



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.003.02.2022

Pan
Mieczysław Sawaryn
Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino

Urząd Miasta i Gminy w Gryfinie
ul. 1 Maja 16
74-100 Gryfino

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/051 – Sprzedaż przez gminy komunalnych lokali mieszkalnych.

Jednostka kontrolowana
Kierownik jednostki kontrolowanej
Zakres przedmiotowy kontroli

I. Dane identyfikacyjne.

Urząd Miasta i Gminy w Gryfinie¹, ul. 1 Maja 16, 74-100 Gryfino.

Mieczysław Sawaryn, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino² od 5 grudnia 2014 r.

1. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców.
2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.
3. Wywiązywanie się z obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem oraz skuteczność tych działań.

Okres objęty kontrolą

Lata 2016-2021 z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed i po tym okresie.

Podstawa prawna podjęcia kontroli

Artykuł 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³.

Jednostka przeprowadzająca kontrolę
Kontrolerzy

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie.⁴

1. Mirela Zając, doradca prawny, upoważnienie do kontroli LSZ/31/2022 z 8 marca 2022 r.
2. Karol Kośnik, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/30/2022 z 4 marca 2022 r.

(akta kontroli str. 1-8)

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności.

OCENA OGÓLNA

W latach 2016-2021 Gmina Gryfino⁶ sprzedawała w drodze bezprzetargowej komunalne lokale mieszkalne uprawnionym do ich nabycia najemcom⁷, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸. Proces zbywania nieruchomości rozpoczynano po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Gryfinie⁹, ustalanie wartości lokali przez uprawnionego rzeczoznawcę zlecano po uzyskaniu zaświadczenia o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz prawidłowo opracowano i podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. We wszystkich zbadanych przypadkach przy ustalaniu ceny lokali posługiwano się aktualnym operatem szacunkowym oraz przy ustalaniu cen sprzedaży stosowano bonifikaty w wysokości określonej przez Radę Miejską. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi było skuteczne, a prowadzone działania zapewniały ujawnienie zmiany właścicieli lokali nabytych od Gminy z bonifikatą i rzetelną weryfikację, czy zaistniały przesłanki do żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty.

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Burmistrz.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623; dalej: ustawa o NIK.

⁴ Dalej: NIK.

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Dalej: Gmina.

⁷ Badaniu poddano 30 spraw dotyczących zbywania komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.

⁸ Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm.; dalej: ugn.

⁹ Dalej: Rada Miejska.

Natomiast niezgodne z przepisami było niezawiadomienie najemców lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży o przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu, przenoszenie na nabywców kosztów opracowania wyceny nieruchomości, a także wyliczenie w dwóch przypadkach bonifikaty (6,7%) od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ugn, pomniejszonej o koszty wymiany stolarki okiennej poniesione przez nabywców. Ponadto uchwalone na podstawie przedłożonych przez Burmistrza projektów wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014-2018 i 2019-2023 nie określały prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, a program na lata 2014-2018 nie uwzględnił podziału planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe¹⁰ kontrolowanej działalności.

OBSZAR

1. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców.

Opis stanu faktycznego

1.1. Przygotowanie organizacyjne Urzędu umożliwiło właściwą realizację zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym, a pracownicy posiadali odpowiednie przygotowanie do prawidłowego wykonywania powierzonych im obowiązków. W obowiązujących w latach 2016-2022 regulaminach organizacyjnych Urzędu¹¹ do zadań Wydziału Działalności Gospodarczej, Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami¹² przypisano gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości (m.in. sprzedaż i najem). Do 1 stycznia 2017 r. do zadań Wydziału Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Ochrony Środowiska, a następnie do zadań Wydziału Gospodarki Komunalnej¹³, należało: prowadzenie spraw związanych z administrowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej według zasad i trybu określonego w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, a także uchwałami Rady Miejskiej oraz realizacja zadań wynikających z ustawy o własności lokali.

(akta kontroli str. 92, 95-96, 98, 101-103, 106, 108-109, 111-112)

W badanym okresie w zakresach czynności dwóch pracowników WGN ujęto prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych. Obie osoby posiadały wykształcenie wyższe¹⁴ pozwalające na prawidłowe i rzetelne wykonywanie powierzonych obowiązków oraz wieloletnie doświadczenie w realizacji zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami. Jedna osoba pracowała w Urzędzie od 1 lipca 1984 r. do 29 października 2017 r., natomiast druga od 1 października 2017 r. do czasu zakończenia kontroli.

(akta kontroli str. 10, 12-18)

W Urzędzie od 2016 r. nie przeprowadzano audytów i kontroli wewnętrznych dotyczących sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

¹⁰ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹¹ Regulaminy organizacyjne wprowadzone zarządzeniami Burmistrza nr: 120/8/2015 z 25 lutego 2015 r., 120/85/2016 z 5 grudnia 2016 r., 120/1/2017 z 2 stycznia 2017 r. i 120/41/2020 z 20 lipca 2020 r.; dalej: regulaminy organizacyjne.

¹² Dalej: WGN.

¹³ Dalej: WGK.

¹⁴ Kierunki studiów: zarządzanie i administracja.

(akta kontroli str. 91)

1.2. Od 2005 r. WGK prowadził elektroniczną ewidencję komunalnych zasobów mieszkaniowych, którą aktualizował co miesiąc na podstawie danych otrzymywanych od zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy, tj. Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.¹⁵ (według stanu na koniec miesiąca). Ewidencja zawierała dane nt.: adresów, liczby i łącznej powierzchni lokali gminnych w budynkach komunalnych i lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. WGK aktualizował dane na podstawie informacji o sprzedaży lokali, przekazywanych przez WGN. Na koniec każdego roku kalendarzowego GTBS przekazywało do WGK wydruk zestawień z zakresem danych jak w ewidencji WGK, poszerzonym o nazwiska najemców, liczbę osób w mieszkaniach oraz powierzchnię poszczególnych lokali.

Ewidencjonowane dane służyły do weryfikacji faktur składanych przez GTBS¹⁶ i do sporządzania obowiązkowej sprawozdawczości statystycznej, a także na potrzeby WGN.

(akta kontroli str. 11)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił: *W sprawach związanych z gospodarowaniem lokalami komunalnymi Gmina nie posiada (...) sformalizowanych wewnętrznych procedur postępowania. Procedury takie nie są wymagane żadnym aktem ani normą prawną. Nadzorując zarządzanie budynkami i lokalami (...) Gmina kieruje się przede wszystkim przepisami prawa, postanowieniami umów (...) oraz utrwaloną praktyką. Niezależnie od powyższego Gmina wypełnia obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Gryfinie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. W analizowanym okresie obowiązywały (...): 1) uchwała nr XIX/171/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 3 marca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino; 2) uchwała nr XXVIII/239/20 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (...) w celu zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, Burmistrz (...) powołał Komisję Mieszkaniową – organ doradczy, opiniujący rozwiązania z zakresu gospodarowania lokalami. (...) Rada Miejska (...) desygnowała swoich przedstawicieli do (...) kolejnych Komisji Mieszkaniowych (...), natomiast składy Komisji (...) określone były (...) zarządzeniami (...) Burmistrza (...)*

(akta kontroli str. 192-193)

W WGN nie wprowadzono odrębnych wewnętrznych procedur dotyczących gospodarowania i sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

Naczelnik WGN wyjaśniła: *(...) Obowiązujące przepisy prawa nie nakładają na gminy takiego obowiązku. Sprzedaże lokali na rzecz najemców prowadzone są zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie ustawami takimi jak: ustawa o samorządzie gminnym, ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz ustawa o własności lokali.*

(akta kontroli str. 10)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił: *Utrwaloną praktyką, stosowaną przy gospodarowaniu lokalami komunalnymi, jest powierzenie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy spółce gminnej – Gryfińskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. W analizowanym okresie, tj. od 2016 r., Spółka zarządzała budynkami i*

¹⁵ Dalej: GTBS.

