Protokół kontroli

Urzędu Miasta Tychy, Al. Niepodległości 49 (kod 43-100), zwanego w dalszej części niniejszego protokółu „Urzędem", posiadającego numer identyfikacyjny REGON 276255507.

Prezydentem Miasta Tychy od dnia 6 lipca 2000 r. jest Pan Andrzej Dziuba.

[Dowód: akta kontroli – str. 2-5, 236-237]

Przedmiotem kontroli było udzielanie bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży, w latach 2007 – 2010 (do 30 września).

Kontrolę w okresie od 29 listopada 2010 r. do 23 grudnia 2010 r. przeprowadziła [redacted] st. inspektor k.p. z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Katowicach na podstawie upoważnienia nr 072725 z dnia 25 listopada 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Ilekroć w niniejszym protokole użyto określeń:

- ustawa o NIK - oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.),
- ustawa o g.n. – oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.),
- ustawa o zasobie gminy – oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),
- ustawa o gospodarce komunalnej – oznacza to ustawę z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.).

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Uregulowania prawne i organizacyjne Urzędu, dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

1.1. Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu, nadanym przez Prezydenta Miasta Tychy zarządzeniem nr 0152/1/06 z dnia 30 listopada 2006 r., sprawy dotyczące gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta oraz sprzedaży lokali mieszkalnych należały

do zakresu działania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (zwanego dalej „Wydziałem"), który zgodnie ze strukturą organizacyjną Urzędu podlegał Zastępcy Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej. W Regulaminie tym nie wyspecyfikowano katalogu zadań realizowanych przez Wydział w związku z gospodarowaniem komunalnym zasobem lokali oraz ich sprzedażą. Postanowienia w tym zakresie zostały zawarte w zarządzeniach Prezydenta Miasta (co opisano poniżej, w pkt 1.3. niniejszego protokołu kontroli). Natomiast w szczegółowych regulaminach organizacyjnych Wydziału (z 18 czerwca 2004 r., 27 czerwca 2008 r., 29 stycznia 2009 r. i 25 sierpnia 2010 r.), Prezydent Miasta zarządził, że Wydziałem kieruje Naczelnik, przy pomocy m.in. Kierownika Referatu Obrotu Nieruchomościami oraz Głównego Specjalisty kierującego Zespołem ds. Gospodarowania Zasobem Nieruchomości Gminy.

Zastępcą Prezydenta Miasta ds. Gospodarki Przestrzennej jest Pan [redacted]. W kontrolowanym okresie funkcję naczelnika Wydziału pełnili: do 31 października 2007 r. Pan Jan Gamrat, do 25 maja 2008 r. Pani [redacted], a od 26 maja 2008 r. Naczelnikiem Wydziału jest Pani [redacted]

Ponadto, stosownie do powyższego Regulaminu, prowadzenie spraw dotyczących lokali mieszkalnych należało również do zakresu działania Wydziału Gospodarki Lokalowej. Naczelnikiem Wydziału Gospodarki Lokalowej jest Pani [redacted].

[Dowód: akta kontroli str. 6-29, 34-49, 406]

1.2. W zakresach czynności pracowników zapisano obowiązki wynikające z realizowanych przez Wydział zadań, w tym związanych z gospodarką mieszkaniową oraz sprzedażą lokali mieszkalnych. Odnośnie spraw dotyczących obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, wykonywanie obowiązków wynikających z realizacji powyższego zadania powierzono trzem pracownikom. W zakresach czynności, poza katalogiem prowadzonych spraw, wskazano także zakres podległości służbowej. I tak, w zakresie czynności jednego pracownika zawarto m.in. następujące zapisy:

- kompleksowe załatwianie spraw związanych ze sprzedażą lokali komunalnych (mieszkalnych i użytkowych) i oddawanie w użytkowanie wieczyste części nieruchomości na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej,
- prowadzenie sprawozdawczości z zakresu sprzedaży lokali,

- regulacja stanów prawnych nieruchomości pod budynkami mieszkalnymi (korekta udziałów w nieruchomościach wspólnych). Podległość bezpośrednio Kierownikowi Referatu Obrotu Nieruchomościami;
- w zakresie czynności drugiego pracownika zawarto m.in. następujący zapis: *„Prowadzenie spraw związanych ze zwrotami bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych"* – podległość bezpośrednio Naczelnikowi Wydziału, oraz w zakresie czynności kolejnego pracownika zapisano: *„prowadzenie ewidencji użytkowników wieczystych"* – podległość bezpośrednio Głównemu Specjaliście kierującemu pracą Zespołu ds. Gospodarowania Zasobem Nieruchomości Gminy.

Ponadto we wszystkich ww. zakresach czynności pracownikom ustalono m.in. obowiązek przyjmowania, rozpatrywania i przekazywania skarg, wniosków, a także interpelacji w zakresie prowadzonych spraw.

Zakresy czynności zostały pisemnie przyjęte przez pracowników w 2008 r. (w maju, czerwcu i sierpniu), natomiast ich aktualizacji dokonano w sierpniu 2010 r. (co potwierdzone zostało podpisem pracownika). W sprawie wcześniej obowiązujących zakresów czynności Naczelnik Wydziału wyjaśniła, że: *„(...) zadania objęte przedmiotem kontroli realizowane są przez cały okres objęty jej zakresem"*.

[Dowód: akta kontroli str. 30-33, 50-57, 109]

1.3. W Urzędzie wprowadzono pisemne procedury postępowania w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem lokali mieszkalnych oraz sprzedażą tych lokali. Procedury te określone zostały w zarządzeniach Prezydenta Miasta nr: 0152/184/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r., 0151/247/08 z 19 lutego 2008 r., 0151/280/08 z 7 kwietnia 2008 r. oraz 0151/721/10 z 16 kwietnia 2010 r. Zapisy ww. zarządzeń stanowiły m.in., że:

- wnioski o wykup mieszkali lokalnych (wg wzorów stanowiących załączniki do zarządzeń) składane są w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych (dalej zwanym „MZBM) – Rejonach Obsługi Mieszkańców – stosownie do położenia lokalu,
- MZBM opisuje wniosek pod względem technicznym i potwierdza prawdziwość złożonych przez najemców podpisów, a także tytuł prawny do lokalu. Potwierdzony wniosek wraz z rozliczeniem wpłaconej przez najemcę kaucji mieszkaniowej lub adnotacją o braku kaucji przekazuje do Wydziału;

- Wydział – po sprawdzeniu wniosku pod względem formalnym - informuje osobę zainteresowaną o przystąpieniu do realizacji złożonego wniosku i wzywa ją do uiszczenia zaliczki na poczet kosztów sporządzenia wyceny lokalu;
- Wnioskodawca jest zobowiązany wpłacić zaliczkę na poczet kosztów sporządzenia operatu szacunkowego w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu rzeczoznawcy w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

Według ww. zarządzeń, po zrealizowaniu powyższych punktów, Wydział zlecał rzeczoznawcy majątkowemu, wyłonionemu w trybie ustawy o zamówieniach publicznych, dokonanie wyceny lokalu mieszkalnego. Następnie sporządzano wykaz poszczególnych nieruchomości (lokali mieszkalnych) przeznaczonych do sprzedaży wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu i dokonywano jego wywieszenia na tablicy ogłoszeń w gmachu Urzędu na 21 dni (tj. na okres wskazany w art. 35 ust. 1 ustawy o g.n.). W dalszej kolejności, zgodnie z art. 29 ustawy o g.n., sporządzano protokół z rokowań ustalający nabywcę nieruchomości, a protokół ten stanowił podstawę zawarcia umowy notarialnej w terminie uzgodnionym z notariuszem i nabywcą nieruchomości. Po sporządzeniu powyższego protokołu, wnioskodawca zobowiązany był do dokonania zapłaty ceny za lokal mieszkalny, ustalonej w protokole z rokowań (wg wzoru stanowiącego załącznik do ww. zarządzeń), najpóźniej 3 dni przed zawarciem umowy notarialnej.
Wydane przez Prezydenta Miasta ww. zarządzenia zawierające opisane wyżej procedury stanowiły akty wykonawcze do uchwały Rady Miasta w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych [...] z 2003 r. oraz uchwały określającej warunki udzielania bonifikat [...] z 2010 r. (opisanych w pkt 1.5. niniejszego protokołu) i w swojej treści były zgodne z postanowieniami ww. uchwał.
Odpowiedzialność za wykonanie zarządzeń, tj. nadzór nad sprzedażą lokali mieszkalnych Prezydent Miasta powierzył dwóm osobom, tj. Naczelnikowi Wydziału oraz Dyrektorowi MZBM.

