



Olsztyn, dnia lutego 2011 r.

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

LOL-4101-26-02/2010 P/10/155

**Pan  
Piotr Grzymowicz  
Prezydent Miasta Olsztyn**

### **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 Olsztyn („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 2 lutego 2011 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 uchybień, ocenia działania Urzędu w zakresie udzielania bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Miejskiej Olsztyn („Gminy”). Podstawą pozytywnej oceny było udzielanie bonifikaty nabywcom lokali mieszkalnych, 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 Miasta Olsztyn.

Stwierdzone uchybienia dotyczyły przypadków nieprzestrzegania zasad określonych przez Urząd w pisemnej procedurze sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie natomiast ocenia niewywiązywanie się z obowiązku żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty w trzech, spośród 14 przypadków uzasadniających to żądanie.

1. W badanym okresie Gmina sprzedała w trybie bezprzetargowym, z zastosowaniem bonifikaty 641 lokali mieszkalnych o łącznej wartości 107.295,0 tys. zł, uzyskując z tego tytułu wpływy (po uwzględnieniu bonifikat) w wysokości 18.607,0 tys. zł. Sprzedaż lokali

---

<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.

odbywała się zgodnie z uchwałą Rady Miasta z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych. 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 lokali wykazała, że we wszystkich przypadkach, zgodnie z wymogami ustawy o g.n.:

- nabywcami lokali były osoby posiadające umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony,
- wartość sprzedanych lokali określono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,
- podano do publicznej wiadomości wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, który zawierał wszystkie wymagane informacje.

Urząd nie w pełni przestrzegał jednak zasad ustalonych w wewnętrznej procedurze sprzedaży, gdyż w 25 przypadkach (41,7% analizowanych), przed zawarciem umów sprzedaży nie wyegzekwował od nabywców aktualnych zaświadczeń o braku zaległości czynszowych, a w trzech przypadkach nie powiadomił pisemnie nabywców o ustalonej cenie lokalu (na podstawie operatu szacunkowego). Uchybienia te nie miały istotnego wpływu na proces sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym.

2. Wysokość udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych była zgodna z poziomem określonym w uchwale Rady Miasta z dnia 31 marca 2004 r. Analiza dokumentacji 60 transakcji sprzedaży wykazała, że Urząd we wszystkich przypadkach w sposób prawidłowy ustalił wysokość bonifikaty. I tak, w 11 przypadkach udzielono 90% bonifikaty (lokale w budynkach wpisanych do rejestru zabytków), zaś w 49 - w wysokości 80%. We wszystkich z badanych 60 transakcjach sprzedaży, Urząd w sposób prawidłowy ustalił wysokość bonifikaty, obejmując nią - zgodnie z art. 68 ust. 1 a ustawy o g.n. - zarówno cenę lokalu, jak i cenę udziału w prawie własności gruntu.
3. W badanym okresie w Urzędzie odnotowano łącznie 194 przypadki zbycia lokali mieszkalnych z udzieloną bonifikatą, spośród których w ośmiu wystąpiły przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W dwóch przypadkach, Urząd odstąpił od żądania zwrotu bonifikaty za zgodą Rady Miasta Olsztyn (art. 68 ust 2 c ustawy o g.n.). W pozostałych sześciu wystąpił z takim żądaniem, przy czym w dwóch przypadkach dopiero w trakcie kontroli NIK. Dotyczyło to sprzedanych w latach 2007-2008 na rzecz osób trzecich lokali przy ul. Jagiellończyka 25 i Żołnierskiej 2, których obrót wtórny został ujawniony po analizie dokonanej przez Urząd na wniosek

kontrolera NIK. Wysokość udzielonych bonifikat przy sprzedaży tych lokali wynosiła łącznie 155.396,94 zł (z uwzględnieniem waloryzacji).

4. Przeprowadzona przez kontrolera NIK analiza stanu własności 200 lokali (spośród 518 sprzedanych przez Gminę w latach 2005-2006) wykazała, że w sześciu z nich zaistniały przesłanki żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, z tego w trzech przypadkach Urząd nie wystąpił z takim żądaniem. Dotyczyło to zbycia lokalu w 2006 r. przez pierwotnego nabywcę na rzecz osoby trzeciej oraz dwóch lokali w 2009 r. przez osoby bliskie (obdarowane przez pierwotnego nabywcę w styczniu i w sierpniu 2007 r.). Łączna wartość udzielonych bonifikat po ich waloryzacji, w ww. trzech przypadkach, wynosiła łącznie 168.414,45 zł

Niepodjęcie przez Urząd działań zmierzających do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, Dyrektor WGiGN wyjaśnił, w jednym przypadku – niedopatrzaniem, zaś w pozostałych dwóch tym, że zbycia dokonały osoby bliskie, które zostały obdarowane przed dniem 22 października 2007 r., tj. dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o g.n. nakładającej art. 68 ust. 2b obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty również na osoby bliskie. W ocenie NIK, organ wykonawczy Gminy był jednak w tych przypadkach 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.

5. Zadania dotyczące rejestrowania oraz analizowania wpływających do Urzędu aktów notarialnych pod względem zaistnienia (lub nie) przesłanek do żądania zwrotu bonifikaty, wykonywało dwóch pracowników Referatu Sprzedaży Mieszkań i Lokali Użytkowych oraz Zmiany Udziałów w WGiGN. Czynności te, zdaniem NIK, nie zawsze zapewniały jednak skuteczny monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi, gdyż jak stwierdziła kontrola NIK wystąpiły przypadki braku wiedzy w Urzędzie o dokonanych wtórnych sprzedażach lokali objętych bonifikatą. NK zwraca również uwagę, że zadania dotyczące monitorowania obrotu wtórnego nie były wymienione w zakresach czynności osób odpowiedzialnych.

6. Według stanu na dzień 30 września 2010 r. z łącznej kwoty 629.424,06 zł, z tytułu wystawionych przez Prezydenta Miasta żądań zwrotu bonifikaty, 42.360,49 zł (6,7%) wpłynęło na konto Urzędu, 29.845,00 zł (4,7%) dotyczyło należności, których płatność rozłożono na raty, zaś 417.207,43 zł (66,3%) zostały objęte działaniami egzekucyjnymi. W przypadku pozostałej kwoty należności od pięciu dłużników wynoszącej 140.011,14 zł (22,2%):

- 52.744,86 zł nie wystąpiono do sądu o wydanie nakazu zapłaty od września 2006 r.,

- 87.266,28 zł nie przekazano do egzekucji komorniczej, pomimo uzyskania w latach 2006 – 2009, m.in. sądowych nakazów zapłaty.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, omówione na naradzie pokontrolnej w dniu 17 lutego 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) zapewnienie przestrzegania zasad określonych w pisemnej procedurze sprzedaży,
- 2) podjęcie działań na rzecz wyegzekwowania zwrotu udzielonej bonifikaty z tytułu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych we wszystkich przypadkach uzasadniających żądanie jej zwrotu.
- 3) ujęcie w zakresach czynności odpowiedzialnych pracowników, zadań związanych z monitorowaniem obrotu wtórnego lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą przez Gminę oraz żądaniem zwrotu udzielonych bonifikat.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie 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