¹⁶ Tytułem wynagrodzenia za zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

lokalami gminnymi na podstawie porozumienia wykonawczego oraz dwóch kolejnych umów, zawieranych w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce komunalnej oraz ustawy Prawo zamówień publicznych. Poszczególne umowy (porozumienie) zawierały m.in. wykaz budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zakres obowiązków (...) oraz sposób dokumentowania i rozliczania świadczonych usług (...) Spółka realizowała również wskazania Gminy otrzymywane w formie pisemnej, elektronicznej lub telefonicznej. W przypadku (...) ustaleń w zakresie zadań zarządczych, nadzorowanych przez (...) komórki Urzędu (...), organizowano spotkania z udziałem przedstawicieli Spółki, określając konkretne zadania i (...) zakresy odpowiedzialności. Ponadto w celu zapewnienia finansowego nadzoru (...) rozliczenia (...) prowadzono przy wykorzystaniu (...) oprogramowania finansowo-księgowego, jak i odrębnych arkuszy kalkulacyjnych, umożliwiającym kompleksowe ewidencjonowanie poszczególnych rodzajów kosztów związanych z zarządzaniem zasobem. (...) W przypadku stwierdzenia niezgodności (...) wzywano zarządcę do złożenia (...) faktury korygującej. (...) gospodarowanie lokalami komunalnymi prowadzone jest również w samym Urzędzie (...). Wydział Działalności Gospodarczej, Rolnictwa i Gospodarowania Nieruchomościami prowadzi sprawy związane m.in. ze sprzedażą lokali komunalnych, Wydział Inwestycji i Rozwoju – sprawy związane z remontami lokali, natomiast Wydział Gospodarki Komunalnej, poza bieżącym nadzorem nad wspomnianymi (...) umowami (...), prowadzi sprawy z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (...). W tym zakresie prowadzi bieżące sprawy związane z przydzielaniem i zamianami lokali mieszkalnych, a także realizacją wyroków eksmisyjnych (...) Wydział prowadzi również obsługę merytoryczną Komisji Mieszkaniowej - (...) organu doradczego, opiniującego rozwiązania z zakresu gospodarowania lokalami.

(akta kontroli str. 190, 193-194)

Liczba oczekujących, według stanu na 31 lipca¹⁷, wynosiła:

- w 2016 r. 56 osób (20 rodzin) na przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, 358 osób (110 rodzin) na przydział lokalu socjalnego, 79 osób (26 rodzin) na zamianę lokalu;
- w 2017 r. 64 osoby (23 rodziny) na przydział lokalu z zasobu, 360 osób (116 rodzin) na przydział lokalu socjalnego, 89 osób (25 rodzin) na zamianę lokalu;
- w 2018 r. 52 osoby (21 rodziny) na przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, 349 osób (112 rodzin) na przydział lokalu socjalnego, 94 osoby (28 rodzin) na zamianę lokalu;
- w 2019 r. 70 osób (24 rodziny) na przydział lokalu z zasobu, 304 osoby (98 rodzin) na przydział lokalu socjalnego, 100 osób (30 rodzin) na zamianę lokalu;
- w 2020 r. 34 osoby (12 rodzin) na przydział lokalu z zasobu, 324 osoby (102 rodziny) na przydział lokalu socjalnego, 116 osób (33 rodziny) na zamianę lokalu;
- w 2021 r. dziewięć osób (pięć rodzin) na najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu, 317 osób (109 rodzin) na najem lokalu socjalnego, 110 osób (33 rodziny) na zamianę lokalu, dwie osoby (jedna rodzina) na najem lokalu GTBS.

(akta kontroli str. 140-141)

¹⁷ W Urzędzie listy osób oczekujących sporządzano według stanu na 31 lipca poszczególnych lat.

Średni czas oczekiwania na przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, liczony w latach, wynosił: 4,25 w 2016 r. (siedem lat najdłuższy okres oczekiwania i dwa lata najkrótszy), 2,73 w 2017 r. (odpowiednio: pięć lat i poniżej jednego roku), 2,0 w 2018 r. (odpowiednio: cztery lata i poniżej jednego roku), 4,0 w 2019 r. (odpowiednio: 12 lat i jeden rok), 2,54 w 2020 r. (odpowiednio: siedem lat i poniżej jednego roku) oraz 4,0 w 2021 r. (odpowiednio: osiem lat i jeden rok).

(akta kontroli str. 137 140-141)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił: *Dane o liczbie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w posiadaniu Urzędu, jako jednostki właściciela zasobu – Gminy. Główny zbiór tych danych znajduje się w WGK (...) Dane te są (...) korygowane na podstawie informacji o sprzedaży lokali przekazywanych przez WGN (...), a także (...) informacji o korektach metrażu, dokonywanych przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino – GTBS (...) dane o liczbie lokali przeznaczonych na wynajem z podziałem na czas nieoznaczony i oznaczony, pozyskiwane (...) są od wspomnianego zarządcy. Informacje te sporządzane są przez zarządcę na podstawie umów najmu (...), po otrzymaniu od Gminy (...) skierowania do zawarcia takiej umowy. Dane (...) są pozyskiwane i gromadzone przez Gminę w celu realizacji obowiązków ustawowych, w szczególności na potrzeby sporządzania sprawozdań statystycznych. (...)*

(akta kontroli str. 190, 194)

1.3. W Strategii sukcesu Miasta i Gminy Gryfino¹⁸ oraz w Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030 r.¹⁹, a także w Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Gryfino na lata 2017-2023²⁰ nie ujęto zasad dotyczących sprzedaży lokali (nieruchomości) stanowiących własność Gminy.

(akta kontroli str. 19, 112-136)

Burmistrz wyjaśnił „(...) *Strategia Rozwoju Gminy do 2030 r. i Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Gryfino na lata 2017-2023 zostały przyjęte na podstawie ustawy o samorządzie gminnym, odpowiednio na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 pkt 6a i (...) pkt 6. (...) ustawa nie nakłada na gminę obowiązku uwzględnienia zasad dotyczących sprzedaży lokali (...). opracowania to dokumenty o znaczeniu strategicznym z punktu widzenia rozwoju Gminy i zawieranie w nich szczegółowych regulacji o poszczególnych procedurach prowadzonych przez Gminę, zniekształciłoby ich charakter oraz celowość. (...) informacje / procedury (...) publikowane są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu (...) www.bip.gryfino.pl. (...) w Gminie Gryfino nie funkcjonuje jeden ogólny akt prawny określający zasady zbywania lokali mieszkalnych. Nieruchomości sprzedawane są na podstawie poszczególnych uchwał (...) dotyczących wyrażenia przez Radę zgody na sprzedaż (...) oraz (...) na udzielenie bonifikat od ceny sprzedaży (...)*”

(akta kontroli str. 190, 192)

W okresie objętym kontrolą Gmina posiadała dwa wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem: na lata 2014-2018 i 2019-2023,

¹⁸ Przyjęta uchwałą nr XXVI/244/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie zatwierdzenia strategii rozwoju Miasta i Gminy Gryfino.

¹⁹ Przyjęta uchwałą nr LII/516/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 września 2018 r. i zaktualizowana uchwałą nr XII/104/19 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030 r.

²⁰ Przyjęty uchwałą nr XLIII/442/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 stycznia 2018 r., zaktualizowany uchwałą nr VI/41/19 z dnia 19 lutego 2019 r. w sprawie aktualizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Gryfino na lata 2017-2023 oraz uchwałą Nr XLIII/442/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 stycznia 2018 r.

uchwalone przez Radę Miejską²¹ na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego²².

