



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 26 listopada 2010 r.

**Pan
Michał Jurga
Burmistrz Miasta Kościana**

LPO- 4101-27-02/2010
P/10/155

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 Poznaniu skontrolowała w Urzędzie Miasta Kościana (Urząd) udzielanie przez gminę bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży, w latach 2007-2010 (30 września).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 16 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Urzędu w zakresie stanowiącym przedmiot niniejszej kontroli.

1. NIK pozytywnie ocenia organizację załatwiania spraw z zakresu gospodarowania komunalnym zasobem lokali mieszkalnych oraz sprzedażą tych lokali. Została ona określona w regulaminie organizacyjnym Urzędu a zadania z tego zakresu były realizowane przez Wydział Gospodarki Przestrzennej i Mienia Gminnego. Ponadto w zakresach czynności dwóch pracowników Wydziału zapisane zostały zadania i obowiązki związane z gospodarką mieszkaniową, sprzedażą lokali mieszkalnych oraz nadzorem.

W trakcie kontroli NIK stwierdzono jednak, że uchwalone przez Radę Miasta Kościana wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie uwzględniały planowanej sprzedaży lokali. Stanowiło to naruszenie przepisu art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego².

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

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

2. NIK pozytywnie pod względem legalności i rzetelności ocenia bezprzetargową sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Wszystkie sprzedane lokale znajdowały się w budynkach, które zgodnie z uchwałami Rady przeznaczone były do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.

W okresie objętym kontrolą, gmina sprzedała w trybie bezprzetargowym, z zastosowaniem bonifikat, 25 komunalnych lokali mieszkalnych o wartości 1 541,7 tys. zł, uzyskując z tego tytułu wpływy (po uwzględnieniu bonifikat) w wysokości 432,7 tys. zł. We wszystkich sprawach nabywcami tych lokali, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ zostały osoby uprawnione. W przypadku sprzedaży na raty, pierwsza rata była uiszczana przed dniem zawarcia umowy, a wierzytelność gminy była zabezpieczana hipoteką zwykłą umowną.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz Kościana sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykazy te były wywieszane na okres 21 dni w siedzibie Urzędu, a ponadto informacje o ich wywieszeniu podawane były do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu. Wykazy te zawierały dane określone w przepisie art. 35 ust. 2 ww. ustawy. NIK zwraca jednak uwagę, że we wszystkich przypadkach Urząd nie posiadał udokumentowania powiadomień najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali (art. 34 ust. 4 ustawy).

Procedury sprzedaży były wszczynane na podstawie składanych przez najemców wniosków. Na podstawie analizy dokumentacji 25 transakcji sprzedaży stwierdzono, że zgodnie z wymogami ww. ustawy, wartość sprzedanych lokali każdorazowo określona została w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, które zostały sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

W 20 zbadanych przypadkach sprzedaży lokali, nabywcy dokonali wpłat jednorazowo, zaś w pięciu płatność rozłożono na raty (pierwsza płatna przed zawarciem umowy sprzedaży, kolejne w ciągu pięciu lub dziesięciu lat od dnia podpisania umowy). Rozłożenia na raty dokonane zostały zgodnie z wymogami określonymi w art. 70 ww. ustawy oraz § 8 powołanej uchwały Rady Miejskiej.

3. Bonifikaty zastosowane przy sprzedaży wszystkich objętych kontrolą 25 komunalnych lokali mieszkalnych były zgodne z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej nr XLVI/481/98 z dnia 27 stycznia 1998 r. ze zm. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych. Na podstawie tej uchwały wszystkim nabywcom udzielone zostały bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych: przy sprzedaży ratalnej 50% ceny, a przy zapłacie jednorazowej dodatkowo 30%, od wartości połowy lokalu.

NIK negatywnie jednak pod względem legalności ocenia sposób obliczania cen gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste ze względu na treść tej uchwały. Nie stosowano bowiem bonifikaty od ceny prawa użytkowania wieczystego gruntu. Poczynając od

³ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

dnia 22 października 2007 r. tj. dnia wejścia w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁴, stosownie do dyspozycji art. 68 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, bonifikata (jeżeli gmina decyduje się na jej stosowanie) obejmuje cenę lokalu oraz cenę udziału w prawie własności gruntu, a w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości. Pomimo obowiązywania ww. przepisu, prawo użytkowania wieczystego gruntu w 20 transakcjach ustanowione zostało bez naliczenia bonifikat od wartości gruntu. Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła nieudzielenia bonifikat w łącznej kwocie 87.390,50 zł (od gruntów o łącznej wartości 136.687 zł).

Jak wynika z wyjaśnień Burmistrza, praktyka taka była stosowana przed zmianą przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z zaleceniem Regionalnej Izby Obrachunkowej w Poznaniu (RIO), która zwróciła uwagę na udzielanie bonifikaty, pomimo braku upoważnienia. W wystąpieniu pokontrolnym z dnia 26 marca 2007 roku RIO wskazała m.in. na naruszenie uchwały Nr XLVI/481/98 Rady z dnia 27 stycznia 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych. Stwierdzone przez RIO nieprawidłowości polegały na tym, że przy sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w działce gruntu zastosowano bonifikatę przy obliczaniu opłat za użytkowanie wieczyste (pierwszej i rocznej), co pozostawało w sprzeczności z uregulowaniami określonymi w uchwale Rady. NIK zwraca jednak uwagę, że z dniem 22 października 2007 r. powstał obowiązek udzielania bonifikaty od wszystkich składników ceny nieruchomości.

Z kolei przed zmianą omawianego przepisu, przy sprzedaży jednego z lokali mieszkalnych w okresie poprzedzającym ww. zmianę tj. przed dniem 22 października 2007 r. udzielona została bonifikata (50 % i 30 % - w łącznej kwocie 448,50 zł) także od gruntu o wartości 690,00 zł oddanego w użytkowanie wieczyste, pomimo braku stosownego upoważnienia ze strony Rady Miasta w ww. uchwale.

4. NIK pozytywnie ocenia działania w zakresie monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą. Działania Urzędu polegały na prowadzeniu analiz stanu własności sprzedanych lokali z dokumentacją źródłową (akty notarialne, zawiadomienia z Sądu Rejonowego o zmianach wpisu w księdze wieczystej, zawiadomienia ze Starostwa Powiatowego o zmianach w danych ewidencyjnych oraz decyzje o warunkach zabudowy wydawane w przypadku złożenia wniosku o zmianę sposobu użytkowania wpływającymi do Urzędu). W objętych kontrolą NIK sprawach nie zostały stwierdzone przypadki obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. podjęcie działań mających na celu wprowadzenie do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

⁴ Dz. Nr 173, poz. 1218

2. zapewnienie dokumentowania powiadomień najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali.
3. podjęcie działań w celu zapewnienia prawidłowego naliczania bonifikaty z uwzględnieniem ceny lokalu oraz ceny udziału w prawie własności gruntu, a w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego pierwszej opłaty z tego tytułu.

Najwyższa Izba Kontroli - Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

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