[Dowód: akta kontroli str. 65-106, 109-110]

W okresie objętym kontrolą Wydział Kontroli Urzędu nie przeprowadzał kontroli realizacji zadań związanych z bezprzetargową sprzedażą lokali mieszkalnych. Zadania te nie były również przedmiotem audytu wewnętrznego, natomiast Komisja Rewizyjna przeprowadziła jedno postępowanie wyjaśniające. Postępowanie to dotyczyło skargi w sprawie wykupu

lokalu mieszkalnego, złożonej w dniu 21 kwietnia 2008 r. na decyzję Prezydenta Miasta. Skarżący wnosił zastrzeżenia, dotyczące ceny rynkowej, określonej w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. W wyniku przeprowadzonego postępowania Komisja Rewizyjna uznała, że działania Urzędu były zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Rada Miasta w uchwale nr 0150/XXI/467/08 z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie rozpatrzenia skargi Pana J.M. w sprawie wykupu lokalu mieszkalnego i wydanej decyzji, postanowiła, że: *„Po rozpatrzeniu skargi Pana [...] w sprawie wykupu lokalu mieszkalnego i wydanej decyzji skargę uznaje za bezzasadną"*.

Odnośnie sprzedaży lokali komunalnych w okresie 2007 – 2010 (do 30 września) odnotowano wpływ trzech skarg do Prezydenta Miasta, dotyczących:

- skarga z dnia 11 maja 2007 r. – niedotrzymania, zdaniem skarżącego, terminu udzielenia odpowiedzi na pytanie w sprawie zbycia lokalu mieszkalnego, zadane w piśmie z dnia 27 marca 2007 r. W treści odpowiedzi z 18 maja 2007 r. Prezydent Miasta napisał m.in.: *„[...] informuję, że do spraw dotyczących wykupu lokali nie mają zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Wszelka korespondencja załatwiana jest jak najszybciej, w tym wypadku opóźnienie wyniknęło ze zmian kadrowych w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami. Sytuacja ta spowodowała opóźnienie odpowiedzi na Pańskie pismo, za co uprzejmie przepraszam"* oraz odpowiedział stronie na zadane wcześniej pytanie,
- skarga z dnia 11 maja 2007 r. – pozostawienia bez biegu – w ocenie skarżącego - sprawy wykupu lokalu mieszkalnego, pomimo złożenia w dniu 5 grudnia 2003 r. wniosku o wykup. W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że pismem z dnia 27 lipca 2004 r. powiadomiono skarżącego o niemożliwości wykupu lokalu mieszkalnego, ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości oraz, że w przypadku ustania przeszkód strona zostanie powiadomiona o możliwości wykupu. Ustalono ponadto, że skarżący był również wielokrotnie ustnie informowany o przebiegu kolejnych etapów postępowania. W odpowiedzi z dnia 18 maja 2007 r. Prezydent Miasta wyjaśnił skarżącemu, że *„Długotrwałe postępowanie w sprawie wynika z przyczyn niezależnych od pracowników tut. Urzędu, a więc: braku zgody niektórych członków Wspólnoty (użytkowników wieczystych) na podpisanie protokołów uzgodnień [..]"*,

- skarga z dnia 10 listopada 2008 r. – podania przez pracownika Wydziału błędnych – w ocenie autorów skargi – informacji dotyczących warunków wykupu lokali mieszkalnych. W treści pisma zawarto ponadto wniosek o umożliwienie lokatorom budynku dokonania wykupu mieszkań indywidualnie. W odpowiedzi z dnia 25 listopada 2008 r. Prezydent Miasta wyjaśnił skarżącym zasady określania ceny zbycia lokalu oraz zasady wykupu lokali mieszkalnych w budynkach wolnostojących nazywanych „Domem Nauczyciela". W treści odpowiedzi uznano skargę za bezzasadną.

[Dowód: akta kontroli str. 107-110, 190-223]

1.4. Według art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o zasobie gminy, Rada Miasta uchwala wieloletni program gospodarowania zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu, program ten powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Rada Miasta uchwałą nr 0150/XXIV/644/05 z 28 kwietnia 2005 r. (ze zm.) określiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz uchwałą nr 0150/V/129/07 z dnia 29 marca 2007 r. (ze zm.) przyjęła pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy (zwany dalej „Programem"). W Programie tym, w rozdziale IV pt. *„Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy"* w § 7 założono, że sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach (tj. wg procedury opisanej w pkt 1.3. oraz postanowień uchwał opisanych w pkt 1.5. niniejszego protokołu), wskazano cele sprzedaży lokali, tj. prywatyzację zasobu mieszkaniowego i pozyskiwanie środków na nowe budownictwo oraz ustalono, że prywatyzacja zasobu mieszkaniowego polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali (możliwości wykupu przez ich najemców). W pkt 4 rozdziału zapisano: *„Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Tychy, następować będzie sprzedaż ok. 80 lokali mieszkalnych."*

[Dowód: akta kontroli str. 59-64, 109]

1.5. W kontrolowanym okresie, do dnia 31 marca 2010 r., w Gminie dokonywano sprzedaży lokali mieszkalnych na podstawie postanowień uchwały nr 0150/X/188/2003 Rady

Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (z późniejszymi zmianami). Postanowienia Rady Miasta zawarte w powyższej uchwale stanowiły m.in., że najemcom, którzy złożą wniosek o wykup wynajmowanego lokalu mieszkalnego udziela się na jego nabycie bonifikaty od cen lokali mieszkalnych równych jego wartości określonej w operacie sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Uchwałą Rady Miasta nr XIX/410//2008 z dnia 24 kwietnia 2008 r. dokonano zmiany tego zapisu i ustalono, że od 28 czerwca 2008 r. cena lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż jego wartość określona w operacie szacunkowym. W uchwale z 2003 r. określono następujące wysokości udzielanych bonifikat:

- 70 % - przy wykupie lokalu za jednorazową odpłatnością,
- 50 % - przy wykupie lokalu w systemie ratalnym,
- 90 % - przy wykupie lokali za gotówkę oraz 70 % przy wykupie na raty - dla najemców, którzy do dnia 31 grudnia 2003 r. złożyli tzw. wniosek zbiorowy (tzn. w tym samym czasie przez co najmniej 50 % najemców jednego budynku).

Stosownie do postanowień uchwały, prawo do wykupu lokali mieli zarówno najemcy, którzy uprawnienia do najmu lokalu nabyli przed 12 listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnych oraz najemcy, z którymi najem lokalu mieszkalnego nawiązany został na podstawie umowy cywilno-prawnej. W uchwale nie zawarto postanowień warunkujących możliwość wykupu lokalu od czasu trwania umowy najmu. Natomiast warunkiem sprzedaży lokalu i zastosowania bonifikaty było niezaleganie przez najemcę z żadnymi opłatami z tytułu najmu tego lokalu. Postanowienia ww. uchwały stanowiły, że nabywca ponosi koszty wyceny i sprzedaży lokalu mieszkalnego, oraz że od ceny określonej w operacie szacunkowym odlicza się wysokość zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.
Ponadto treścią ww. uchwały postanowiono, że o wykup najmowanego lokalu mieszkalnego nie mogą się ubiegać:

- osoby, które zajmują lokale socjalne,
- najemcy lokali w budynkach nowo wybudowanych przez Miasto i oddanych do użytku po 31 grudnia 1997 r. Zapis ten zmieniony został uchwałą Rady Miasta z dnia 24 kwietnia 2008 r. i od 28 czerwca 2008 r. jego treść brzmiała następująco: *„najemcy lokali w budynkach nowo nabytych, nowo wybudowanych przez Miasto Tychy oraz powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, zaadaptowanych na cele mieszkalne, a oddanych do użytku po 31 grudnia 1997 r."* Ponadto

postanowieniem ww. uchwały zapis ten poszerzono i ustalono, że najemcy ww. lokali mogą ubiegać się o wykup lokalu po upływie 15 lat od daty zawarcia umowy najmu lokalu bez możliwości zastosowania bonifikat wynikających z uchwał Rady Miasta, obowiązujących w dniu złożenia wniosku o wykup,

- najemcy lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy w szkołach i placówkach oświatowych położonych na terenie Miasta Tychy, przy czym nie dotyczyło to sytuacji, gdyby wniosek o wykup lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wolnostojących nazywanych „Domem Nauczyciela" złożyło 100 % najemców budynku, lub gdyby wniosek złożył najemca lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym współwłasność Miasta, gdzie na mocy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali powstała Wspólnota Mieszkaniowa.

Zapisy ww. uchwały z 2003 r. stanowiły również, że szczegółowe zasady postępowania obowiązujące przy preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia oraz ustanawiały Prezydenta Miasta odpowiedzialnym za wykonanie uchwały.

Ponadto, Prezydent Miasta w *„Informacji dotyczącej zasad i sposobu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców"* z dnia 25 lutego 2009 r., (przekazanej do MZBM, celem umieszczenia na tablicach ogłoszeń w Rejonach Obsługi Mieszkańców) ustalił, że o wykup lokalu mieszkalnego nie mogą ubiegać się najemcy, którzy otrzymywali dodatek mieszkaniowy przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup lokalu. W Informacji tej zawarto także zapis, że Miasto może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż lokalu będzie sprzeczna z interesem Miasta (postanowienia te powtórzone zostały w zarządzeniu Prezydenta Miasta z dnia 16 kwietnia 2010 r., opisanym poniżej niniejszego protokołu).