Oba wieloletnie programy zostały opracowane na pięć kolejnych lat oraz określono w nich ile komunalnych lokali mieszkalnych planowanych było do sprzedaży w kolejnych latach. W drugim z programów podano również, w których budynkach znajdowały się przeznaczone do sprzedaży lokale. Prognozowane wpływy ze sprzedaży planowano w projektach budżetu Gminy na poszczególne lata 2014-2023.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem w obu programach zaplanowano następujące działania:

- weryfikację umów najmu pod kątem wypowiedzenia ich najemcom, którzy mieli zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- wdrożenie systemu zamiany celem:
 - zapewnienia najemcom lokali zamiennych na czas przeprowadzenia napraw i remontów;
 - dostosowania wielkości lokali i liczby ich mieszkańców do finansowych możliwości regulowania opłat związanych z najmem;
 - obniżenia wysokości opłat na wniosek najemcy;
- powiększenie zasobu lokali socjalnych poprzez proponowanie najemcom o wyższych dochodach lokali o wyższym standardzie;
- sprzedaż najemcom lokali w budynkach zarządzanych przez wspólnotę, a w przypadku odmowy kupna – przekwaterowanie najemców i sprzedaż lokali w drodze przetargu nieograniczonego;
- zwiększenie skuteczności windykacji zaległych należności czynszowych oraz stosowanie ratalnych spłat zadłużenia w przypadku osób w trudnej sytuacji finansowej;
- pozyskanie zewnętrznych źródeł finansowania budownictwa socjalnego i komunalnego.

(akta kontroli str. 20, 22, 36, 56-59, 71-73, 86, 89-90)

Wieloletnie programy zawierały elementy wymagane przepisami art. 21 ust. 2 pkt 3-8 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie określono w nich natomiast elementu wskazanego w art. 21 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, tj. prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach. Ponadto w wieloletnim programie na lata 2014-2018 nie określono elementu wymaganego przepisami art. 21 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, tj. planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali w podziale na kolejne lata, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 20-89)

1.4. W badanym okresie podjętych zostało pięć uchwał Rady Miejskiej, po dwie w 2017 r. i 2019 r. oraz jedna z 2021 r.²³, które dotyczyły wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej wyszczególnionych w nich indywidualnych

²¹ Odpowiednio: uchwała nr LIII/436/14 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino w latach 2014-2018” zmieniona uchwałą nr LIII/445/14 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 października 2014 r. oraz uchwała nr XIV/113/19 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 października 2019 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino w latach 2019-2023.”; dalej: wieloletnie programy.

²² Dz. U. z 2022 r. poz. 172; dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów.

²³ Uchwały nr: XXXIX/374/17 z dnia 7 września 2017 r., XL/394/17 z dnia 26 października 2017 r., VIII/64/19 z dnia 25 kwietnia 2019 r., XI/93/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r., XXXII/262/21 z dnia 25 lutego 2021 r.

lokali mieszkalnych²⁴. We wszystkich przypadkach zgodę wyrażono na sprzedaż lokali na rzecz ich najemców wraz ze sprzedażą udziałów w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu oraz na udzielenie bonifikaty w wysokości 90%, pod warunkiem jednorazowej wpłaty całej ceny sprzedaży. Uzasadnienie prawne stanowił art. 34 ust. 1 pkt 3 i art. 37 ust. 2 pkt 1 ugn.

(akta kontroli str. 173-185)

Komunalne lokale mieszkalne przejęte przez Gminę po Państwowych Gospodarstwach Rolnych zbywano z bonifikatą w wysokości 95% od ceny sprzedaży za gotówkę i 75% nabywanych na raty. Zasady te wynikały z uchwały nr XLIX/622/02 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 10 października 2002 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych, pomieszczeń przynależnych i udziału w nieruchomościach gruntowych, ustalenia zasad sprzedaży oraz bonifikat od ceny sprzedaży.

W przypadku lokali mieszkalnych stosowano także bonifikaty w wysokościach określonych w uchwale nr XXIX/404/04 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej gminnych lokali mieszkalnych oraz do oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych, w której załączniku ujęto wykaz gminnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców. Zgodnie z tymi zasadami, cena ustalona zgodnie z art. 67 ust. 3 ugn miała być pomniejszana o 6% za każdy rok pracy w PKP i PKP S.A. oraz 3% za każdy rok najmu od PKP i PKP S.A., jednak łącznie nie więcej niż o 95%. Dodatkowe 25% bonifikaty miało być udzielane przy jednorazowej wpłacie całości należności z tytułu nabycia lokalu. Bonifikata w wysokości 70% miała być stosowana w przypadku osób niespełniających warunków, o których mowa w art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”²⁵.

(akta kontroli str. 142, 154-155)

Analizie poddano próbę 30 spraw dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców w latach 2016-2021²⁶ (24,8% wszystkich sprzedaży z badanego okresu). Po pięć z każdego roku. W analizowanych przypadkach zastosowano zasady udzielania bonifikat określone w ww. uchwałach.

(akta kontroli str. 203-236, 242-243, 246-247, 261, 265-266)

²⁴ Odpowiednio: w budynku przy ul. 9 maja 7 w Gryfinie, w budynku nr 11, 11a i 11b w miejscowości Chlebowo, w budynku przy ul. Wincentego Witosa 1, 1a, 1b i 3 w Gryfinie, w budynku przy ul. Sprzymierzonych 8 w Gryfinie, i w budynku przy ul. Armii Krajowej 2-4 w Gryfinie.

²⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 146, ze zm.

²⁶ Sprzedaż w 2016 r. nr rej.: 992 (ul. Łużycka 29 m. 4, Gryfino), 994 (ul. Niepodległości 31 m. 7, Gryfino), 995 (ul. Łużycka 29 m. 1, Gryfino), 996 (ul. Łużycka 16 m. 2, Gryfino), 998 (ul. Mieszka I 27 m. 6, Gryfino); sprzedaż w 2017 r. nr rej.: 1004 (ul. Szczecińska 1 m. 6, Gryfino), 1005 (ul. Fabryczna 24 m. 5, Gryfino) 1006 (ul. Grunwaldzka 16 m. 5, Gryfino), 1008 (ul. Krasińskiego 48 m. 2), 1009 (ul. Niepodległości 33 m. 15); sprzedaż w 2018 r. nr rej.: 1011 (ul. Łużycka 16 m. 8, Gryfino), 1018 (ul. Chrobrego 24 m. 6, Gryfino), 1022 (ul. Krzywoustego 1 m. 10, Gryfino), 1028 (ul. 1 Maja 20 m. 7, Gryfino), 1032 (ul. Niepodległości 35 m. 14, Gryfino); sprzedaż w 2019 r. nr rej.: 1041 (Sobiemyśl 15b m. 3), 1043 (ul. Stoneczna 1a, Chlebowo), 1044 (ul. Parkowa 5 m. 1, Drzenin), 1046 (ul. Mieszka I 27 m. 8, Gryfino), 1048 (ul. Chrobrego 8 m. 2, Gryfino); sprzedaż w 2020 r. nr rej.: 1049 (ul. Grunwaldzka 24 m. 13, Gryfino), 1051 (ul. Grunwaldzka 26 m. 13, Gryfino), 1052 (ul. 1 Maja 21 m. 3, Gryfino), 1055 (ul. Kościuszki 11 m. 2, Gryfino), 1060 (ul. Mieszka I 25 m. 3, Gryfino); sprzedaż w 2021 r. nr rej.: 1094 (ul. Łużycka 2 m. 3, Gryfino), 1096 (ul. Grunwaldzka 22 m. 13, Gryfino), 1099 (ul. Chrobrego 8 m. 14, Gryfino), 1101 (ul. Chrobrego 24 m. 12, Gryfino), 1102 (ul. Fabryczna 24 m. 4, Gryfino).

