



Olsztyn, dnia czerwca 2010 r.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie

LOL-4110-01-02/2010: R/10/003

**Pan
Olgierd Dąbrowski
Zastępca Burmistrza
Miasta Ostróda**

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 Miasta w Ostródzie („Urzędzie”) kontrolę, którą objęto udzielanie bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz egzekwowanie obowiązku zwrotu jej równowartości, w latach 2007-2010 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 28 maja 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, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działania Urzędu w badanym zakresie. Podstawą pozytywnej oceny było prawidłowe dokonywanie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, a także udzielanie bonifikaty, zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miejską w Ostródzie.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały natomiast na niepodjęciu działań zmierzających do wyegzekwowania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w dwóch, spośród trzech przypadków uzasadniających żądanie jej zwrotu.

1. W badanym okresie Gmina sprzedała w trybie bezprzetargowym z zastosowaniem bonifikaty 122 komunalne lokale mieszkalne o łącznej wartości 13.617,8 tys. zł, uzyskując z tego tytułu wpływy (po uwzględnieniu bonifikaty) w wysokości 671 tys. zł. We wszystkich przypadkach nabywcami tych lokali, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

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

o gospodarce nieruchomościami² (zwanej dalej ustawą o g.n.) były osoby posiadające umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony i niezalegające z opłatami czynszowymi, a podstawą wszczęcia procedury sprzedaży były wnioski złożone przez najemców. Również we wszystkich przypadkach, zgodnie z wymogami tej ustawy Urząd:

- określił wartość sprzedanych lokali w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,
- informował najemców o przeznaczeniu lokalu do zbycia i przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu lokali,
- podał do publicznej wiadomości wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży najemcom, który zawierał wszystkie wymagane informacje.

2. Wysokość udzielonej bonifikaty przy sprzedaży wszystkich 122 lokali mieszkalnych z zasobu Gminy była zgodna z określoną w uchwale Rady Miejskiej z dnia 5 października 2005 r. (zmienionej 30 stycznia 2009 r.) w sprawie przyznania pierwszeństwa przy nabyciu lokali w drodze bezprzetargowej oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Zgodnie z tą uchwałą, wszystkim nabywcom, którzy dokonali jednorazowej wpłaty należności przed zawarciem aktu notarialnego udzielono bonifikaty w wysokości 95% ceny sprzedaży lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. W okresie objętym kontrolą, w Urzędzie odnotowano łącznie 24 przypadki wtórnego zbycia lokali mieszkalnych objętych bonifikatą, z czego 16 dotyczyło lokali sprzedanych najemcom w latach 2007-2010 (I kwartał), a 8 – w latach 2005-2006.

Analiza dokumentacji dotyczącej wtórnego obrotu tym lokalami wykazała, że w trzech przypadkach (12,5%) zaistniały przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Tylko w jednym z nich, dotyczącym lokalu przy ul. Batorego 5, Pan Burmistrz wystąpił z żądaniem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 26,8 tys. zł, rozkładając jej spłatę na raty miesięczne, które były terminowo regulowane (do dnia zakończenia kontroli zobowiązany spłacił 7,6 tys. zł). W pozostałych dwóch przypadkach nie podjęto natomiast stosownych działań. I tak:

- W dniu 23.10.2007 r. Gmina sprzedała lokal mieszkalny przy ulicy Jaracza 4A, udzielając najemcy bonifikaty w wysokości 76.955 zł, zabezpieczając jej ewentualny zwrot poprzez ustanowienie hipoteki kaucyjnej. Nabywca w dniu 27.10.2008 r. sprzedał ten lokal osobie trzeciej za cenę 125.000 zł, uzyskując wcześniej (na wniosek z dnia 2.10.2008 r.) zgodę Burmistrza na wykreślenie hipoteki kaucyjnej. We wniosku zainteresowany zobowiązał się,

² Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

że uzyskane środki przeznaczy na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na zakup nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Dopiero jednak w czasie kontroli NIK, a więc po upływie 17 miesięcy od transakcji wtórnej sprzedaży, Urząd wezwał pierwotnego nabywcę do dostarczenia potwierdzenia wpłaty środków uzyskanych ze sprzedaży na spłatę ww. kredytu. Ustalono, że pierwotny nabywca do dnia 6.05.2010 r. dokonał spłaty odsetek i kapitału z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy bankowej (z 19.06.2008 r.), w łącznej wysokości 37,4 tys. zł, co stanowiło zaledwie 29,9% kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu osobie trzeciej. Pierwotny nabywca nie spełnił tym samym przesłanki określonej w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o g.n., bowiem w terminie 12 miesięcy nie przeznaczył w całości środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą, na zakup nieruchomości na cele mieszkaniowe. W myśl art. 68 ust. 2 ustawy o g.n., właściwy organ gminy był zatem zobowiązany wystąpić do niego z żądaniem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

- W dniu 25.10.2006 r. Gmina sprzedała najemcy lokal mieszkalny przy ul. Słowackiego 16, udzielając mu bonifikaty w wysokości 53.258 zł. Pierwotny nabywca przekazał ten lokal umową darowizny na rzecz osoby bliskiej, która z kolei w dniu 3.10.2008 r. sprzedała go osobie trzeciej za cenę 190.000 zł. Urząd nie podjął działań zmierzających do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Według wyjaśnień pracownika Urzędu, odpowiedzialnego za zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych, powołującego się m.in. na orzecznictwo Sądu Najwyższego, obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty nie dotyczył „osoby bliskiej”, która uzyskała prawo własności lokalu przed dniem 22.10.2007 r., tj. wejściem w życie nowelizacji ustawy o g.n., nakładającej obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty na „osoby bliskie” (art. 68 ust. 2b ustawy o g.n.).

W ocenie NIK, w tym przypadku Burmistrz był zobowiązany zgodnie z art. 68 ust. 2 do żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty (53.258 zł), bowiem „osoba bliska” zbyła 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. Pozytywnie należy ocenić działania Urzędu dotyczące monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą, m.in. poprzez analizowanie stanu własności sprzedanych lokali z danymi ewidencji gruntów i budynków prowadzonej w starostwie, a także z aktami notarialnymi wpływającymi do Wydziału Geodezji, Architektury i Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie. Kontrola wykazała, że nie przestrzegano natomiast w pełni systemu obiegu korespondencji, określonego w regulaminie organizacyjnym Urzędu oraz

instrukcji kancelaryjnej³. Nie wszystkie akty notarialne dotyczące wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi przez Gminę z bonifikatą przyjmowane przez pracowników merytorycznych, były bowiem rejestrowane w dzienniku korespondencji prowadzonym w sekretariacie Urzędu. Zdaniem NIK, ewidencjonowanie aktów notarialnych zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami usprawniłoby bieżące monitorowanie wtórnego obrotu lokalami oraz analizę czy i kiedy zaistniały przesłanki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, omówione na naradzie pokontrolnej w dniu 17 czerwca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) podjęcie działań zmierzających do wyegzekwowania zwrotu udzielonej bonifikaty z tytułu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych przy ul. Jaracza 4A i ul. Słowackiego 16,
- 2) zapewnienie wewnętrznego obiegu dokumentów zgodnie z obowiązującymi w Urzędzie uregulowaniami.

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

³ Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej dla organów gmin i związków międzygminnych (Dz. U. Nr 112, poz. 1319 ze zm.)