



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 26 stycznia 2011 r.

**Pan
Janusz Pęcherz
Prezydent Miasta Kalisza**

LPO-4101-27-03/2010
P/10/155

Tekst ujednoczony wystąpienia pokontrolnego po uwzględnieniu zmian wprowadzonych na podstawie uchwały Komisji Odwoławczej NIK Delegatury w Poznaniu z dnia 17 lutego 2011 r. zatwierdzonej postanowieniem Prezesa NIK z dnia 24 lutego 2011 r.

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 przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Kaliszu (Urząd), kontrolę w zakresie udzielania bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w latach 2007-2010 (do 30 września).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 19 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych związanej z udzielaniem bonifikat na rzecz ich najemców.

1. W okresie objętym kontrolą Miasto Kalisz zbyło łącznie 623 lokale mieszkalne z uwzględnieniem bonifikat o łącznej wartości 50.821,2 tys. zł, co skutkowało dla budżetu Miasta Kalisza wpływami w kwocie 5.275,1 tys. zł. Szczegółową kontrolą objęta została dokumentacja 60 transakcji (9,6% transakcji ogółem) dotyczących bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. NIK nie stwierdziła nieprawidłowości w zakresie stosowania uchwalonych przez Radę Miejską Kalisza zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza.

W ocenie NIK sposób organizacji spraw związanych z prowadzeniem przez Urząd sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem bonifikaty nie był w pełni prawidłowy. Stwierdzono bowiem, że w okresie objętym kontrolą w Urzędzie nie opracowano procedur dotyczących sposobu postępowania w sprawie bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Uregulowań takich nie posiadał również Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu (MZBM) - zakład budżetowy, który

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

zarządzał budynkami komunalnymi oraz realizował politykę mieszkaniową Miasta Kalisza. Pozytywnie należy ocenić to, że stosowne procedury zostały wprowadzone w trakcie kontroli NIK, zarządzeniem nr 529/2010 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 15 grudnia 2010 r.

NIK pozytywnie ocenia zawarcie w dniu 15 października 2007 r. przez naczelników Wydziału Gospodarowania Mieniem oraz Wydziału Geodezji i Kartografii porozumienia w sprawie obszarów współpracy obu wydziałów przy monitorowaniu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi nabytymi od Miasta Kalisza z bonifikatą w drodze bezprzetargowej. Ponadto NIK pozytywnie ocenia prowadzenie przez pracownika Referatu Gospodarowania Nieruchomościami Miasta dobrej praktyki w zakresie dokumentowania sposobu wyliczenia udzielonych nabywcom mieszkań kwot zindywidualizowanych bonifikat.

2. NIK pozytywnie ocenia rzetelność realizacji procedur sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat w łącznej kwocie 4.441.751,73 zł. Nabywcy lokali każdorazowo spełnili warunki posiadania umów najmu na czas nieoznaczony. Pracownicy Urzędu przestrzegali wymogów określonych przez Radę Miejską Kalisza, terminowo powiadamiając o przeznaczeniu najmowanego lokalu do zbycia i o przysługującym najemcom pierwszeństwie w nabyciu. NIK pozytywnie ocenia przestrzeganie zasady jawności w zakresie zbywania nieruchomości lokalowych.

3. NIK pozytywnie ocenia stosowanie bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży wszystkich objętych szczegółową kontrolą, komunalnych lokali mieszkalnych. Zostały one wyliczone zgodnie z zasadami oraz stawkami określonymi w uchwałach Rady Miejskiej Kalisza. Bonifikaty stanowiły 90% wartości rynkowej lokalu mieszkalnego. Ceny zbycia 60 nieruchomości lokalowych, od których udzielono bonifikat, zostały ustalone zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

NIK zwraca uwagę na to, że w dwóch przypadkach sprzedaż lokali mieszkalnych (w dniu 6 kwietnia 2007 r. oraz w dniu 16 maja 2007 r.) oraz udzielenie bonifikat (w kwocie 60.427,25 zł i 28.676,03 zł) nastąpiły po upływie odpowiednio 390 i 446 dni od dnia sporządzenia operatu. Operaty te nie zostały zaktualizowane, co było niezgodne z dyspozycją art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Łączna wartość nieruchomości określona na podstawie tych operatów wyniosła 103.600 zł, zaś wpływy Miasta z tego tytułu wyniosły 14.496,48 zł.

Ceny sprzedaży 60 nieruchomości lokalowych w łącznej kwocie 686.249,64 zł zostały uregulowane przez nabywców jednorazowo.

4. Realizacja zadań związanych z monitorowaniem sprzedaży wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą nie była w pełni prawidłowa. Prezydent występował wprawdzie z żądaniem zwrotu bonifikaty, jednak czynności te realizował ze zwłoką.

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie odnotowanych zostało 127 przypadków wtórnego zbycia lokali mieszkalnych objętych bonifikatą. Z kolei w pięciu objętych szczegółową analizą sprawach wystąpiły przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Zdaniem NIK, niepowierzenie żadnemu pracownikowi Wydziału Gospodarowania Mieniem w sposób jednoznaczny obowiązku monitorowania wtórnego obrotu nieruchomości lokalowych sprzedanych z bonifikatą miało wpływ na opóźnienia w podejmowaniu czynności

prowadzących do zwrotu bonifikat w łącznej kwocie 146.143,21 zł. Opóźnienie to wyniosło od 35 do 950 dni.

W jednej sprawie, w której czynności windykacyjne podjęte zostały po 35 dniach od uzyskania informacji o wtórnej sprzedaży, wyegzekwowana została w całości zwaloryzowana bonifikata w kwocie 19.245,11 zł. Według stanu na dzień 17 grudnia 2010 r. w trzech sprawach nie zostały uzyskane efekty finansowe, w tym w dwóch przypadkach pierwsze czynności zostały podjęte po upływie 693 i 950 dni. Urząd wystosował przedsądowe wezwania do zapłaty i naliczył odsetki w łącznej kwocie 3.115,79 zł (według stanu na dzień 17 grudnia 2010 r.). W trzeciej sprawie, do czasu zakończenia kontroli NIK trwało podjęte po upływie 156 dni od uzyskania informacji o wtórnym obrocie, ustalanie aktualnego zameldowania dłużnika.

W kolejnej sprawie, działania w celu uzyskania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty zostały podjęte po upływie 442 dni od uzyskania informacji o zbyciu lokalu mieszkalnego „osobom trzecim”. W tym przypadku, po ustaleniu sytuacji majątkowej dłużnika, ze zbywcą lokalu mieszkalnego na rzecz „osób trzecich”, w dniu 19 listopada 2010 r. została zawarta umowa, na podstawie której spłata zwaloryzowanej bonifikaty (32.137,20 zł i odsetki 1.293,41 zł) została rozłożona dłużnikom na 36 miesięcznych rat.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o podjęcie działań organizacyjnych w celu:

1. dokonywania aktualizacji operatów szacunkowych w przypadku wykorzystania ich do celów zbycia nieruchomości po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia,
2. usprawnienia dochodzenia zwrotu udzielonych bonifikat od osób, które zbyły lokal na rzecz osób trzecich.

Najwyższa Izba Kontroli - Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta 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.