1.5. Liczba lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy na 1 stycznia 2016 r. wynosiła 782, a na koniec: 2016 r. 771; 2017 r. 760; 2018 r. 733; 2019 r. 718; 2020 r. 698 i 2021 r. 658.

(akta kontroli str. 188-189)

Do Urzędu w badanym okresie wpłynęło łącznie 210 wniosków najemców o sprzedaż lokali mieszkalnych²⁷, z tego: 31 w 2016 r., 40 w 2017 r., 57 w 2018 r., 32 w 2019 r., 26 w 2020 r. i 24 w 2021 r.

(akta kontroli str. 188)

W latach 2016-2021 najemcom sprzedano ogółem 110 lokali. Lokale sprzedano z udzieleniem bonifikaty w wysokości 90% w łącznie 99 przypadkach, w ośmiu w wysokości 95%²⁸, w dwóch w wysokości 95% i 25%²⁹ oraz w jednym w wysokości 70%³⁰.

Wartość wszystkich lokali mieszkalnych³¹ sprzedanych w badanym okresie wyniosła 19 176 tys. zł, w tym: 1 715 tys. zł w 2016 r., 814 tys. zł w 2017 r., 4 534 tys. zł w 2018 r., 1 360 tys. zł w 2019 r., 3 530 tys. zł w 2020 r. i 7 223 tys. zł w 2021 r.

Łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców wyniosły ogółem 2 032 tys. zł, z tego 194 tys. zł w 2016 r., 90 tys. zł w 2017 r., 401 tys. zł w 2018 r., 110 tys. zł w 2019 r., 445 tys. zł w 2020 r. i 792 tys. zł w 2021 r.³²

Ogółem wpływy ze sprzedaży majątku Gminy³³ w latach 2016-2021 wyniosły 17 333,36 tys. zł, w tym 1 786,37 tys. zł w 2016 r., 1 822,42 tys. zł w 2017 r., 2 072,27 tys. zł w 2018 r., 3 177,63 tys. zł w 2019 r., 3 760,45 tys. zł w 2020 r. i 4 714,21 tys. zł w 2021 r.

(akta kontroli str. 189)

W Wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014-2018 i na lata 2019-2023 zaplanowano sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w liczbie: 16 w 2016 r., 14 w 2017 r., 12 w 2018 r., 11 w 2019 r., 40 w 2020 r. i 15 w 2021 r., tj. ogółem 108.

W latach 2016-2021 sprzedano najemcom w trybie bezprzetargowym 110 lokali mieszkalnych, z tego w kolejnych latach odpowiednio: 11 (o 31,3% mniej niż planowano), 7 (50% mniej), 28 (133,3% więcej), 10 (9,1% mniej), 20 (50% mniej) i 34 (126,7% więcej).

(akta kontroli str. 36, 71, 189)

Naczelnik WGN wyjaśniła: (...) *W procesie sprzedaży zachodzą różne nieprzewidziane okoliczności, jak np. w roku 2020 pandemia, która częściowo ograniczyła funkcjonowanie Urzędu oraz uniemożliwiła bardzo często wykonywanie czynności związanych z przygotowaniem lokali do sprzedaży, takich jak sporządzanie przez biegłych rzutów oraz wycen nieruchomości. Najemcy bardzo*

²⁷ Złożonych przez najemców lokali na czas nieoznaczony.

²⁸ Lokale mieszkalne przejęte przez Gminę po Państwowych Gospodarstwach Rolnych.

²⁹ Lokale mieszkalne przejęte przez Gminę po Polskich Kolejach Państwowych.

³⁰ Lokale mieszkalne przejęte przez Gminę po Polskich Kolejach Państwowych. W poszczególnych latach wielkości udzielanych bonifikat wynosiły: 90% (9 mieszkań), 95% (1) i 70% (1) w 2016 r., 90% (7) w 2017 r., 90% (24) i 95% (4) w 2018 r., 90% (7), 95% (2), 95% i 25% (1) w 2019 r., 90% (19), 95% i 25% (1) w 2020 r. oraz 90% (33) i 95% (1) w 2021 r.

³¹ Wg wycen z udziałem w gruncie.

³² Sumaryczne wpływy w całym okresie wyniosły: 1 945 tys. zł przy udzieleniu bonifikaty w wysokości 90%, 20 tys. zł - 95%, 20 tys. zł - 95% i 25% oraz 47 tys. zł - 70%. Wpływy w podziale na udzielone bonifikaty w wysokości: 90% wyniosły 142 tys. zł, 95% - 5 tys. zł i 70% - 47 tys. zł w 2016 r., 90% - 90 tys. zł w 2017 r., 90% - 397 tys. zł i 95% - 4 tys. zł w 2018 r., 90% - 92 tys. zł, 95% - 6 tys. zł, 95% i 25% - 12 tys. zł w 2019 r., 90% - 437 tys. zł, 95% i 25% - 8 tys. zł w 2020 r. oraz 90% - 787 tys. zł i 95% - 5 tys. zł w 2021 r. Nie sprzedano najemcom lokali bez zastosowania bonifikaty.

³³ Dział 700, rozdział 70005 gospodarka gruntami i nieruchomościami.

często odmawiali udostępniania lokali osobom trzecim. Dlatego też w przypadku mniejszej niż planowano liczby sprzedaży w jednym roku, zazwyczaj wyższa niż planowano jest sprzedaż w roku następnym.

(akta kontroli str. 280-281)

1.6. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2021 r. nie wystąpiły przypadki sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na raty.

(akta kontroli str. 237-238)

1.7. W latach 2016-2021 łączna liczba sporządzonych i podanych do publicznej wiadomości wykazów komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców wyniosła 121, z tego w kolejnych latach: 15, osiem, 27, 13, 28 i 30.

(akta kontroli str. 284-285)

W analizowanej próbie spraw 30 sprzedaży lokali mieszkalnych³⁴ wszystkie wykazy podano do publicznej wiadomości: poprzez wywieszenie na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu, zamieszczono na stronie internetowej www.bip.gryfino.pl oraz podanie informacji o wywieszeniu/zamieszczeniu wykazu w gazecie lokalnej, zgodnie z wymogiem określonym w art. 35 ust. 1 ugn. Objęte badaniem wykazy zawierały elementy określone w art. 35 ust. 2 ww. ustawy.

(akta kontroli str. 203-236)

1.8. Analiza dokumentacji 30 sprzedaży lokali mieszkalnych³⁵ wykazała, że we wszystkich przypadkach w Urzędzie nie zrealizowano obowiązku wynikającego z art. 34 ust. 4 ugn, tj. nie doręczono najemcom lokali zawiadomienia w formie pisemnej o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*. Do najemców kierowano zawiadomienia o zgromadzeniu dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia złożonych wniosków, zawierające informacje o warunkach sprzedaży lokali. Nie zawierały one informacji wymaganych przepisami art. 34 ust. 4 ww. ustawy.

(akta kontroli str. 203-236, 257, 274)

1.9. We wszystkich zbadanych 30 przypadkach³⁶, wnioski o sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych złożyły osoby uprawnione, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ugn. Nie stwierdzono przypadków odmowy sprzedaży mieszkania komunalnego jego najemcy³⁷ ani odmowy udzielenia bonifikaty.

(akta kontroli str. 203-236)

1.10. We wszystkich 30 sprawach³⁸ poddanych badaniom, wysokość udzielonej bonifikaty była zgodna z określoną w uchwałach Rady Miejskiej. Nie wystąpiły przypadki sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, co do których toczyły się postępowania administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Gminę.

(akta kontroli str. 203-236)

³⁴ Opisanych w pkt 1.4.

³⁵ Opisanych w pkt 1.4.

³⁶ Opisanych w pkt 1.4.

³⁷ Urząd prawidłowo, w sprawie nr rej. 1008, rozpatrzył drugi z wniosków złożony 26 maja 2017 r., ponieważ wcześniejszy (4 listopada 2016 r.) złożyła osoba niebędąca najemcą.

³⁸ Opisanych w pkt 1.4.

W dwóch przypadkach z 30 zbadanych (6,7%) przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych Urząd odliczył koszty poniesione przez najemców³⁹ przed naliczeniem 90% bonifikaty, pomimo iż zgodnie z art. 68 ust. 1 ugn, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*. W przypadku sprzedaży lokali, które nie były objęte ogólnymi zasadami sprzedaży, Burmistrz posiadał zgodę Rady Miejskiej (w formie uchwały) na sprzedaż tych lokali.

Najkrótszy okres czasu jaki upłynął od daty zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony do dnia zawarcia umowy sprzedaży z bonifikatą (podpisania aktu notarialnego) wyniósł siedem miesięcy i 20 dni (sprawa nr rej. 1048).

(akta kontroli str. 203-236, 242-243, 246-247, 261, 265-266)

1.11. Urząd we wszystkich 30 sprawdzonych przypadkach⁴⁰, każdorazowo ustalał wartość lokali na podstawie pisemnej opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, wykonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, o której mowa w art. 156 ust. 1 ugn. Zgodnie z wymogiem określonym w art. 156 ust. 3 ww. ustawy, opinie wykorzystywano do ustalenia wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy od daty ich sporządzenia. W sprawie nr rej. 1052 rzeczoznawca potwierdził aktualność operatu szacunkowego w sposób przewidziany w art. 156 ust. 4 ugn, przez umieszczenie stosownej klauzuli. Weryfikowanie przez pracowników operatów było poświadczane pisemnie na każdej fakturze złożonej przez rzeczoznawcę.

We wszystkich 30 zbadanych sprawach, zgodnie z wymogiem wynikającym z § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁴¹, wykonane na zlecenie Urzędu ustalenie wartości lokalu mieszkalnego nastąpiło po uzyskaniu przez Gminę zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁴².

Urząd przesłał wszystkim wnioskodawcom operaty szacunkowe dotyczące wartości najmowych przez nich lokali mieszkalnych w celu umożliwienia zapoznania się z wyceną rzeczoznawcy. W dwóch przypadkach, nr rej. 995 i 1005 wnioskodawcy wnieśli uwagi. W pierwszym przypadku wniesiono o określenie lokalizacji mieszkania na parter, zamiast na pierwsze piętro, natomiast w drugim wnioskowano o obniżenie ceny z uwagi na brak dobrej komunikacji miejskiej. Autorzy operatów podtrzymali swoje stanowiska, przedstawiając uzasadnienie.

(akta kontroli str. 203-236)

We wszystkich zbadanych 30 przypadkach⁴³ Urząd obciążył nabywców lokali mieszkalnych kosztami sporządzenia operatów szacunkowych w łącznej kwocie 11 892,41 zł. Koszty te wchodziły w skład tzw. kosztów przygotowania lokali do sprzedaży. Działanie takie było niezgodne z art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ugn, w myśl których wycenę nieruchomości przeznaczonych do zbycia zapewnia burmistrz, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 203-236, 239)

1.12. W księgach rachunkowych Urzędu uwzględniono wszystkie operacje gospodarcze związane ze sprzedażą objętych badaniem 30 komunalnych lokali

³⁹ Na wymianę stolarki okiennej.

⁴⁰ Opisanych w pkt 1.4.

⁴¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 555.

⁴² Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.

⁴³ Opisanych w pkt 1.4.

mieszkalnych zbytych z bonifikatą⁴⁴. W ewidencji środków trwałych prawidłowo ujęto zmiany związane ze sprzedażą ww. lokali.

(akta kontroli str. 195-199)

1.13. W badanym okresie do Urzędu nie wpłynęły skargi, ani wnioski dotyczące zagadnień związanych ze zbywaniem lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym. Nie były też przedmiotem informacji o nieprawidłowościach.

(akta kontroli str. 138-139)

1.14. Naczelnik WGN wyjaśniła: *Procesy związane ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym są na bieżąco monitorowane przez Naczelnika Wydziału. Analizowane są poszczególne procedury w ramach realizacji zadań w celu zapobieżenia wystąpieniu ewentualnych ryzyk. W okresie od 01 stycznia 2016 r. zagadnienia związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych nie były objęte audytem wewnętrznym oraz kontrolą wewnętrzną.*

(akta kontroli str. 276, 278)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W wieloletnich programach na lata 2014-2018 i 2019-2023, których projekty przedłożone zostały Radzie Miejskiej przez Burmistrza, nie określono elementu nakazanego w art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach. W wieloletnim programie na lata 2014-2018 nie określono także w podziale na kolejne lata elementu wymaganego przepisami art. 21 ust. 2 pkt 2 tej ustawy, tj. planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali.

(akta kontroli str. 20-89)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił: *„(...) Wieloletni Program (...) na lata 2014-2018 (...) obejmował określenie stanu technicznego budynków (...), określał również wykaz potrzeb remontowych z szacunkowymi kosztami realizacji prac (...). Program ten nie zawierał faktycznej prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu. (...) Wieloletni Program (...) na lata 2019-2023 (...) w pkt II, oprócz charakterystyki stanu zasobu mieszkaniowego, aktualnego na koniec 2018 r., zawiera również w ppkt 4 prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego tego zasobu. We wspomnianej części Programu wskazano przewidywaną wielkość zasobu w poszczególnych latach (...). Ponadto, wskazano również przewidywania dotyczące przyszłego stanu technicznego zasobu, będące faktycznie jego prognozą. (...) W sytuacji gospodarowania tak starym zasobem mieszkaniowym, jakim dysponuje Gmina Gryfino, bezspornym faktem jest postępująca degradacja techniczna budynków. (...), w celu przeciwdziałania (...), możliwe jest określenie przewidywanego zakresu niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych oraz kosztów prac, koniecznych do wykonania w poszczególnych latach w celu zapobieżenia, czy spowolnienia stopnia pogarszania się tego stanu. Niemożliwe jest natomiast opracowanie prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu dla poszczególnych lat okresu obowiązywania Programu. Stąd też, (...) prognozę dla poszczególnych lat (...) sporządzono w odniesieniu do wielkości zasobu, antycypując jego przyszły stan techniczny w ujęciu zbiorczym. Informuję jednocześnie, iż w Wieloletnim Programie (...) na lata 2014-2018 określono wykaz potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy, zarówno w ujęciu zakresowym, jak i lokalizacyjnym. (...) Odrębne*

⁴⁴ Opisanych w pkt 1.4.

zestawienie tabelaryczne, ujęte w ppkt 4, określało wysokość przewidywanych nakładów finansowych na realizację wspomnianych potrzeb remontowych w kolejnych latach okresu 2014-2018. Oznacza to, że Program zawierał wymaganą zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. Informacje te zostały zawarte w dwóch odrębnych tabelach – przepis art. 21 ust. 2 pkt 2 wskazanej ustawy nie określa, że wskazane elementy muszą być określone w jednym zestawieniu.”