W dniu 25 lutego 2010 r. Rada Miasta podjęła nową uchwałę (nr 0150/XL/908/10) określającą warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Zapisy powyższej uchwały w zakresie wysokości udzielanych bonifikat były tożsame z postanowieniami uchwały z 2003 r. Ponadto w uchwale ustalono, że najemcy, którzy do dnia 31 grudnia 2003 r. złożyli tzw. wniosek zbiorowy, a z uwagi na nieuregulowane sprawy terenowo-prawne nie zostali właścicielami mieszkań, nadal będą mogli korzystać z 90 % bonifikaty przy wykupie lokalu za gotówkę oraz 70 % bonifikaty przy wykupie lokalu mieszkalnego na

raty. Uchwała ta weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2010 r., a jej wykonanie Rada Miasta powierzyła Prezydentowi Miasta, który w zarządzeniu nr 01721/10 z dnia 16 kwietnia 2010 r. wprowadził przypadki warunkujące możliwości wykupu lokalu od czasu trwania umowy najmu. I tak, zgodnie z postanowieniami ww. zarządzenia, osoby, które otrzymały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego po zmarłych dziadkach oraz osoby, które dokonały zamiany większego lokalu mieszkalnego na lokal mniejszy, mogły ubiegać się o wykup lokalu po roku od daty zawarcia umowy najmu, natomiast osoby, które otrzymały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w wyniku realizacji „listy przydziałów i zamian" w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy prawa, mogły ubiegać się o wykup lokalu po okresie 3 lat od daty zawarcia umowy najmu.

W zarządzeniu tym przywołano postanowienia art. 68 ust. 2 ustawy o g.n., stanowiące o zwrocie udzielonej, zwaloryzowanej bonifikaty, w przypadku jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkaniowe. O treści powyższego przepisu nabywcy informowani byli każdorazowo - przez notariuszy - podczas zawierania umowy notarialnej, przenoszącej własność nieruchomości.

W okresie 2007 – 2010 (do 30 września) Miasto Tychy dokonywało sprzedaży lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikaty:

- do 31 marca 2010 r. na mocy uchwały Rady Miasta z 2003 r., przy czym od 25 kwietnia 2009 r. Rada Miasta, realizując postanowienia uchwały nr 0150/XX/X/646/09 z dnia 26 marca 2009 r. każdorazowo, stosowną uchwałą, wyrażała zgodę na udzielenie bonifikaty, a wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży stanowił załącznik do uchwały (wcześniej Rada Miasta nie wskazywała odrębnymi uchwałami konkretnych lokali do sprzedaży),
- od 1 kwietnia 2010 r. na mocy uchwały Rady Miasta z 25 lutego 2010 r. Wykonanie powyższej uchwały Rada Miasta powierzyła Prezydentowi Miasta, a w uzasadnieniu zapisano: *„[...] prezydent może udzielić za zgodą rady bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanej jako lokal mieszkalny"*. Do 30 września 2010 r. Prezydent Miasta wydał 7 zarządzeń udzielających bonifikaty najemcom wykupującym lokale mieszkalne wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego

gruntu. Wykaz przeznaczonych do sprzedaży lokali każdorazowo stanowił załącznik do zarządzenia.

[Dowód: akta kontroli str. 109, 111-124, 127-182, 188-189, 249]

Wobec powyższych uchwał podjętych przez Radę Miasta Tychy, Wojewoda Śląski nie wniósł uwag w formie rozstrzygnięć nadzorczych.

[Dowód: akta kontroli str. 125-126]

2. Bezprzetargowa sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych.

2.1. W okresie 2007-2010 (do 30 września) Miasto posiadało w zasobie odpowiednio 6 135, 5 885, 5 741 oraz 5 675[1] lokali mieszkalnych. Z tego, w roku 2007 w trybie bezprzetargowym z udzieleniem bonifikaty sprzedano 233 lokale mieszkalne (tj. 3,8 % ogółu zasobu), 276 w roku 2008 (tj. 4,7 %) , 124 w 2009 r. (tj. 2,15 %) i 75 w okresie od 1 stycznia do 30 września 2010 r., co stanowiło 1,3 % ogółu zasobu lokalowego Miasta. W całym kontrolowanym okresie sprzedano łącznie 708 lokali mieszkalnych, z czego 707 lokali za gotówkę - z udzieleniem 70 % bonifikaty oraz w jednym przypadku dokonano sprzedaży na raty - z udzieleniem bonifikaty w wysokości 50 %. Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych (wg wycen) wraz z udziałem w gruncie stanowiła ogółem kwotę 68 599 240,00 zł, z czego w poszczególnych latach odpowiednio: 16 749 446,50 zł, 25 735 973,40 zł, 16 168 594,70 zł oraz 9 945 225,00 zł. Łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w roku 2007 stanowiły kwotę 5 020 474,15 zł (plus 60 162,59 zł z tytułu spłaty rat za lokale mieszkalne sprzedane w latach poprzednich), w roku 2008 – 7 272 857,84 zł (plus 24 675,78 zł), 4 932 105,63 zł (plus 52 974,92 zł) w roku 2009 oraz 3 053 549,52 zł (plus 3 053 594,52 zł). Ogółem w badanym okresie z tytułu sprzedanych lokali mieszkalnych do budżetu Miasta wpłynęło 23 470 394,95 zł, z czego 20 278 987,14 zł stanowiły dochody za lokale sprzedane w okresie 2007 – 2010 (do 30 września), a 3 191 407,81 zł dochody z tytułu lokali sprzedanych wcześniej, w systemie ratalnym.

Ogółem wpływy w okresie 2007 – 2010 (do 30 września) ze sprzedaży majątku Gminy – Dział 700 rozdział 70005 – gospodarka gruntami i nieruchomościami – stanowiły kwotę

[1] Podane liczby dotyczą wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy wg stanu na 1 stycznia, w tym. m.in. lokali socjalnych oraz lokali wynajmowanych w związku ze stosunkiem pracy osób zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na terenie Miasta Tychy.

55 792 308,05 zł, z czego w poszczególnych latach odpowiednio: 22 060 604,04 zł, 13 418 470,15 zł, 14 464 889,40 zł, 5 848 344,46 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 183-187, 299]

W okresie 2007 – 2010 (do 30 września) nie wystąpił ani jeden przypadek sprzedaży lokalu w budynkach nabytych lub wybudowanych przez Miasto Tychy po 31 grudnia 1997 r. oraz powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, zaadaptowanych na cele mieszkalne, a oddanych do użytku po ww. terminie.

[Dowód: akta kontroli str. 259-286]

W występującym jednym przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego z rozłożeniem płatności na raty, zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy o g.n. pierwsza rata kredytu uiszczona została przed dniem sprzedaży, w dniu 26 września 2008 r. - umowę przenoszącą własność nieruchomości zawarto aktem notarialnym w dniu 2 października 2008 r. Wierzytelność Miasta zabezpieczona została poprzez ustanowienie hipoteki zwykłej oraz hipoteki kaucyjnej (dla spłaty reszty kredytu oraz dla zabezpieczenia innych kosztów związanych z poszukiwaniem należności).

[Dowód: akta kontroli str. 228-235]

W postanowieniach uchwały nr 0150/V/129/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 marca 2007 r., określającej pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, przyjęto, że w każdym roku kalendarzowym następować będzie sprzedaż ok. 80 lokali mieszkalnych (co opisano powyżej, w pkt 1.4 niniejszego protokołu kontroli), natomiast Miasto w roku 2007 sprzedało 233 lokale, w 2008 r. 276 lokali mieszkalnych i 124 lokale w roku 2009. Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach w stosunku do liczby przyjętej w Programie stanowiła procentowo odpowiednio: 291 %, 345 % i 155 %.

W sprawie różnicy w liczbie sprzedanych lokali mieszkalnych w stosunku do liczby przyjętej w Programie, Naczelnik Wydziału wyjaśniła, że: *„Wieloletni program gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy został opracowany w oparciu o art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego [...]. Jednym z elementów, ściśle powiązanym z pozostałymi postanowieniami uchwały nr 0150/V/129/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 marca 2007 r. jest założenie ilości sprzedaży lokali mieszkalnych w każdym roku obowiązywania uchwały. Ponieważ program opracowywany jest na kilka lat z góry, przyjmując pewne założenia, oparto się na analizie lat wcześniejszych, obowiązujących przepisów prawa miejscowego*

i przewidywanych zmianach w tych przepisach, a także różnych czynnikach zewnętrznych, takich jak sytuacja gospodarcza miasta, która ulega wahaniom w zależności od ogólnej sytuacji. Mając na uwadze różne czynniki, kolejny już program zawiera uwagę, iż wartości podane w programie są wartościami szacunkowymi i mogą ulegać zmianie.

