



Olsztyn, dnia grudnia 2010 r.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie

LOL-4101-26-04/2010: P/10/155

**Pan
Krzysztof Hećman
Burmistrz Miasta Kętrzyn**

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Kętrzynie („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 20 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie udzielania bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn („Gminy”). Podstawą pozytywnej oceny było udzielanie bonifikaty zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² („ustawa o g.n.”) oraz ustalonymi przez Radę Miejską w Kętrzynie.

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

1. W badanym okresie, z zastosowaniem bonifikaty Gmina sprzedała w trybie bezprzetargowym 468 lokali mieszkalnych o łącznej wartości 43.360 tys. zł, uzyskując z tego tytułu wpływ (po uwzględnieniu bonifikaty) w wysokości 601 tys. zł (1,4% wartości mieszkań). Sprzedaż

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Dz. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

lokali odbywała się zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej z dnia 28 stycznia 1998 r. (ze zmianami) w sprawie zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy. Tekst jednolity uwzględniający wszystkie zmiany przyjęty został uchwałą Rady Miejskiej z dnia 30 października 2008 r. Urząd nie posiadał wprawdzie pisemnej procedury sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, jednak opracował i wdrożył formularz wniosku o nabycie lokalu, który był podstawą wszczynania procedury sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Wniosek ten był dostępny dla wszystkich zainteresowanych najemców w siedzibie zarządcy lokalami komunalnymi.

Analiza dokumentacji 60 losowo wybranych transakcji sprzedaży wykazała, że we wszystkich przypadkach przeprowadzono je zgodnie z wymogami ustawy o g.n., tj. sprzedano lokale dotychczasowym najemcom posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieokreślony, zaś wartość lokali określono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. We wszystkich badanych przypadkach, Urząd powiadomił też pisemnie najemców, którzy złożyli wnioski o zakup lokalu, o jego przeznaczeniu do sprzedaży, informując ich m.in. o wysokości i warunkach udzielenia bonifikaty.

2. Wysokość bonifikaty udzielonej w badanym okresie przy sprzedaży lokali mieszkalnych była zgodna ze stawkami procentowymi określonymi w ww. uchwale Rady Miejskiej. Przy sprzedaży 39 lokali, wysokość bonifikaty - zgodnie z warunkami określonymi przez Radę Miejską - uzależniona była od roku budowy budynku, w którym znajdowały się sprzedane lokale. I tak, w 9 przypadkach udzielono 90% bonifikaty (lokale w budynkach wybudowanych przed 1970 r.), a w 30 - w wysokości 95% (lokale w budynkach wybudowanych w 1970 r. i w latach późniejszych). Najwięcej lokali, tj. 429 sprzedano po 22 lipca 2007 r. (po zmianie przedmiotowej uchwały) z zastosowaniem 99% stawki bonifikaty, niezależnie od wieku budynku. We wszystkich zbadanych 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. Według prowadzonego w Urzędzie rejestru „obrotu lokalami mieszkalnymi nabytymi od Gminy w latach 2007-2010”, wystąpiło łącznie 40 przypadków zbycia lokali mieszkalnych objętych bonifikatą przez ich pierwotnych nabywców. W przypadkach tych nie zaistniały przesłanki żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, o których mowa w art. 68 ust. 2 ustawy o g.n. Przeprowadzona przez kontrolerów NIK analiza stanu własności wszystkich 157 lokali sprzedanych przez Gminę także wcześniej (w latach 2005-2006) z zastosowaniem bonifikaty

wykazała, że w wyniku obrotu wtórnego, nastąpiła zmiana właścicieli w odniesieniu do 33 lokali. Mimo, że w sześciu przypadkach zaistniały przesłanki uzasadniające zwrot udzielonej bonifikaty, tylko w odniesieniu do nabywcy lokalu przy ul. Powstańców Warszawy 8, Pan Burmistrz pismem z 22 marca 2010 r. wystąpił z żądaniem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty (46.543,77 zł), ostatecznie przesuwając termin jej zapłaty do końca 2010 r. W pozostałych pięciu przypadkach, Pan Burmistrz nie wystąpił z żądaniem zwrotu bonifikaty, która po uwzględnieniu waloryzacji wynosiła łącznie 194.295,88 zł. Organ wykonawczy Gminy był w tych przypadkach zobowiązany, zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o g.n., do żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty, bowiem lokale te zostały zbyte w obrocie wtórnym przed upływem 5 lat od daty ich nabycia. Dotyczyło to lokali przy ulicach: Chopina 15, Mickiewicza 4, Gałczyńskiego 1, Chrobrego 6 i Poznańskiej 12. Należy przy tym zauważyć, że trzy z tych lokali zostały zbyte już w latach 2007-2008, a dwa w 2009 r. Jak wyjaśnili pracownicy Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami („PPiGN”) odpowiedzialni w Urzędzie m.in. za monitorowanie obrotu wtórnego lokalami sprzedanymi z bonifikatą, sprawy te zostały „odłożone na okres późniejszy” z uwagi na konieczność wykonania innych obowiązków. Nie zgromadzono zatem materiałów niezbędnych do oceny, czy zaistniały przesłanki do zwrotu udzielonej bonifikaty, w związku z czym spraw tych nie przedłożono Panu Burmistrzowi. Dopiero w czasie kontroli NIK, skierowano do pierwotnych nabywców lub ich spadkobierców i osób bliskich pisma wzywające do złożenia stosownych dokumentów i wyjaśnień.

4. Czynności związane z rejestrowaniem oraz analizowaniem wpływających do Urzędu aktów notarialnych pod względem zaistnienia (lub nie) przesłanek żądania zwrotu bonifikaty, wykonywał jeden pracownik w Wydziale PPiGN. NIK zwraca uwagę, że zadania te nie były jednak wymienione w zakresie jego czynności i nie były również uwzględnione w obowiązującym regulaminie organizacyjnym Urzędu.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, omówione na naradzie pokontrolnej w dniu 28 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 Urzędu oraz w zakresie czynności odpowiedzialnego pracownika, zadań związanych z monitorowaniem obrotu wtórnego

lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą oraz żądaniem zwrotu udzielonych bonifikat.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, stosownie do art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Burmistrza, 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 Burmistrzowi 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