(akta kontroli str. 200-202)

We wskazanych powyżej przez Zastępcę Burmistrza zapisach w wieloletnich programach na lata 2014-2018 i na lata 2019-2023 nie określono elementu nakazanego w art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. W zapisach w wieloletnim programie na lata 2014-2018 wykaz potrzeb remontowych sporządzono w podziale na zakresy prac niezbędnych do wykonania, wskazując budynki oraz szacując koszty, nie określając jednakże elementu nakazanego w art. 21 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy w podziale na lata.

(akta kontroli str. 26-36, 40-56, 63-70, 77-84, 201-202)

2. W dwóch przypadkach sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z 30 zbadanych⁴⁵ (6,7%) nieprawidłowo określono wartość bonifikaty. Od ceny lokali odliczono koszty poniesione przez najemców na wymianę stolarki okiennej przed naliczeniem 90% bonifikaty, pomimo iż zgodnie z art. 68 ust. 1 ugn, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 tej ustawy.

I tak:

- w sprawie o nr rej. 1060⁴⁶ cenę sprzedaży 181 700,00 zł pomniejszono o 7 600,00 zł kosztów poniesionych przez najemcę na wymianę stolarki okiennej. Bonifikata 90% z 181 700,00 zł wyniosłaby 163 530,00 zł, a kwota do zapłaty 18 170,00 zł. Obliczona bonifikata 90% z pomniejszonej ceny, tj. od 174 100,00 zł wyniosła 156 690,00 zł, a kwota do zapłaty 17 410,00 zł, tj. była niższa o 760,00 zł;

- w sprawie nr rej. 1094⁴⁷ cenę 184 000,00 zł pomniejszono o 8 700,00 zł kosztów poniesionych przez najemcę na wymianę stolarki okiennej. Bonifikata 90% z 184 000,00 zł wyniosłaby 165 600,00 zł, a kwota do zapłaty 18 400,00 zł. Obliczona bonifikata 90% z pomniejszonej ceny, tj. z 175 300,00 zł wyniosła 157 770,00 zł, a kwota do zapłaty 17 530,00 zł, tj. była niższa o 870,00 zł.

(akta kontroli str. 230-233, 242-243, 246-247, 261, 265-266)

Naczelnik WGN wyjaśniła: *W myśl art. 6a ust. 3 pkt 3 lit. b) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) do obowiązków wynajmującego (właściciela) należy w szczególności dokonywanie napraw lokalu (...) w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza wymiany (...) stolarki okiennej (...) W związku z ograniczonymi możliwościami finansowymi Gmina nie jest w stanie dokonać między innymi wymiany stolarki okiennej w bieżącym okresie we wszystkich lokalach, które tego wymagają. W związku z tym istnieje możliwość przyśpieszenia wymiany, jeżeli lokator dokona wymiany we własnym zakresie. Jednocześnie z interpretacji ogólnej Ministra Finansów z dnia 17 marca 2009 r. wydanej w trybie art. 14a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, wynika, że „jeżeli najemca podczas trwania umowy najmu, z własnych środków sfinansuje wymianę okien, a następnie otrzyma od właściciela zwrot tych wydatków,*

⁴⁵ Opisanych w pkt 1.4.

⁴⁶ Lokal mieszkalny przy ul. Mieszka I 25/3 w Gryfinie sprzedany dnia 19 sierpnia 2020 r.

⁴⁷ Lokal mieszkalny przy ul. Łużyckiej 2/3 w Gryfinie sprzedany dnia 19 sierpnia 2021 r.

będzie to okoliczność neutralna podatkowo.” W związku z powyższym niezasadnym jest, aby najemcy, którzy dokonali wymiany stolarki we własnym zakresie, ponosili ponownie ten sam koszt w ostatecznej należności za lokal.

(akta kontroli str. 279-281)

Podstawą ustalenia bonifikaty powinna być cena niepomniejszona o nakłady. Wskazuje na to wprost treść art. 68 ust. 1 ugn nakazującego udzielenie bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ugn, tj. od wartości nie niższej niż wartość nieruchomości. W czterech innych zbadanych przypadkach⁴⁸, koszt wymiany stolarki okiennej poniesiony przez najemcę, odjęto od kwoty do zapłaty po udzieleniu bonifikaty 90% lub 95%.

(akta kontroli str. 216-217, 221-224)

3. Analiza dokumentacji 30 sprzedaży lokali mieszkalnych⁴⁹ wykazała, że we wszystkich przypadkach Urząd nie dochował obowiązku wynikającego z art. 34 ust. 4 ugn, tj. nie doręczał zawiadomienia w formie pisemnej o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym najemcom pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu.

(akta kontroli str. 203-236)

Naczelnik WGN wyjaśniła: (...) *sprzedaży zasiedlonych lokali mieszkalnych dokonuje się sukcesywnie na podstawie kilkunastu uchwał Rady podejmowanych od 1991 r., (...). W uchwałach tych określony został ściśle podmiot mogący dokonać zakupu (tj. najemca) oraz forma zakupu (tj. bezprzetargowo). W związku z powyższym procedura sprzedaży zostaje wszczęta każdorazowo na wniosek strony (wniosek jest ogólnie dostępny na stronie BIP). Zgodnie z brzmieniem literalnym uchwał – nie dopuszcza się możliwości sprzedaży objętych nimi lokali w trybie przetargu innym podmiotom. Postępowanie w sprawie zbycia lokalu zostaje wszczęte z chwilą złożenia przez najemcę wniosku o wykup. W kolejnych krokach sporządzany zostaje wykaz nieruchomości (lokalu) przeznaczonego do sprzedaży, w którym jest wyraźnie wskazane, że sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy, oraz terminy do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo (w tym wypadku nie dotyczy to już najemcy, ponieważ jego pierwszeństwo zostało już rozpatrzone na wstępie postępowania i wskazane w wykazie). Tym samym nie ma zastosowania art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż bezzasadnym jest doręczanie zawiadomienia najemcy o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia przez niego wniosku o nabycie lokalu.*

(akta kontroli str. 276, 278, 284-285)

Samo złożenie wniosku przez najemcę o wykup lokalu, w przypadku braku zawiadomienia na piśmie, o którym mowa w art. 34 ust. 4 ugn, nie stanowi wystarczającej podstawy do powstania pierwszeństwa i jest prawnie bezskuteczne⁵⁰. Ponadto do chwili sporządzenia wykazu, nieruchomości pozostają poza obrotem prawnym i są niedostępne dla osób ubiegających się o ich nabycie. Nie mogą one domagać się ich sprzedaży w drodze bezprzetargowej, ponieważ przeznaczenie nieruchomości do obrotu należy wyłącznie do właściciela⁵¹.

⁴⁸ Nr rej.: 1018 (ul. Chrobrego 24 m. 6, Gryfino), 1041 (Sobimysł 15b m. 3), 1043 (ul. Słoneczna 1a, Chlebowo) i 1044 (ul. Parkowa 5 m. 1, Drzenin).

⁴⁹ Opisanych w pkt 1.4.

⁵⁰ I SA/Wa 1102/12 - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 października 2012 r.

⁵¹ II SA/Gd 125/08 - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 18 czerwca 2008 r.

4. We wszystkich zbadanych 30 przypadkach⁵² Urząd obciążył przyszłych nabywców lokali mieszkalnych kosztami operatorów szacunkowych w łącznej kwocie 11 892,41 zł. Koszty te wchodziły w skład tzw. kosztów przygotowania lokali do sprzedaży. Działanie takie było niezgodne z art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ugn, w myśl których wycenę nieruchomości przeznaczonych do zbycia zapewnia burmistrz.