Zakładając sprzedaż 80 lokali mieszkalnych miano na uwadze m.in. fakt, iż przestała obowiązywać uchwała przewidująca tzw. „wykup zbiorowy" lokali mieszkalnych z 90 % bonifikatą i po okresie wielkiego zainteresowania tą formą sprzedaży, najprawdopodobniej nastąpi spadek zainteresowania wykupem. Dodatkowy wpływ na określenie takiej liczby lokali miała liczba wniosków złożonych w Wydziale Gospodarki Lokalowej i oczekujących na rozpatrzenie pod kątem przydziału lokali (ok. 1 800 wniosków) – w zestawieniu z niewielką ilością pozyskiwanych nowych lokali mieszkalnych.

Założenie większej liczby sprzedaży lokali mieszkalnych drastycznie mogło pomniejszyć mieszkaniowy zasób gminy, którego przewidywana w tabelach liczba odpowiada aktualnym potrzebom. Ponadto założono, iż bardziej wnikliwa weryfikacja składanych wniosków o wykup lokali pod kątem celowości zbycia – ograniczy ich wykup.

Pięcioletni Program obowiązuje do 2012 roku. Przy opracowywaniu programu na kolejne lata, dokonana zostanie aktualizacja założeń zawartych w programie".

[Dowód: akta kontroli str. 224-225]

2.2. Postanowienia art. 35 ust. 1 ustawy o g.n. stanowią, że *„Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu[2]".*

Zgodnie z ust. 2 powyższego przepisu, w wykazie tym określa się odpowiednio:

„ 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;

2) powierzchnię nieruchomości;

3) opis nieruchomości;

4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;

5) termin zagospodarowania nieruchomości;

6) cenę nieruchomości;

[2] W tym obowiązek podawania informacji o wywieszeniu ww. wykazu na stronie internetowej wprowadzony zmianą do ustawy o g.n. z dnia 21 września 2007 r., obowiązujący od 22 października 2007 r.

7) *wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;*

8) *wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;*

9) *terminy wnoszenia opłat;*

10) *zasady aktualizacji opłat;*

11) *informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę;*

12) *termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2".*

W objętym kontrolą okresie Miasto nie przeznaczało do sprzedaży lokali mieszkalnych osobom innym, niż ich dotychczasowi najemcy (co opisane zostało w następnym punkcie protokołu kontroli). Urząd sporządzał wykazy lokali, których najemcy złożyli wniosek o jego wykupienie, po sporządzeniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego (zgodnie z procedurą zawartą w zarządzeniach Prezydenta Miasta, pkt. 1.3. protokołu kontroli). Wykazy te były każdorazowo wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu, na okres co najmniej 21 dni. Wykazy, sporządzone w formie obwieszczenia Prezydenta Miasta, zawierały 10 spośród 12 danych, określonych w art. 35 ust. 2 ustawy o g.n. W obwieszczeniach tych nie określano terminu zagospodarowania nieruchomości - ponieważ sprzedaży lokali mieszkalnych dokonywano wyłącznie na rzecz ich dotychczasowych najemców - nie określano również terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu (gdyż wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży sporządzane były po złożeniu wniosku przez ich najemców). O fakcie wywieszenia ww. wykazu na tablicy ogłoszeń, każdorazowo zawiadamiano stronę postępowania.

Urząd nie ogłaszał w prasie lokalnej informacji o wywieszeniu przedmiotowych wykazów na tablicy ogłoszeń Urzędu. Jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału *„Nie zamieszczanie takiej informacji wynika z niedopatrzenia. Z uwagi na literalne brzmienie art. 35 ustawy wykazy niezwłocznie będą zamieszczane w prasie lokalnej".*

Odnośnie ogłoszeń, dotyczących analizowanego okresu, na stronach internetowych Urzędu, przedmiotowe wykazy ogłaszane były od października 2008 r. wraz z pełną treścią obwieszczenia (tj. z podaniem adresów lokali przeznaczonych do zbycia)[3]. W sprawie nieogłaszania powyższego w okresie od 22 października 2007 r. do 30 września 2008 r. Naczelnik Wydziału wyjaśniła, że *„Powyższe także związane było z niedopatrzeniem".* Ponadto, w dalszej treści wyjaśnień Naczelnik Wydziału podała, że *„Zamieszczenie*

[3] Adres strony internetowej:
http://bip.umtychy.pl/?grupa=przedmioty&dzial=infrastruktura&kat=obwieszczenia-...

w Biuletynie Informacji Publicznej pełnej treści obwieszczenia jest podaniem do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty".

[Dowód: akta kontroli str. 240-249, 287-298]

2.3. Stosownie do art. 34 ust. 4 ustawy o g.n. *„Osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zawiadamia się na piśmie 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. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego".*

Urząd nie powiadamiał pisemnie najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali. Naczelnik Wydziału wyjaśniła, że: *„[...] Treść tego przepisu reguluje wprost, że najemców zawiadamia się w sytuacji przeznaczenia nieruchomości do zbycia. Poprzez „przeznaczenie nieruchomości do zbycia" uznać należy chęć jej sprzedaży niezależnie od tego, czy najemca skorzysta z przysługującego mu uprawnienia, czy też nie.*
Tymczasem art. 21 ust. 3 w zw. Z ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) stanowi, że rada gminy w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa m.in. planowaną sprzedaż lokali. Kwestie te reguluje treść § 7 „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy", stanowiącego załącznik do uchwały Nr 0150/V/120/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego [...]. Zgodnie z treścią § 7 ust. 2 i 3 programu, celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być prywatyzacja zasobu mieszkaniowego, a także pozyskiwanie środków na nowe budownictwo. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców. Z powyższego wynika, że zbycie nieruchomości następuje tylko i wyłącznie na rzecz najemców. W tym miejscu podkreślić należy, że prawo pierwszeństwa służy konkretnemu celowi – zabezpieczeniu praw przysługujących najemcom lokali mieszkalnych przed zbyciem zajmowanych przez nich lokali na rzecz osób trzecich. Zdaniem tut. Urzędu informowanie najemców o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia i o przysługującym im prawie pierwszeństwa jest niecelowe, bowiem jak wyżej wykazano, zgodnie z przyjętymi zasadami wyłącznie najemcy są upoważnieni do wykupu lokalu mieszkalnego. Gmina nie przewiduje możliwości sprzedaży tych lokali mieszkalnych z pominięciem ich dotychczasowych najemców. Zawiadamianie na piśmie

o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym lokatorom pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości byłoby zasadne, gdyby gmina zamierzała przeznaczyć do sprzedaży te lokale mieszkalne niezależnie od tego, czy najemca wyraził wolę wykupu. Tymczasem zgodnie z przyjętymi w Gminie zasadami sytuacja taka nie może mieć miejsca. Uchwała, z której wynika przysługujące najemcom uprawnienie jest – w związku z faktem jej publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej – powszechnie dostępna. Najemcy mają świadomość przysługujących im praw i możliwości złożenia stosownego wniosku w dowolnym czasie".

W okresie objętym kontrolą nie odnotowano wpływu skarg najemców lokali mieszkalnych dotyczących niezawiadamiania ich o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do zbycia oraz o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu tych lokali.

[Dowód: akta kontroli str. 237-239]

2.4. W badanym okresie do Wydziału wpłynęły 993 wnioski najemców o wykup lokalu mieszkalnego, z czego 708 rozpatrzono pozytywnie i dokonano sprzedaży lokali, a w 80 przypadkach Gmina odmówiła sprzedaży. Jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału, przyczynami udzielonych odmów było niespełnienie warunków określonych w procedurach, np. otrzymywanie dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku, zaleganie z opłatami czynszowymi. Udzielone odmowy dotyczyły również przypadków, gdy sprzedaż lokalu *„sprzeczna była z interesem miasta"*. Odnośnie pozostałych 205 niezrealizowanych wniosków, 36 wniosków załatwiono w miesiącach od października do końca listopada 2010 r., 106 spraw znajdowało się w toku załatwiania, a w 63 przypadkach wnioskodawcy zrezygnowali z wykupu lokalu.

W okresie objętym kontrolą Miasto nie dokonywało sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców po cenach rynkowych. Każda sprzedaż realizowana była w trybie bezprzetargowym z udzieleniem bonifikaty. Jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału *„[...] nie występowały przypadki odmowy udzielenia najemcom lokali mieszkalnych bonifikaty przy sprzedaży tych lokali"*.

