprzedaży, realizował Referat Sprzedaży i Administrowania Zasobem Nieruchomości w Wydziale Mienia Komunalnego i Spraw Mieszkaniowych („Wydziale MKiSM”).

2. Wysokość udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych była zgodna z poziomem określonym w uchwale Rady Miejskiej z dnia 23 czerwca 2005 r. ze zmianami (ostatnia z dnia 22 kwietnia 2010 r.). Analiza dokumentacji 60 transakcji sprzedaży wykazała, że Urząd we wszystkich przypadkach w sposób prawidłowy ustalił wysokość bonifikaty, uwzględniając zgodnie z ww. uchwałą m.in. rok budowy budynku, w którym znajdowały się sprzedane lokale. I tak, w 31 przypadkach udzielono 90% bonifikaty (lokale w budynkach wybudowanych przed 1946 r.), w 25 - w wysokości 85% (lokale w budynkach z lat 1946-1976), w trzech - 75% (lokale w budynkach z lat 1977-1990, a w jednym przypadku, dotyczącym sprzedaży ostatniego lokalu w budynku z 1915 r., udzielono 95% bonifikaty.

3. W badanym okresie, w Urzędzie odnotowano łącznie 317 przypadków zbycia lokali mieszkalnych objętych bonifikatą przez ich pierwotnych nabywców, z czego 181 dotyczyło lokali sprzedanych najemcom w latach 2007-2010 (do 30 września), 90 w latach 2005-2006 oraz 46 w latach 2002-2004. Urząd stwierdził, że w 30 przypadkach wtórnego obrotu lokalami (9,4%), zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o g.n., wystąpiły przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Pomimo tego, tylko wobec dziewięciu nabywców Urząd wystąpił z żądaniem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty (łącznie 356.498 zł) i prowadził egzekucję tych należności. Urzędu. Ponadto w jednym przypadku wezwano (w dniu 22 lutego 2007 r.) wprawdzie pierwotnego nabywcę do zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji (w kwocie 47.700 zł), jednakże z powodu zgonu nabywcy, do czasu kontroli NIK nie podjęto działań w celu ustalenia jego ewentualnych spadkobierców. Z ustaleń kontroli wynika również, że spośród ww. dziesięciu przypadków, w odniesieniu do trzech nabywców Urząd w sposób nieprawidłowy dokonał waloryzacji kwoty udzielonej bonifikaty, przez co została ona zaniżona o 700 zł. Było to spowodowane przyjęciem niewłaściwego kwartalnego wskaźnika waloryzacji.

W pozostałych 20 przypadkach, niepodjęcie działań zmierzających do wyegzekwowania zwrotu udzielonej bonifikaty (918.496 zł po waloryzacji) wynikało z przeoczenia pracowników Wydziału MKiSM. Należy przy tym zauważyć, że wewnętrzny regulamin tego wydziału nie uwzględniał zadań związanych z monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi. Zadań tych nie przypisano także pracownikom ww. wydziału w ich zakresach czynności.

Kontrola wykazała, że Urząd nie wystąpił również z żądaniem zwrotu bonifikaty w wysokości 56,2 tys. zł, udzielonej pierwotnemu nabywcy, któremu Gmina sprzedała lokal mieszkalny w dniu 10 października 2006 r. Nabywca ten, umową darowizny z dnia 22 października 2007 r. przekazał lokal na rzecz osoby bliskiej, która z kolei w dniu 16 sierpnia

2008 r. (tj. przed upływem 5 lat od daty sprzedaży pierwotnemu nabywcy) sprzedała go osobie trzeciej za cenę 160,0 tys. zł. Niepodjęcie działań zmierzających do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, kierownik Referatu Sprzedaży i Administrowania Zasobem Nieruchomości w Wydziale MKiSM wyjaśnił tym, że obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty nie dotyczył osoby bliskiej, która uzyskała prawo własności przed dniem 22 października 2007 r., tj. dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o g.n. (art. 68 ust. 2b), nakładającej obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty na osoby bliskie. W ocenie NIK, organ wykonawczy Gminy był jednak w tym przypadku zobowiązany, zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o g.n., do żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty. Osoba bliska zbyła bowiem lokal przed upływem 5 lat od daty jego nabycia przez najemcę, a czynności prawne polegające na przeniesieniu prawa własności zostały dokonane po wejściu w życie nowelizacji ustawy o g.n.

4. Czynności związane z rejestrowaniem oraz analizowaniem wpływających do Urzędu aktów notarialnych pod względem zaistnienia (lub nie) przesłanek do żądania zwrotu bonifikaty, wykonywał (na podstawie polecenia ustnego) jeden pracownik Referatu Sprzedaży i Administrowania Zasobem Nieruchomości w Wydziale MKiSM. Zdaniem NIK, czynności te nie zawsze zapewniały jednak skuteczny monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi. Przeprowadzona bowiem w czasie kontroli NIK, analiza stanu własności 60 badanych lokali mieszkalnych w oparciu o dane ewidencji gruntów i budynków wykazała, że w pięciu przypadkach pierwotni nabywcy przekazali lokale umową darowizny na rzecz osoby bliskiej (po jednym w 2007 r. i 2010 r. oraz trzy w 2008 r.). W sprawach tych Wydział MKiSM nie posiadał natomiast wypisu z aktu notarialnego, w związku z czym nie miał wiedzy o zmianie właścicieli tych nieruchomości.
5. Z tytułu żądań wystawionych przez Prezydenta Miasta w latach 2004-2007 odnośnie zwrotu bonifikaty, prowadzono postępowanie administracyjne dotyczące egzekwowania od pierwotnych nabywców zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty na łączną kwotę 532.979,76 zł. Według stanu na dzień 30 września 2010 r., z powyższej kwoty: 180.654 zł (34%) wpłynęło na konto Urzędu, 55.050 zł (10%) dotyczyło pozostałych do spłaty należności, których płatność rozłożono na raty, 245.096 zł (46%) stanowiły należności, na które Urząd uzyskał sądowe nakazy zapłaty (z tego 149.291 zł przekazano do egzekucji komorniczej), zaś pozostała kwota 95.805 zł, dotycząca trzech należności objętych nakazami sądowymi w latach 2007-2008, nie została przekazana do egzekucji komorniczej, z powodu „przeoczenia”. Należy jednak zaznaczyć, że w czasie kontroli NIK podjęto działania w celu nadania klauzuli wykonalności sądowym nakazom zapłaty tej należności.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, omówione na naradzie pokontrolnej w dniu 1 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) podjęcie działań na rzecz wyegzekwowania zwrotu udzielonej bonifikaty z tytułu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych we wszystkich przypadkach uzasadniających żądanie jej zwrotu,
- 2) ujęcie w regulaminie organizacyjnym Wydziału MKiSM oraz w zakresach czynności odpowiedzialnych pracowników, zadań związanych z monitorowaniem obrotu wtórnego lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą przez Gminę oraz żądaniem zwrotu udzielonych bonifikat,
- 3) publikowanie na stronach internetowych Urzędu informacji o wywieszeniu wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, zamieszczanie w tych wykazach informacji o terminie zgłaszania roszczeń dotyczących pierwszeństwa w nabyciu, a także zawiadamianie najemców lokali o przysługującym im prawie pierwokupu, zgodnie z obowiązującymi wymogami.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, stosownie do art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Prezydenta, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem