



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 29 grudnia 2010 r.

**Pan
Jacek Gursz
Burmistrz Miasta Chodzieży**

LPO-4101-27-05/2010
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 Miejskim w Chodzieży (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 23 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Pomimo stwierdzonych istotnych nieprawidłowości Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu w zakresie bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikaty na rzecz ich najemców.

1. Sprawy gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy miejskiej Chodzież, w tym zasady dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży tych lokali zostały uregulowane uchwałami Rady Miejskiej (z dnia 30 stycznia 2004 r., z dnia 26 lipca 2006r., z dnia 29 września 2009 r. i z dnia 15 lutego 2010 r.). W okresie od dnia 29 listopada 2007 r. do dnia 28 grudnia 2009 r. Rada Miejska wyrażała w formie uchwał indywidualne zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny dla sprzedawanych nieruchomości.

Sposób organizacji spraw związanych z prowadzeniem przez Urząd sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem bonifikaty nie był w pełni prawidłowy. W Urzędzie nie zostały wypracowane pisemne procedury dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Ponadto, na stronie internetowej Urzędu udostępnione zostały ogólne informacje dotyczące sprzedaży lokali, jednak zawierały one nieaktualne dane odnośnie

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

podstawy prawnej sprzedaży oraz miejsca załatwienia sprawy. W regulaminie organizacyjnym Urzędu oraz w zakresach czynności i obowiązków pracownika zajmującego się sprzedażą lokali znajdowały się ogólne sformułowania dotyczące zadań i obowiązków związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych. Dokumentacja ta nie uwzględniała jednak spraw dotyczących monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty.

2. Pomimo stwierdzonych nieprawidłowości 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 Miejskiej przeznaczone były do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.

NIK zwraca uwagę jednak, że Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2011 zakładał planowaną sprzedaż łącznie 55 lokali, podczas gdy w okresie 2007–2010 (do 30 września) sprzedano 80 lokali, a do załatwienia pozostawało 59 wniosków.

W okresie objętym kontrolą łączna wartość 80 sprzedanych lokali mieszkalnych wyniosła według operatów szacunkowych 5 580 tys. zł, a po zastosowaniu bonifikat, Gmina uzyskała wpływy w kwocie 681 tys. zł. Każdorazowo procedury sprzedaży były wszczynane na podstawie składanych przez najemców wniosków.

Szczegółową kontrolą NIK objęto dokumentację 60 sprzedanych lokali (po 16 z lat 2007, 2008 i 2010 oraz wszystkie 12 sprzedane w 2009 r.). Łączna wartość objętych badaniem transakcji sprzedaży wyniosła 4 179 tys. zł. Gmina uzyskała wpływy w kwocie 515 tys. zł oraz udzieliła w związku z ich zbyciem 3 519 tys. zł bonifikat.

Badania te wykazały m.in., że w 54 przypadkach Gmina oddawała w użytkowanie wieczyste grunt związany z lokalem, a w sześciu zbyła lokal wraz z udziałem w gruncie. Niezgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² wykazy nieruchomości przeznaczone do sprzedaży sporządzone i podawane do publicznej wiadomości aż w 53 przypadkach nie zawierały zasad aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, a w 36 na ww. 54 przypadki nie zawierały oznaczenia terminu wnoszenia tych opłat. W czterech sprawach na 60 badanych, wykazy nie wskazywały terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ww. ustawy. Wykazy te były wywieszane na okres od 21 do 53 dni w siedzibie Urzędu, a ponadto informacje o ich wywieszeniu podawane były do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej. Z kolei na stronach BIP Urzędu nie zostały zamieszczone wykazy dotyczące 28 nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w latach 2007–2008 (do czerwca). Pomimo obowiązku określonego w art. 34 ust. 4 przywołanej ustawy, w 59 przypadkach Urząd nie powiadamiał najemcy lokalu mieszkalnego o przeznaczeniu do zbycia lokalu przez niego zajmowanego oraz o przysługującym mu pierwszeństwie w nabyciu tych lokali.

NIK negatywnie pod względem rzetelności ocenia przewlekłość postępowań związanych z wykupem lokali mieszkalnych z bonifikatą. Analiza dokumentacji wykazała, że czas trwania postępowania w 60 poddanych kontroli sprawach wyniósł od 112 do 2100 dni

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

(średnio – 383 dni). Podkreślić należy, że najdłużej trwające postępowania dotyczyły pięciu spraw (2100, 1259, 1121, 1053 i 817 dni). Według stanu na dzień 30 września 2010 r. do załatwienia pozostawało 59 wniosków. Główną przyczyną tego stanu rzeczy były zaniechania w zakresie porządkowania stanu własnościowego nieruchomości gminnych oraz stanu prawnego łączącego Gminę z najemcami jej lokali. Zgodnie z obowiązującym regulaminem organizacyjnym Urzędu, zadania związane z uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości należą do właściwości Wydziału Architektury i Gospodarki Terenami.

3. Bonifikaty zastosowane przy sprzedaży wszystkich objętych kontrolą komunalnych lokali mieszkalnych były zgodne z zasadami oraz stawkami określonymi w uchwałach Rady Miejskiej w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych. Wyniosły one 80% ceny, przy kupnie części lokali w budynku wybudowanym po 1980 r., 87% ceny, przy kupnie części lokali w budynku wybudowanym w latach od 1956 r. do 1979 r. oraz 94% ceny, przy kupnie części lokali w budynku wybudowanym przed 1956 r.

Spośród 60 objętych kontrolą transakcji sprzedaży, w 39 zbadanych przypadkach, nabywcy dokonali wpłat jednorazowo, zaś w 21 transakcjach płatność została rozłożona na raty (pierwsza płatna przed zawarciem umowy sprzedaży, kolejne w ciągu pięciu lub dziesięciu lat od dnia podpisania umowy). W przypadku sprzedaży na raty, wierzytelność gminy została zabezpieczona hipoteką zwykłą umowną. Ratalna spłata należności ustalona została zgodnie z wymogami określonymi w art. 70 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z uchwałami Rady Miejskiej.

W odniesieniu do 51 transakcji o łącznej wartości nieruchomości 3 457 tys. zł, stwierdzono, że wartość sprzedanych lokali określona została w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W pozostałych dziewięciu przypadkach wartość sprzedanych lokali określona została w oparciu o niezaktualizowane operaty szacunkowe sporządzone przed 12 miesiącami od daty ich wykorzystania tj. z naruszeniem przepisu art. 156 ust. 3 i 4 przywołanej ustawy. Podkreślić należy, że w siedmiu przypadkach sprzedaż lokalu nastąpiła od 37 do 362 dni po upływie 12 miesięcy od sporządzenia operatu szacunkowego, a w dwóch przypadkach opóźnienie to wyniosło 422 i 709 dni. Łączna wartość nieruchomości określona na podstawie nieaktualnych operatów szacunkowych wyniosła 721 tys. zł, a wpływy Gminy z tego tytułu wyniosły 99 tys. zł.

We wszystkich 60 kontrolowanych sprawach nabywcami lokali zostały osoby uprawnione w świetle art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. NIK zwraca jednak uwagę, że tylko w 17 przypadkach najemcy, którzy następnie nabywali z bonifikatą zajmowany przez siebie lokal, posiadali umowy najmu na czas nieokreślony. W 43 badanych przypadkach umowy najmu zostały zawarte na czas określony o przydziale lokalu (41 spraw) lub stanowiły lokale zakładowe (2 sprawy). Jak wynika z wyjaśnień Naczelnika Wydziału Architektury i Gospodarki Terenami Urzędu, uzasadnieniem dla umożliwienia nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą było zastosowanie przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³. NIK zwraca jednak uwagę, że z przedłożonej

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.

dokumentacji nie wynikało, że w chwili zbywania ww. lokali Urząd posiadał wiedzę odnośnie statusu prawnego tych mieszkań. Podkreślić należy, że dla lokali socjalnych lub zakładowych, ww. przepis nie znajduje zastosowania.

4. NIK negatywnie ocenia realizację zadań związanych z monitorowaniem sprzedaży wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą. Zadanie takie nie zostało w sposób formalny przypisane pracownikom Urzędu, ani też wskazane w Regulaminie Organizacyjnym. Urząd nie posiadał dokumentacji, która potwierdzałaby prowadzenie takiego monitoringu. W wyjaśnieniu złożonym w trakcie kontroli NIK, Naczelnik Wydziału Architektury i Gospodarki Terenami podał, że działania Urzędu polegały na prowadzeniu analiz stanu własności sprzedanych lokali przy pomocy zakupionego w 2009 r. programu komputerowego rejestrującego użytkowników wieczystych w powiązaniu z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Chodzieży. Taki sposób monitorowania obrotu nieruchomościami obejmował jednak jedynie grunty oddane w użytkowanie wieczyste wraz z prawem do lokali i nie dotyczył sprzedaży udziałów w prawie własności gruntów (wraz ze związanymi z tym prawem uprawnieniami do lokalu).

NIK negatywnie ocenia brak w Urzędzie wypisów aktów notarialnych związanych z obrotem wtórnym lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat oraz niepodejmowanie działań w celu ich pozyskiwania. Sytuacja taka uniemożliwiała prowadzenie rzetelnych analiz w ramach sprzedaży wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi. Nieprawidłowość ta w trakcie kontroli NIK, wyjaśniana była trudnościami w pozyskiwaniu od kancelarii notarialnych wypisów z aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości. NIK zwraca jednak uwagę na to, że zgodnie z art. 37 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁴ notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.

Ustalono, że w latach 2005–2010 (do września) w obrocie wtórnym sprzedanych zostało 29 lokali mieszkalnych, z tego w 28 przypadkach nastąpiło zbycie lokalu na rzecz osób bliskich, a w jednym przypadku na rzecz „osób trzecich” (akt notarialny nr 3074/2005 z dnia 13 maja 2005 r.). Urząd dokonał w dniu 25 marca 2005 r. sprzedaży lokalu mieszkalnego o wartości 42.800 zł za kwotę 5.491,88 zł (po uwzględnieniu 87 % bonifikaty), a pierwotny nabywca, w dniu 13 maja 2005 r., przeniósł własność ww. lokalu na rzecz „osób trzecich” w zamian za dożywotnie utrzymanie.

Wskazać należy, że przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Burmistrz nie podjął działań mających na celu zwrot udzielonej bonifikaty lub decyzji w sprawie odstąpienia od dochodzenia tego roszczenia w trybie określonym w art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

⁴ Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

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

1. zapewnienia kompletności danych zawartych w wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia (art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
2. powiadamiania najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali,
3. usprawnienia prowadzonych postępowań związanych z wykupem lokali mieszkalnych,
4. zbywania lokali mieszkalnych wyłącznie według cen określonych w aktualnych operatach szacunkowych,
5. dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty od osoby, która zbyła lokal na rzecz osób trzecich albo podjęcie decyzji o odstąpieniu od roszczeń w powyższym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami),
6. egzekwowania od notariuszy obowiązku przesyłania wypisów aktów notarialnych dokumentujących obrót wtórny nieruchomościami.

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.