[Dowód: akta kontroli str. 183, 226-227]

Odnośnie ww. odmów sprzedaży lokalu mieszkalnego na podstawie przesłanki „sprzeczności z interesem miasta", Naczelnik Wydziału wyjaśniła że: *„Wydział Gospodarki Nieruchomościami nie prowadzi statystyki określającej przyczyny odmów sprzedaży lokali mieszkalnych. Odmowy mają miejsce w związku z przyjętymi przez Urząd procedurami określonymi w obowiązujących przepisach prawa, a także upoważnieniem dla Prezydenta*

Miasta, wynikającym wprost z treści art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent Miasta.
Z przyjętych przez Miasto procedur wynika m.in., że Prezydent ma prawo odmowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z uwagi na sprzeczność z interesem Miasta. Pojęcie to jest pojęciem szerokim, w którym zawierały się m.in. sytuacje dotyczące nieprzebywania najemców w lokalu o wykup którego się ubiegali (z ustaleń Wydziału Gospodarki Lokalowej wynikało, że najemcy od dłuższego czasu mieszkali za granicą), bądź podnajmowania lokalu mieszkalnego przez najemcę osobom trzecim i jednocześnie ubiegania się o jego wykup. Ponadto zdarzały się sytuacje, że z ustaleń poczynionych przez Wydział Gospodarki Lokalowej wynikało, iż najemcy mogą mieć zaspokojone swoje potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu aniżeli ten, o którego wykup się starają, np. w innej miejscowości, bądź są w trakcie postępowania spadkowego, którego skutkiem może być przyznanie prawa do innego lokalu mieszkalnego, aniżeli ten o którego wykup się starają.
Jednocześnie wyjaśniam, że odmowa sprzedaży lokalu mieszkalnego m.in. z przyczyn podanych powyżej nie zamyka możliwości wystąpienia z ponownym wnioskiem o wykup lokalu w terminie późniejszym, np. po ustaniu przesłanek będących poprzednio przyczyną odmowy sprzedaży lokalu mieszkalnego".

[Dowód: akta kontroli str. 300-315]

3. Udzielanie oraz wysokość bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych.

3.1. Spośród 708 lokali mieszkalnych sprzedanych przez Miasto w trybie bezprzetargowym w okresie 2007 – 2010 (do 30 września) kontrolą objęto wybraną losowo dokumentację 60 postępowań (tj. 8,5 %), po 15 z każdego roku objętego kontrolą. We wszystkich przypadkach pierwotni nabywcy, stosownie do wymogów art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o g.n. posiadali umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Ponadto, stosownie do postanowień uchwał Rady Miasta (opisanych powyżej, w pkt 1.5. niniejszego protokołu kontroli) oraz zarządzeń Prezydenta Miasta (opisanych w pkt 1.3.) żaden z pierwotnych nabywców lokalu nie zalegał z opłatami czynszowymi, wszyscy dokonali opłaty za sporządzenie przez rzeczoznawców majątkowych operatu szacunkowego oraz zapłacili cenę za lokal mieszkalny – uzgodnioną w protokole z rokowań - w terminie określonym w zarządzeniach Prezydenta Miasta. W objętej analizą dokumentacji nie wystąpił także ani jeden przypadek sprzedaży lokalu mieszkalnego najemcy, który w okresie 12 miesięcy przed

złożeniem wniosku o wykup pobierał dodatek mieszkaniowy. Osoby, którym sprzedano lokale mieszkalne z zastosowaniem bonifikaty były uprawnione do ich nabycia.

Odnośnie czasu trwania umów najmu przed sprzedażą lokalu mieszkalnego, okresy te (w losowej próbie) kształtowały się następująco:

- poniżej jednego roku – 3 przypadki (w tym 9, 10 i 11 miesięcy). Sprzedaży lokali dokonano w 2007, 2008 i 2009 r.,
- od roku do 5 lat – 7 przypadków,
- od 5 – 10 lat – 5 przypadków oraz
- powyżej 10 lat – 45 przypadków.

[Dowód: akta kontroli str. 240-255]

3.2. We wszystkich przypadkach sprzedaży poddanych analizie, nabywcy lokali mieszkalnych wykupywali lokale indywidualnie i dokonywali zakupu za gotówkę. Zgodnie z obowiązującymi w kontrolowanym okresie uchwałami Rady Miasta, udzielono im bonifikaty w wysokości 70 % od ceny określonej w operacie szacunkowym. Od 22 października 2007 r. bonifikatą objęto również (zgodnie z art. 68 ust. 1a ustawy o g.n.) pierwszą opłatę z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu.

[Dowód: akta kontroli str. 240-253, 436-439]

3.3. W przypadku wszystkich 60 badanych dokumentacji sprzedaży lokalu mieszkalnego z udzieleniem bonifikaty, wartość sprzedanych lokali była każdorazowo ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, a daty sporządzonych operatów szacunkowych, w odniesieniu do daty zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu, nie przekraczały 12 miesięcy.

W 58 przypadkach nabywcy dokonali wpłaty w wysokości 30 % ceny lokalu (obliczonej po odjęciu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, jeżeli była wcześniej uiszczona przez najemcę). Natomiast w 2 przypadkach (tj. 3,3 %) wysokość wyliczonej bonifikaty nie stanowiła 70 %. W jednym przypadku, wg wyliczenia pracownika Wydziału, bonifikata wynosiła 69,89 %, a w drugim przypadku 70,03 %. Nabywcy lokali mieszkalnych dokonali zapłaty odpowiednio o 64,17 zł więcej oraz o 10,76 zł mniej, niż wynikało z ceny określonej w operacie szacunkowym, pomniejszonym o wpłaconą kaucję.

[Dowód: akta kontroli str. 240-253]

Inspektor w Referacie Obrotu Nieruchomościami Wydziału pani G.M., wyznaczona do realizacji zadań związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych, wyjaśniła, że: *„Dwa powyższe błędy były wynikiem moich pomyłek przy wyliczaniu kwoty udzielanych bonifikat.*

- *W pierwszym przypadku wyliczyłam: wartość lokalu wg operatu szacunkowego 57 343,00 zł minus kaucja 2 784,90 zł = 54 772,10 zł i z tej kwoty wyliczyłam 70 % bonifikaty, tj. 38 340,47 – wg tego wyliczenia do zapłaty przez nabywcę pozostało 16 431,60 zł.*

  Natomiast prawidłowe wyliczenie powinno być następujące: 57 343,00 zł minus 2 784,90 zł = 54 558,10 zł, z tego bonifikata powinna wynosić 38 190,67 zł i nabywca powinien zapłacić 16 367,43 zł,

- *w drugim przypadku wyliczyłam: wartość lokalu wg operatu szacunkowego 55 651,00 zł minus kaucja 13 666,79 zł = 41 984,21 zł i z tej kwoty wyliczyłam 29 388,94 zł bonifikaty – wg tego wyliczenia do zapłaty przez nabywcę pozostało 12 584,50 zł. Natomiast prawidłowe wyliczenie powinno być następujące: 55 651,00 zł minus 13 666,79 zł = 41 984,21 zł i bonifikata w wysokości 70 % wyliczona od tej kwoty powinna wynosić 29 388,94 zł, a nabywca powinien zapłacić 12 595, 26 zł.*

Powyższe pomyłki w wyliczeniach nastąpiły w wyniku dużej liczby sprzedaży lokali mieszkalnych realizowanych w roku 2007, a co za tym idzie, związaną z tym większą ilością obowiązków". [Dowód: akta kontroli str. 256-258]

4. Prowadzenie przez Urząd monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty.

4.1. W okresie od 1 stycznia 2007 r. do końca lipca 2008 r. zadania związane z prowadzeniem ewidencji użytkowników wieczystych, w tym monitoringu wtórnego obrotu nieruchomościami sprzedanymi z bonifikatą, przypisane były Referatowi Obrotu Nieruchomościami Urzędu. W okresie tym ww. zadania realizowane były kolejno przez pracowników ww. Referatu panią K.S. oraz panią B.O. Od sierpnia 2008 r. zadania w powyższym zakresie przypisane zostały Referatowi Gospodarowania Zasobem Nieruchomości Gminnych i realizowane były przez pracowników panie E.K., E.M. oraz pana D.J. - (do sierpnia 2010 r.). Od sierpnia 2010 r. do zespołu ww. osób, zajmujących się m.in. prowadzeniem ewidencji użytkowników wieczystych, w tym monitorowaniem wtórnego obrotu nieruchomościami, włączona została pani M.S.

Wydział nie prowadził rejestru lokali mieszkalnych sprzedanych z bonifikatą, a monitoring wtórnego obrotu ww. lokalami prowadzony był następująco: wyznaczeni pracownicy wprowadzali do programu komputerowego „Użytkowanie Wieczyste" zmiany dotyczące użytkownika wieczystego. Zmiany te wprowadzane były na podstawie aktów notarialnych lub zawiadomień o zmianach w danych „Ewidencji Gruntów i Budynków", prowadzonej przez Wydział Geodezji Urzędu. Referat Gospodarowania Zasobem Nieruchomości Gminnych Wydziału posiadał wiedzę o wszystkich zmianach użytkowników wieczystych nieruchomości, gdyż, jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Geodezji: *„Podstawę dokonywania zmian w ewidencji gruntów i budynków stanowią m.in. akty notarialne, decyzje administracyjne i orzeczenia sądowe. Organy sporządzające powyższe dokumenty mają obowiązek przekazania do organu prowadzącego EGiB sporządzonych dokumentów. Obowiązek ten jest realizowany i do Wydziału Geodezji przekazywane są powyższe dokumenty. Na ich postawie dokonywane są zmiany w EGiB, a zawiadomienia o wszystkich zmianach każdorazowo przekazywane są do Wydziału Podatków i Opłat Urzędu Miasta, natomiast do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami m.in. w przypadkach wieczystego użytkowania gruntu. Niezależnie od powyższego Wydział Gospodarki Nieruchomościami oraz Wydział Podatków i Opłat ma podgląd do rejestrów ewidencji gruntów i budynków, prowadzonego dla całego Miasta Tychy".*

Po otrzymaniu powyższego zawiadomienia z Wydziału Geodezji, bądź aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości, w celu dokonania zmiany użytkownika wieczystego, pracownik Wydziału uruchamiał w programie „Użytkowanie wieczyste" funkcję „Kartoteki – Umowy użytkowania wieczystego", następnie wybierał odpowiedni Rejestr „UWG" – użytkowanie wieczyste gmina – po czym wybierał odpowiednią kategorię (np. 02 – mieszkania, 05 – garaże, 09 – domki jednorodzinne). Po wybraniu zakładki „02 – mieszkania" za pomocą wyszukiwarki znajdowano konkretnego użytkownika wieczystego (dotychczasowego) lub też lokal mieszkalny (wg adresu). W powyższym oknie program „Użytkowanie Wieczyste" prezentował „Dane Główne", w tym datę oddania przez Gminę nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz datę zawarcia aktu notarialnego (tj. datę zbycia nieruchomości pierwotnemu nabywcy). Na tym etapie postępowania dokonywano pierwszej (bieżącej) analizy porównawczej, pod kątem daty zmiany użytkownika wieczystego i upływu 5 lat od daty pierwotnego zbycia lokalu przez Miasto.

Ponadto jak wyjaśniła inspektor Referatu Gospodarowania Zasobem Nieruchomości Gminnych pani E.K. *„[...] aktualnie (od listopada) dokonujemy kompleksowej weryfikacji stanu własności lokali mieszkalnych, wynikającej z przeprowadzanej aktualizacji opłaty*

z tytułu użytkowania wieczystego, w związku ze wzrostem wartości gruntu". W przypadku stwierdzenia, że zmiana użytkownika wieczystego nastąpiła przed upływem 5 lat od terminu zbycia lokalu przez Gminę, pracownicy kserowali zawiadomienie i przekazywali je pani B.O., która dokonywała analizy w zakresie spełniania przesłanek do wystąpienia przez Gminę o zwrot udzielonej bonifikaty. W sytuacji wystąpienia takich przesłanek, osoba ta realizowała postępowanie w zakresie zwrotu udzielonej bonifikaty, prowadziła również rejestr realizowanych postępowań o zwrot bonifikaty.

[Dowód: akta kontroli str. 298, 316-321, 355-356]

4.2. Zgodnie z postanowieniami art. 68 ust. 2 ustawy o g.n. *„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".* Natomiast wg ust. 2a cytowanego przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

„1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
2) *zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;*
3) *zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;*
4) *zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;*
5) *sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe".*

Uregulowania zawarte w ust. 2 b art. 68 stanowią odpowiednio, że *„Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia".*

Spośród 708 lokali mieszkalnych sprzedanych przez Gminę z udzieleniem bonifikaty w okresie 2007 – 2010 (do 30 września), wtórnemu obrotowi, (tj. przed upływem 5 lat od daty nabycia przez najemcę) poddanych zostało 164 lokali (tj. 23,16 %), w tym:

- 120 lokali zbyto na rzecz osoby bliskiej, z czego w poszczególnych latach odpowiednio: 1, 45, 50 i 24,

- 3 lokale zostały zamienione na inne,
- 21 lokali sprzedano, a uzyskane w wyniku sprzedaży środki finansowe przeznaczone zostały na zakup innego lokalu mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy,
- 20 lokali sprzedano „osobom trzecim", z czego w 12 przypadkach, ujawniono, że zgodnie z postanowieniami art. 68 ust. 2 b ustawy o g.n. sprzedający zobowiązani byli do zwrotu udzielonej bonifikaty.

[Dowód: akta kontroli str. 322]

Odnośnie lat 2005 i 2006, Gmina sprzedała z udzieleniem bonifikaty odpowiednio 355 i 215 lokali mieszkalnych, z czego wtórnemu obrotowi poddano 79 lokali, w tym 38 (tj. 10,7 %) spośród sprzedanych przez Miasto w 2005 i 41 w 2006 r. (tj. 19 %), w tym:

- osobom bliskim zbyto odpowiednio 32 i 36 lokali,
- jeden lokal, sprzedany w roku 2006, został zamieniony na inny mieszkalny,
- sprzedano, przeznaczając uzyskane środki finansowe w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego odpowiednio 3 i 4 lokale,
- spośród lokali sprzedanych w 2005 r. 3 lokale sprzedano „osobom trzecim", z czego w jednym przypadku od sprzedającego zażądano zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 b ustawy o g.n.

W przypadku pozostałych 10 sprzedaży lokali „osobom trzecim" (z tego 8 zbytych pierwotnym nabywcom w okresie 2007 – 2010 i 2 w roku 2005) Prezydent Miasta nie wystąpił z żądaniem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, a Naczelnik Wydziału wyjaśniła, że: *„[...] Wydział Gospodarki nieruchomościami prowadzi postępowanie wyjaśniające, zmierzające do ustalenia czy zachodzą przesłanki do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Przyczyną braku wcześniejszego wszczęcia postępowania jest zarówno brak zawiadomienia o zmianie, jak również nie wychwycenie dokonanej zmiany".*

W dalszych wyjaśnieniach, w sprawie ww. postępowań wyjaśniających prowadzonych przez Wydział, dotyczących sprzedaży 10 lokali mieszkalnych (przed upływem 5 lat od ich pierwotnego nabycia) w tym: 4 sprzedanych w roku 2008, 3 w 2009 oraz 3 w 2010 (do 30 września), Naczelnik Wydziału oraz Inspektor Referatu Gospodarowania Zasobem Nieruchomości Gminnych Wydziału wyjaśniły, że: *„W 10 przypadkach dokonanych*

sprzedaży, będących przedmiotem składanych wyjaśnień, Wydział Geodezji przekazał nam zawiadomienia o zmianach w EGiB (Ewidencji Gruntów i Budynków). W 7 przypadkach, dotyczących lokali sprzedanych w 2008 i 2009 r., Zespół Gospodarowania Zasobem Nieruchomości Gminnych nie przekazał Referatowi Obrotu Nieruchomości informacji o dokonanej zmianie. Powyższe spowodowane było faktem znacznego obciążenia pracowników Zespołu ilością zawiadomień z Wydziału Geodezji w związku z wprowadzeniem przepisów umożliwiających wykup mieszkań spółdzielczych na preferencyjnych warunkach (ok. 8 000 zawiadomień wprowadzanych do programu „Użytkowanie Wieczyste" przez dwóch pracowników merytorycznych). W związku z powyższym pracownik Zespołu wpiął zawiadomienia o zmianach do teczek dotyczących przedmiotowych lokali i nie przekazał informacji o zmianie właściciela niezwłocznie po jej wprowadzeniu osobie zajmującej się analizą spraw pod kątem spełniania przesłanek żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. W pozostałych 3 przypadkach informacja o zmianie właściciela została przekazana naszemu Wydziałowi w październiku i listopadzie br., natomiast z uwagi na realizowaną obecnie przez Wydział aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego zmiana wprowadzona została do programu na przełomie listopada i grudnia br., a następnie informacja została przekazana ww. pracownikowi Referatu celem weryfikacji".

[Dowód: akta kontroli str. 322-323, 325-326, 440]

Spośród powyższych 79 lokali poddanych wtórnemu obrotowi w 2 przypadkach dokonano podwójnej darowizny (tj. osoba obdarowana zbyła lokal na rzecz kolejnej osoby bliskiej), natomiast w 6 przypadkach (3 spośród sprzedanych przez Gminę w roku 2005 i 3 w 2006 r.) pierwotni nabywcy darowali notarialnymi aktami darowizny zakupione lokale mieszkalne osobom bliskim, które następnie dokonały sprzedaży na rzecz „osób trzecich". I tak:

1. aktem notarialnym z dnia 4 lipca 2005 r. Gmina zbyła lokal mieszkalny (przy ul. Stefana Batorego 17) z udzieleniem 90 % bonifikaty (na mocy uchwały Rady Miasta z 2003 r., co opisano w pkt 1.5. niniejszego protokołu kontroli). Wartość udzielonej bonifikaty stanowiła kwotę 43 313,92 zł (cena lokalu wg operatu szacunkowego po odjęciu wpłaconej kaucji wynosiła 48 126,62 zł). Pierwotny nabywca powyższy lokal darował swojej córce oraz jej mężowi aktem notarialnym z dnia 16 marca 2006 r. Osoby obdarowane zbyły lokal osobie trzeciej aktem notarialnym sprzedaży, sporządzonym w dniu 5 grudnia 2008 r.;

[Dowód: akta kontroli str. 363-376]

2. Aktem notarialnym z dnia 7 lipca 2005 r. Gmina zbyła lokal mieszkalny (przy ul. Cichej 9) z udzieleniem 70 % bonifikaty. Wartość udzielonej bonifikaty stanowiła kwotę 27 386,10 zł (cena lokalu wg operatu szacunkowego po odjęciu wpłaconej kaucji wynosiła 39 123,00 zł). Pierwotny nabywca powyższy lokal darował osobie bliskiej aktem notarialnym z dnia 26 kwietnia 2007 r. Osoba obdarowana zbyła lokal osobie trzeciej aktem notarialnym sprzedaży, sporządzonym 17 grudnia 2009 r.;

[Dowód: akta kontroli str. 390-396]

3. Aktem notarialnym z dnia 19 października 2005 r. Gmina zbyła lokal mieszkalny z udzieleniem 70 % bonifikaty. Pierwotny nabywca darował powyższy lokal synowi oraz jego żonie aktem notarialnym z dnia 3 października 2006 r. Osoby obdarowane zbyły lokal osobie trzeciej aktem notarialnym sprzedaży, sporządzonym 23 stycznia 2007 r.; [Dowód: akta kontroli str. 389]

4. Aktem notarialnym z dnia 23 marca 2006 r. Gmina zbyła lokal mieszkalny (przy ul. Fitelberga 41) z udzieleniem 70 % bonifikaty. Wartość udzielonej bonifikaty stanowiła kwotę 39 259,60 zł (cena lokalu wg operatu szacunkowego po odjęciu wpłaconej kaucji wynosiła 56 085,10 zł). Pierwotny nabywca powyższy lokal darował swojemu wnukowi aktem notarialnym z dnia 22 sierpnia 2007 r. Obdarowany zbył lokal osobie trzeciej aktem notarialnym sprzedaży, sporządzonym 24 października 2008 r.; [Dowód: akta kontroli str. 377-389]

5. Aktem notarialnym z dnia 9 października 2006 r. Gmina zbyła lokal mieszkalny (przy ul. Edukacji 68) z udzieleniem 70 % bonifikaty. Wartość udzielonej bonifikaty stanowiła kwotę 34 178,30 zł (cena lokalu wg operatu szacunkowego po odjęciu wpłaconej kaucji wynosiła 48 826,20 zł). Pierwotny nabywca powyższy lokal darował aktem notarialnym z dnia 2 marca 2007 r. swojej córce, która zbyła lokal osobie trzeciej aktem notarialnym sprzedaży, sporządzonym 19 maja 2008 r.;

[Dowód: akta kontroli str. 397-403]

6. Aktem notarialnym z dnia 10 kwietnia 2006 r. Gmina zbyła lokal mieszkalny z udzieleniem 70 % bonifikaty. Pierwotny nabywca powyższy lokal darował swojemu pasierbowi aktem notarialnym z dnia 31 lipca 2006 r. Obdarowany zbył lokal osobie trzeciej aktem notarialnym sprzedaży, sporządzonym w dniu 20 lipca 2007 r.

[Dowód: akta kontroli str. 408-425]

Udzielone pierwotnym nabywcom bonifikaty przy wykupie lokali mieszkalnych usytuowanych przy ulicach: Stefana Batorego 17, Cichej 9, Fitelberga 41 oraz Edukacji 68 w Tychach wynosiły łącznie 144 137,96 zł. Po waloryzacji, dokonanej na dzień sprzedaży lokalu „osobie trzeciej", stanowiły kwotę 157 053,68 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 407]

W ww. przypadkach Prezydent Miasta nie występował z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. W sprawie nie wystąpienia z powyższym żądaniem upoważniony przez Prezydenta Miasta Zastępca Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej wyjaśnił, że *„ [...] zbycie na rzecz osoby bliskiej nastąpiło po rządem starych przepisów, a po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami osoba taka zbyła nieruchomość. W takich przypadkach zgodnie z opinią Kancelarii Prawnej obsługującej Urząd Miasta Tychy z dnia 07.11.2007 r. brak jest podstaw do żądania od takich osób zwrotu bonifikaty. Z chwilą bowiem gdy pierwotny nabywca zbył nieruchomość na rzecz osoby bliskiej definitywnie zakończyła się kwestia zwrotu bonifikaty – obowiązek ten z mocy art. 68 ust. 2a pkt 1 w/w ustawy (w brzmieniu sprzed 22.10.2007 r.) został wyraźnie wyłączony.*

W związku z powyższym w przedstawionych w Pani piśmie przypadkach nie żądano zwrotu bonifikaty. W załączeniu opinia Kancelarii Prawnej z dnia 07.11.2007 r."
W przywołanej powyżej opinii prawnej przytoczono pytania Zleceniodawcy i udzielono na nie odpowiedzi. Zleceniodawca zapytał m.in.: *„Czy Gmina powinna żądać zwrotu bonifikaty od osób bliskich, na rzecz których właściciele lokalu mieszkalnego zrobili darowiznę już po 22.10.2007 r. tj. po wejściu w życie nowelizacji, a osoby te zbyły lokal mieszkalny przed upływem obowiązującego czasu na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty?"*.
Odpowiedź na powyższe pytanie brzmiała następująco: *„[...] Powyższa zmiana jest zmianą istotną jako że obowiązkiem zwrotu bonifikaty obciąża osoby, które dotychczas obowiązku takiego nie miały. Analiza cytowanego przepisu nie daje wątpliwości, że w sytuacji gdy pierwotny nabywca zbył nieruchomość na rzecz osoby bliskiej już pod rządem znowelizowanej ustawy UGN, osoba taka będzie obowiązana do zwrotu udzielonej bonifikaty jeżeli spełnione zostaną przesłanki z ust. 2 art. 68 UGN. Okoliczność, że pierwotne nabycie nieruchomości (z bonifikatą) nastąpiło w poprzednim stanie prawnym nie ma żadnego znaczenie – nie można w tej sytuacji mówić o jakichkolwiek prawach nabytych.*
W dalszej części odpowiedzi zapisano, że: *„Należy jednakże wskazać, iż z sytuacją odmienną będziemy mieli do czynienia wówczas gdy zbycie na rzecz osoby bliskiej nastąpiło pod rządem*

starych przepisów, a po nowelizacji osoba taka zbyła nieruchomość bądź wykorzystała ją na cel inny niż uzasadniający udzielenie bonifikaty. W takim przypadku brak będzie podstaw do żądania od takiej osoby zwrotu bonifikaty. Z chwilą bowiem gdy pierwotny nabywca zbył nieruchomość na rzecz osoby bliskiej definitywnie zakończyła się kwestia zwrotu bonifikaty – obowiązek ten z mocy art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy UGN (w brzmieniu sprzed 22.10.2007 r.) został wyraźnie wyłączony".

[Dowód: akta kontroli str. 324, 426-430, 404]

Spośród 188 lokali mieszkalnych sprzedanych przez Gminę z udzieleniem bonifikaty w okresie 2005 – 2010 (do 30 września), które następnie zostały zbyte na rzecz osób bliskich w okresie 2007 – 2010 (30 września), analizie w zakresie ewentualnego dalszego obrotu tymi lokalami poddano 99 przypadków, tj. 52,6 %, w tym:

- wszystkie przypadki lokali sprzedanych pierwotnym najemcom w okresie 2005 – 2006, (tj. 32 +36) oraz jeden lokal sprzedany w 2007 r.,

Ponadto ww. analizą objęto po 10 losowo wybranych przypadków z okresu 2008 – 2010.

Ustalono, że ze zbioru dotyczącego lokali sprzedanych w okresie 2005 – 2006, a następnie zbytych na rzecz osób bliskich, w programie „Użytkowanie Wieczyste" jako aktualni właściciele odnotowane były odpowiednio 29 i 33 osoby bliskie, które zostały obdarowane w okresie 2007 – 2010 do 30 września (6 przypadków sprzedaży lokali przez osoby obdarowane opisane zostały powyżej) oraz jedna osoba obdarowana lokalem nabytym od Gminy w roku 2007.

Odnośnie 30 badanych przypadków, dotyczących lokali zbytych przez Gminę w okresie 2008 – 2010, w programie „Użytkowanie Wieczyste" każdorazowo jako aktualny właściciel nieruchomości widniała osoba bliska, której nabywca pierwotny zbył lokal.

[Dowód: akta kontroli str. 431-435]

5. Egzekwowanie obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty oraz skuteczność tych działań.

5.1. Urząd ujawnił 23 przypadki uzasadniające obowiązek żądania zwrotu bonifikaty, z czego w 13 przypadkach podjęto działania mające na celu jej wyegzekwowanie. Natomiast w 10 przypadkach, ujawnionych przez Wydział w III kwartale 2010 r., trwało postępowanie

wyjaśniające. Odnośnie 4 przypadków - dotyczących zbycia lokalu przez osobę bliską po 22 października 2007 r. - Urząd nie podejmował działań dla zwrotu bonifikaty. Powyższe przypadki opisane zostały powyżej, w punkcie 4.2.

[Dowód: akta kontroli str. 322-323]

Z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w okresie 2007 – 2010 (do 30 września) do Gminy zwróciło się 6 osób, które dokonały zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od jego nabycia. Z tego: w 2 przypadkach Gmina odstąpiła od powyższego żądania, a w jednym przypadku umorzono część należności. I tak:

- w przypadkach 2 odstąpień - na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego oraz Komisję Finansów Publicznych, Rada Miasta wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (uchwałą nr 0150/XLIV/991/10 z dnia 27 maja 2010 r. i nr 0150/XLVI/1041/10 z dnia 26 sierpnia 2010 r.), z tego: w jednym przypadku strona prosiła o umorzenie zwrotu bonifikaty, uzasadniając prośbę przeznaczeniem środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na spłatę kredytu hipotecznego *„zaciągniętego na budowę domu jednorodzinnego"*, a w drugim przypadku pełnomocnik strony we wniosku o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty podał przyczyny sprzedaży nabytego od Gminy lokalu mieszkalnego (nieodpowiednie warunki sanitarne, wynikające z patologicznego zachowania sąsiadów, udokumentowanego protokołami interwencji policyjnych) oraz określił przeznaczenie środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu, tj., że pierwotni nabywcy przeznaczyli powyższe środki na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania i na wzniesienie nowego domu. Łącznie odstąpiono od żądania bonifikaty po waloryzacji w wysokości 92 367,46 zł. W powyższych przypadkach sprzedaży wtórnej dokonano 5 maja i 23 września 2009 r., a wnioskodawcy udokumentowali przeznaczenie uzyskanych środków na cele mieszkaniowe.
- w przypadku jednego umorzenia części należności Gminy w kwocie 17 083,00 zł, dokonanego przez Prezydenta Miasta, na mocy postanowień § 6 pkt „c" uchwały Rady Miasta nr 0150/XL/897/10 z dnia 25 lutego 2010 r.[4], w treści uzasadnienia Oświadczenia Wierzyciela nr 56 z dnia 9 czerwca 2010 r. zapisano *„Przeciwko*

[4] W sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających gminie Tychy lub jej jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów lub osób uprawnionych do udzielania tych ulg.

dłużnikowi prowadzone było postępowanie zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Tychach przy ul Czystej nr [...]. Należność wynosiła 44 484,57 zł + odsetki ustawowe. Pani K. zapłaciła 35 000,00 zł, wobec czego pozostała do zapłaty należność w kwocie 9 484,57 zł wraz z odsetkami, które na dzień 31.12.2009 r. wynoszą 7 598,43 zł. Strona przedstawiła zaświadczenie o dochodach i oświadczenie o ponoszonych wydatkach, z których wynika niemożność zapłaty pozostałej należności.[...]. W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, że dłużnik ze względu na swoją sytuację rodzinną, majątkową i wysokość dochodów nie jest w stanie uiścić w/w należności, a ich ściągnięcie zagroziłoby egzystencji jego i jego rodziny".

W pozostałych 3 przypadkach odmówiono odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty, z czego w 2 przypadkach, zbycia lokalu na rzecz „osoby trzeciej" dokonano przed 22 października 2007 r., tj. w dniach 22 czerwca 2007 r. i 15 maja 2007 r., a wnioskujący wnosili o odstąpienie po 22 października 2007 r. W uzasadnieniu odmowy Prezydent Miasta stwierdził, że: *„Gmina nie jest uprawniona do umorzenia żądanej kwoty [...] ponieważ przepis* (art. 68 ust. 2 pkt 5 i ust. 2c ustawy o g.n.) *wszedł w życie po sprzedaży lokalu mieszkalnego"* oraz że *„W przypadku zwrotu bonifikaty obowiązującym jest prawo aktualne na dzień wykupu i sprzedaży danej nieruchomości lokalowej, nie jest istotna data wezwania do zwrotu bonifikaty, jeśli nastąpi do 10 lat od sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego".*

W trzecim przypadku udzielonej odmowy, lokal mieszkalny poddano wtórnemu obrotowi w dniu 18 grudnia 2008 r., a strona wnioskująca o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty prośbę uzasadniła trudną sytuacją finansową. Strona uzyskała ze sprzedaży lokalu mieszkalnego 177 000,00 zł, natomiast, wg przedłożonej Wydziałowi dokumentacji, na zakupienie nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, wnioskujący przeznaczył 35 000,00 zł (tj. 20 % uzyskanej kwoty ze sprzedaży).

[Dowód: akta kontroli str. 327-351, 354]

W kontrolowanym okresie wystąpiły 2 przypadki przeznaczenia środków uzyskanych ze zbycia lokalu mieszkalnego na budowę własnego domu lub remont innego domu.

W jednym przypadku (dotyczącym lokalu sprzedanego pierwotnemu nabywcy w dniu 22 stycznia 2007 r.) właściciel dokonał zbycia lokalu mieszkalnego, aktem notarialnym

sprzedaży sporządzonym 2 lipca 2008 r., za kwotę 160 000,00 zł i ze środków uzyskanych ze sprzedaży przeznaczył na nabycie nieruchomości gruntowej (działki budowlanej) 88 523,20 zł. Ponieważ zbycie lokalu nastąpiło przed upływem 5 lat od jego wykupu, Wydział przeprowadził postępowanie wyjaśniające i poinformował stronę o przesłance art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy o g.n. Strona w dniu 24 czerwca 2009 r. dostarczyła do Wydziału dokumentację potwierdzającą wybudowanie drewnianego domu jednorodzinnego, w tym rachunki i faktury za: nabycie projektu i kosztorysu budowy domu, opłaty za przyłączenie zasilania dla placu budowy, budowę domu wraz z materiałami. Strona udokumentowała przeznaczenie na ww. cele kwoty w wysokości 72 418,98 zł.

W drugim przypadku, zbycia na rzecz najemcy dokonano 6 grudnia 2007 r., po czym aktem notarialnym sprzedaży sporządzonym 29 maja 2009 r. właściciel zbył lokal za kwotę 150 000,00 zł. Wydział wystąpił do sprzedających o wyjaśnienia w powyższej sprawie. Strona przedłożyła dokumenty, że dnia 13 lipca 2009 r. nabyła inną nieruchomość (działkę wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym) za cenę 135 000,00 zł, po czym 22 września 2009 r. przedłożyła dokumentację finansową dotyczącą remontu przeprowadzonego na nabytej nieruchomości (faktury i rachunki) na łączną kwotę 15 527,63 zł.

W związku z przeznaczeniem przez pierwotnych nabywców wszystkich środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe, w obydwu ww. przypadkach Gmina nie żądała zwrotu udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego bonifikaty po jej waloryzacji.

[Dowód: akta kontroli str. 351-354]

5.2. Zgodnie z art. 5 ustawy o g.n. *„Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski"* oraz zgodnie z art. 227 ww. ustawy *„Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego".*

W kontrolowanym okresie Urząd ustalał 13 razy wartość bonifikaty do zwrotu. We wszystkich przypadkach waloryzacji dokonano zgodnie ze wskaźnikami ogłoszonymi przez

Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego oraz prawidłowo określono wysokość bonifikaty do zwrotu.

[Dowód: akta kontroli str. 357-362]

5.3. Należności z tytułu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty (wg przyjętych przez Gminę przesłanek) udzielonej nabywcom przy wykupie 13 lokali mieszkalnych w okresie 2007 – 2010 (do 30 września) stanowiły kwotę 774 897,80 zł. W wyniku 2 przypadków odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, jednego przypadku umorzenia części zwaloryzowanej bonifikaty (co opisano powyżej, w pkt 5.1.) oraz zgonu jednej osoby, należności Gminy zmniejszyły się o 146 829,69 zł i stanowiły kwotę 628 068,11 zł. Z powyższej kwoty wyegzekwowano łącznie 171 844,61 zł (tj. 27,36 %), z czego:

- po wysłaniu żądania zwrotu należności, od czterech osób wyegzekwowano kwotę w łącznej wysokości 118 367,94 zł, w tym od jednej osoby, której rozłożono płatność na raty - 7 806,23 zł (do wyegzekwowania pozostało 39 030,00 zł[5]), a w przypadku jednej osoby, do której wysłano wezwanie do zwrotu bonifikaty trwało postępowanie,
- w wyniku postępowania sądowego od jednej osoby wyegzekwowano 53 476,67 zł. W przypadku 3 osób trwało postępowanie sądowe, a w przypadku jednej osoby trwało postępowanie komornicze.

[Dowód: akta kontroli str. 362, 405]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń Kontroler informuje Pana Prezydenta o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokółu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokółu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokóle kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);

[5] W opisywanym przypadku Prezydent Miasta powyższą należność rozłożył na raty zgodnie z postanowieniami uchwały Rady Miasta z dnia 25 lutego 2010 r., opisanej w pkt 5.1. niniejszego protokołu kontroli.

- odmowy podpisania protokółu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni od daty otrzymania protokółu, wyjaśnień dotyczących odmowy podpisania protokółu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni – zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK – biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokóle kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu w księdze kontroli pod pozycją nr 14.

Tychy, dnia 23 grudnia 2010 r.

Kontroler NIK
Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach
[redacted]

Tychy, dnia 10.01.2011 ~~2010~~ r.

Prezydent Miasta Tychy
[redacted]

[redacted]