(akta kontroli str. 203-236, 239)

Naczelnik WGN wyjaśniła, że zgodnie z opinią Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie: (...) z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami cena nieruchomości zbywanej w trybie bezprzetargowym nie może być niższa niż jej wartość. Może więc być wyższa i uwzględniać poniesione przez organ koszty przygotowania jej do sprzedaży, w tym koszty wyceny. Nabywca poniesie je jednak dopiero w momencie zapłaty ceny w jej ramach. Wobec tego pobieranie od przyszłych, potencjalnych nabywców opłaty na pokrycie kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży nie znajduje uzasadnienia. (...) Naczelnik wyjaśniła ponadto: (...) od miesiąca sierpnia 2019 roku w „Protokołach z rokowań w sprawie warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego” określa się koszty, jakie Gmina poniosła w związku ze sprzedażą lokalu, ale stanowią one część składową ustalonej ostatecznie do zapłaty ceny.

(akta kontroli str. 277-278)

Przepisy ustawy ugn nie zawierają podstawy prawnej do obciążania nabywcy kosztami przygotowania nieruchomości do zbycia, a zgodnie z art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy organ gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości zapewnia m.in. ich wycenę. Stanowisko to potwierdza liczne orzecznictwo sądowe⁵³ jak i rozstrzygnięcia nadzorcze wojewodów⁵⁴ oraz w orzecznictwo regionalnych izb obrachunkowych⁵⁵.

OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia pozytywnie, że sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym realizowano na rzecz osób uprawnionych, po wcześniejszym wyrażeniu zgody przez Radę Miasta oraz zgodnie z ustalonymi zasadami. We wszystkich zbadanych przypadkach wartość lokalu ustalał uprawniony rzeczoznawca majątkowy, a Burmistrz udzielał bonifikaty w wielkości określonej w uchwałach Rady Miasta. W ramach prowadzonej sprzedaży nie zawiadamiano jednak najemców o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali mieszkalnych, w sposób nieuprawniony przenoszono na nabywców koszty sporządzenia wyceny nieruchomości oraz w dwóch przypadkach dokonano odliczenia wydatków poniesionych przez nabywcę lokalu na wymianę stolarki okiennej od wartości lokalu, od której naliczono bonifikaty.

W Gminie uchwalono wieloletnie programy na wymagane okresy, jednak opracowane i przedłożone Radzie Miejskiej przez Burmistrza projekty uchwał w ww. zakresie nie określały prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu

⁵² Opisanych w pkt 1.4.

⁵³ Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 24 stycznia 2012 r., sygn. akt I OSK 1807/11; Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 10 czerwca 2011 r., sygn. akt. II SA/Gd 401/11; Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 6 września 2012 r. sygn. akt II SA/Po 681/11 Postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 29 listopada 2012 r. sygn. akt II SA/Po 889/12.

⁵⁴ Wojewody Wielkopolskiego z dnia 9 czerwca 2009 r. (znak WN.Ka.5.0911-244/09), Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 maja 2011 r. (znak PN.4131.213.1), Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 13 lipca 2012 r. (znak NK.4.4131.235.2012.SA).

⁵⁵ Np. uchwała nr 202/g119/14 Kolegium RIO w Gdańsku z dnia 2 października 2014 r., uchwała nr 52/2014 Kolegium RIO we Wrocławiu z dnia 28 maja 2014 r., uchwała nr 57/2014 Kolegium RIO we Wrocławiu z dnia 9 lipca 2014 r.

mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, tj. elementu wymaganego przepisami art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Program na lata 2014-2018 nie uwzględniał natomiast elementu nakazanego w art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy, tj. planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali w podziale na kolejne lata.

OBSZAR

2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.

Opis stanu faktycznego

Monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą prowadził WGN w ramach zadania gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, określonego w regulaminach organizacyjnych Urzędu.

(akta kontroli str. 92, 95-96, 98, 101-103, 106, 108-109, 111-112, 286, 288)

W pisemnych zakresach obowiązków pracowników tego Wydziału nie określono obowiązku weryfikowania aktów notarialnych dotyczących wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi pod kątem m.in. konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty.

(akta kontroli str. 12-18, 290-294)

Naczelnik WGN wyjaśniła, że *weryfikowanie aktów notarialnych dotyczących wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi pod kątem m.in. konieczności zwrotu bonifikaty, jest jedną z wielu czynności dokonywanych w całym procesie powierzonych pracownikom zadań, które muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wynika to z przyjętych zakresów czynności jak i Regulaminu Organizacyjnego Urzędu. Nie ma potrzeby do wpisywania tych czynności (tak samo jak np. zlecenie szacowania nieruchomości, wykonywania rzutów lokali, występowania o zaświadczeniu o samodzielności lokali lub sporządzania protokołów z rokowań dotyczących sprzedaży) do zakresów czynności.*

(akta kontroli str. 309, 311)

Zgodnie z art. 37 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁵⁶ notariusz, w terminie siedmiu 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.

Przesyłane przez notariuszy akty notarialne dotyczące obrotu nieruchomości na terenie Gminy wpływały w Urzędzie do Biura Obsługi Interesantów. W Biurze były rejestrowane i przekazywane do trzech komórek organizacyjnych Urzędu: WGN, Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych oraz Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska.

(akta kontroli str. 286, 288)

Analiza 30 aktów notarialnych wykazała, że na wszystkich była pieczęć Urzędu wraz z datą wpływu oraz dekretacją m.in. na WGN.

(akta kontroli str. 298)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że *akty notarialne, które wpływają do WNG przekazywane są Pani (...) w celu ich weryfikacji pod kątem prowadzonych zadań. Następnie Pani (...) na podstawie wydanego ustnego polecenia bezpośredniego przełożonego oraz wynikającego z zakresu czynności obowiązku współpracy z innymi stanowiskami pracy w Urzędzie, akty dotyczące wtórnego obrotu*

⁵⁶ Dz.U. z 2022 r. poz. 503.

komunalnymi lokalami mieszkalnymi sprzedanymi na rzecz najemców, przekazuje osobie, która prowadzi sprzedaż lokali, w celu weryfikacji pod względem ewentualnego zwrotu przyznanej bonifikaty. Akty te są dołączane do akt sprawy sprzedaży, natomiast wszystkie pozostałe akty niedotyczące nieruchomości gminnych ulegają zniszczeniu. W wyjaśnieniach podał także, że: dodatkowej weryfikacji dokonywano w trakcie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz procedowania przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a obecnie przy naliczaniu opłat przekształceniowych. Ponadto na koniec każdego roku kalendarzowego, analizie poddaje się zapisy dotyczące zbytych lokali mieszkalnych z okresu ostatnich pięciu lat w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Gryfińskiego.

(akta kontroli str. 288-289)

Wszystkie objęte badaniem akty notarialne dotyczące wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi trafiły do osób zajmujących się monitoringiem takiego obrotu.

(akta kontroli str. 12-18, 290-294, 298)

Dokumentowanie weryfikacji aktów notarialnych przez pracowników WGN pod kątem obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokalu komunalnego polegało, według wyjaśnień Naczelnik WGN na tym, że *wszystkie kopie aktów notarialnych dotyczących wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi były po analizie wpinane do akt sprawy dotyczącej zbycia nieruchomości na terenie gminy. Dodatkowo było to udokumentowane stosownymi zapisami w prowadzonym Rejestrze sprzedanych lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych.*

(akta kontroli str. 309, 311)

W Urzędzie prowadzony był Rejestr sprzedanych lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych. W rejestrze zawarte były dane dotyczące: nazwiska i imienia właściciela, adresu nieruchomości, udziału w częściach wspólnych budynku i gruntu, liczby izb, powierzchni w m², daty zawarcia aktu notarialnego i jego numeru, formy nabycia, zamiany, imienia i nazwiska nowego nabywcy. Analiza 20 losowo wybranych wypisów z aktów notarialnych potwierdziła, że dane w rejestrze były zgodne z wynikającymi z tych aktów.

(akta kontroli str. 288, 300, 302)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że *aktualizacja wpisów w rejestrze prowadzona jest na bieżąco, po każdej sprzedaży lokalu. Uprawnienia do modyfikowania wpisów mają osoby prowadzące zadania z zakresu sprzedaży nieruchomości lokalowych.*

(akta kontroli str. 286, 288)

W aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości nie formułowano wymogu w zakresie obowiązku informowania Gminy o ich dalszym zbyciu lub zmianie celu ich wykorzystania.

(akta kontroli str. 282-283, 303)

Naczelnik WGN wyjaśniła: *z żadnego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie można wyprowadzić obowiązku zawierania w aktach sprzedaży nieruchomości zapisów o obowiązku informowania Gminy o ich dalszym zbyciu. To na Gminie ciąży obowiązek monitorowania wtórnego obrotu lokalami w celu ewentualnego wszczęcia procedury zwrotu udzielonej bonifikaty i jak wynika z akt spraw prowadzonych w Gminie Gryfino sprzedaży lokali, obowiązek ten był każdorazowo spełniony.*

(akta kontroli str. 282-283)

Liczba lokali zbytych w latach 2016-2021 w obrocie wtórnym uprzednio nabytych od Gminy, zidentyfikowana w ramach prowadzonego monitoringu przez pracowników WGN, wyniosła 24. W stosunku do tych lokali nie powstał obowiązek zwrotu bonifikaty. W 16 przypadkach obowiązek ten nie powstał z uwagi na zbycie na rzecz osoby bliskiej⁵⁷, w siedmiu przypadkach z uwagi na wykorzystanie uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego. W jednym przypadku (z 24 zbytych lokali) nie upłynęło jeszcze 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

(akta kontroli str. 283, 295-296, 301)

W wyniku badania 30 spraw z Rejestru sprzedanych lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych⁵⁸ w powiązaniu z zapisami w Księdze Wieczystej danego lokalu nie stwierdzono nieujawnionych przez pracowników Urzędu przypadków wtórnego obrotu tymi lokalami⁵⁹.

(akta kontroli str. 304)

Weryfikacja 30 wypisów z aktów notarialnych lokali sprzedanych z bonifikatą przez Urząd w latach 2012-2016, w powiązaniu z zapisami w Księdze Wieczystej każdego z tych lokali, nie wykazała niezidentyfikowanych w Urzędzie przypadków, w których lokale przed upływem pięciu lat od ich sprzedaży pierwotnym nabywcom zostały zbyte w obrocie wtórnym, a w przypadku zbycia przed upływem pięciu lat⁶⁰ nie było podstaw do objęcia nabywców obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty.

(akta kontroli str. 299, 304)

W kwestii identyfikowania ryzyka związanego z monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że *w celu zapobieżenia wystąpieniu takiego ryzyka, w tym konieczności zwrotu przez nabywcę lokalu przyznanej bonifikaty, na bieżąco monitorowany jest wtórny obrót mieszkaniem na poszczególnych stanowiskach pracy.*

(akta kontroli str. 287, 289)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Przyjęta w Urzędzie organizacja obiegu dokumentów i podejmowane działania w zakresie monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi nabytymi od Gminy z bonifikatą, zapewniły ujawnienie przypadków obrotu takimi lokalami. Prawdopodobnie przeprowadzono także weryfikację, czy w tych przypadkach zachodzą ustawowe przesłanki do żądania przez Gminę zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej przy ich sprzedaży.

OBSZAR

3. Wywiązywanie się z obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem oraz skuteczność tych działań.

Opis stanu
faktycznego

W latach objętych kontrolą nie wystąpiły przypadki żądania przez Gminę zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkań komunalnych. W trakcie badań

⁵⁷ Nie wystąpiły przypadki zbycia przez osobę bliską lokalu (na rzecz której pierwotny nabywca lokalu od Gminy zbył lokal) przed upływem pięciu lat licząc od dnia pierwotnego nabycia.

⁵⁸ Po pięć z każdego roku objętego kontrolą, w których nie odnotowano wtórnego zbycia lokalu.

⁵⁹ W Księdze Wieczystej każdego lokalu byli wpisani pierwotni nabywcy tych lokali.

⁶⁰ Stwierdzono jeden taki przypadek. Środki zostały przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu.

prowadzonych przez NIK w obszarze drugim, nie ujawniono okoliczności, które stanowiłyby przesłanki do realizacji przez Gminę obowiązku żądania takiego zwrotu.
(akta kontroli str. 297, 299, 301, 304, 308)

W umowach sprzedaży nieruchomości nie wprowadzono dodatkowych warunków uzasadniających obowiązek zwrotu zwaloryzowanej równowartości udzielonej bonifikaty. Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że *podstawą zawarcia notarialnej umowy sprzedaży jest protokół z rokowań w sprawie warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego, podpisywany przez przedstawiciela Gminy i nabywcę lokalu. Protokół w swojej treści zawiera informację o obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku zbycia lokalu przed upływem pięciu lat, licząc od dnia nabycia lub wykorzystania go na cele inne niż mieszkalne. Te same treści przeniesione zostają do aktu.*

(akta kontroli str. 240-245, 259-263, 303, 308)

W aktach notarialnych⁶¹ sprzedaży przez Gminę komunalnych lokali mieszkalnych z bonifikatą, znajdował się zapis informujący o konieczności zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w razie zbycia lokalu lub jego wykorzystania na cele inne niż mieszkalne, przed upływem pięciu lat od dnia jego zakupu oraz w jakich przypadkach zwrot bonifikaty nie będzie wymagany⁶², m.in. w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. W aktach notarialnych znajdował się także zapis, że w przypadku zbycia lokalu przez osobę bliską przed upływem pięciu lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia lokalu, osoba bliska zostanie zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

(akta kontroli str. 240-245, 259-263, 282-283, 303)

W sprawie identyfikowania ryzyka związanego z wykonywaniem obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że: *na poszczególnych stanowiskach pracy na bieżąco monitorowany jest wtórny obrót mieszkaniami. W przypadku wystąpienia sytuacji wtórnej sprzedaży lokalu gminnego, dokonuje się sprawdzenia czy lokal został zbyty na osobę bliską, został zamieniony na inny lokal mieszkalny lub nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkaniowe lub czy środki uzyskane ze sprzedaży, zostały w ciągu 12 miesięcy wykorzystane na cele wskazane w ustawie o gospodarce nieruchomościami.*

Zastępca Burmistrza w złożonych wyjaśnieniach nie odniósł się do kwestii, jakie działania podjął i planuje podjąć w celu ograniczenia zidentyfikowanych problemów i ryzyk związanych z wykonywaniem obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

(akta kontroli str. 308)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Z uwagi na brak przypadków obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem, Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od oceny działalności kontrolowanej jednostki w tym obszarze.

⁶¹ Badanie na próbie 20 aktów notarialnych.

⁶² Zwrot bonifikaty nie dotyczy: zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny (własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe (własność lub wieczyste użytkowanie gruntu), sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego (własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. (własność lub wieczyste użytkowanie gruntu).

IV. Uwagi i wnioski.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

Wnioski

1. Podjęcie działań w celu określenia w wieloletnim programie na lata 2019-2023 prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.
2. Zawiadamianie najemców o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali mieszkalnych.
3. Nieprzenoszenie na nabywców kosztów opracowania wyceny zbywanych lokali mieszkalnych.
4. Nieodliczanie kosztów poniesionych przez najemcę od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ugn, od której naliczana jest bonifikata należna nabywcy.

Uwagi

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

V. Pozostałe informacje i pouczenia.

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Szczecin, 26 maja 2022 r.

Kontroler
Karol Kośnik
specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor