URZĄD MIASTA TYCHY
SEKRETARIAT PREZYDENTA
Wpł. 2014 -06- 30
Ldz. 54508 Miejsc. op

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

Delegatura: ZPG + DU

LKA – 4101–008–02/2014
P/14/097

URZĄD MIASTA TYCHY
Sekretariat Zastępców Prezydenta
Wpł. 30 CZE. 2014
Ldz. ..... Podpis .....

URZĄD MIASTA TYCHY
Wydział Kontroli
Wpł. 2014 -07- 01
Ldz. ..... Podpis .....
Znak sprawy .....

DUK + GGN
03.07.2014 r.

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach
ul. Powstańców 29, 40-039 Katowice
T +48 32 784 42 00, F +48 32 784 42 30
lka@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli — P/14/097 – Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.

Jednostka przeprowadzająca kontrolę — Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach

Kontroler — [redacted] specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 89089 z dnia 27 marca 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 1 – 2)

Jednostka kontrolowana — Urząd Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, 43 – 100 Tychy, regon 000 515 922[1]

Kierownik jednostki kontrolowanej — [redacted] Prezydent Miasta Tychy[2]

(dowód: akta kontroli str. 3 – 5)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości[3], działalność Urzędu w zakresie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców w okresie objętym kontrolą, tj. w latach 2011 – 2014 (I kwartał) oraz realizację obowiązku żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Ocenę pozytywną uzasadnia zwłaszcza:

- ustalenie w regulaminie organizacyjnym Urzędu oraz w zakresach czynności odpowiedzialnych pracowników zadań związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych i monitorowaniem wtórnego obrotu tymi lokalami,
- prowadzenie bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz udzielanie bonifikat nabywcom tych lokali zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami[4] oraz ustalonymi przez Radę i Prezydenta Miasta Tychy.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały na:

- pobieraniu, w latach 2011 – 2013, od najemców lokali mieszkalnych zaliczek na poczet kosztów sporządzenia wyceny lokali w związku z planowaną ich sprzedażą,
- niewyjaśnieniu w trzech przypadkach wtórnego zbycia lokali mieszkalnych, czy zaistniały przesłanki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, co świadczy o tym że prowadzony w tym zakresie monitoring nie zapewniał ujawnienia wszystkich takich przypadków.

---

[1] Zwany w dalszej części wystąpienia pokontrolnego „Urzędem".
[2] Zwany w dalszej części wystąpienia pokontrolnego „Prezydentem Miasta".
[3] Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.
[4] Dz. U. z 2014, poz. 518, zwanej w dalszej części wystąpienia pokontrolnego „ustawą o gospodarce nieruchomościami".

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.

Opis stanu faktycznego

1.1. Zadania związane z gospodarowaniem nieruchomościami Gminy, w tym obrotem nieruchomościami, zostały zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu i zakresami czynności przypisane do realizacji pracownikom Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (2 osobom). Ich obowiązki nadzorował Kierownik Referatu Obrotu Nieruchomościami oraz Naczelnik Wydziału.

(dowód: akta kontroli str. 6 – 56, 245 – 246)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym[5], Rada Miasta Tychy[6] uchwaliła zasady gospodarowania nieruchomościami i lokalami użytkowymi.[7] Stosownie do postanowień uchwały, Prezydent Miasta wykonywał czynności związane ze zbywaniem nieruchomości, z zastrzeżeniem, że w przypadku nieruchomości, której cena przekraczała równowartość kwoty 50.000 euro do jej zbycia wymagano zgody Rady Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 57 – 59)

1.2. Prezydent Miasta, w drodze zarządzeń[8], określił szczegółowe zasady oraz tryb postępowania przy preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, w tym ustalił że o wykup wynajmowanego lokalu mieszkalnego nie mogli ubiegać się najemcy:

- zalegający z płatnościami czynszowymi i innymi opłatami za lokal,
- lokali komunalnych wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu Gminy jako lokale socjalne lub posiadające status lokali socjalnych,
- lokali w budynkach nowo nabytych przez Gminę, w wyniku przejęcia od podmiotów dla których były to mieszkania zakładowe, przez okres 12 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu lokalu z Gminą,
- lokali nowo wybudowanych, nowo nabytych przez Gminę oraz powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, zaadoptowanych na cele mieszkalne, a oddanych do użytku po 31 grudnia 1997 r. (najemcy tych lokali mogą ubiegać się o wykup po upływie 15 lat od daty zawarcia umowy najmu lokalu bez możliwości zastosowania bonifikat ustalonych przez Radę Miasta),
- otrzymujący dodatek mieszkaniowy przez okres 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup lokalu,
- posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w wyniku realizacji listy przydziałów i zamian przez okres 3 lat od daty zawarcia umowy najmu.

---

[5] Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.

[6] Zwana w dalszej części wystąpienie pokontrolnego „Radą Miasta".

[7] Uchwała nr 0150/XXXVIII/856/09 Rady Miasta Tychy z dnia 11 grudnia 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami i lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2010 r. Nr 8, poz. 128).

[8] Zarządzenia w sprawie określenia szczegółowych zasad i warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych oraz trybu postępowania obowiązującego przy preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców Prezydenta Miasta Tychy: nr 0151/721/10 z dnia 16 kwietnia 2010 r., nr 0050/60/12 z dnia 21 lutego 2012 r. oraz nr 0050/07/14 z dnia 8 stycznia 2014 r., zwane w dalszej części wystąpienia pokontrolnego „zarządzeniami w sprawie szczegółowych zasad i warunków udzielania bonifikat".

Ponadto, o wykup lokalu mieszkalnego nie mogli ubiegać się najemcy, którzy otrzymali tytuł prawny do lokalu po zmarłych dziadkach lub dokonali zamiany większego lokalu mieszkalnego na mniejszy, przed upływem 12 miesięcy licząc od daty zawarcia umowy najmu lokalu.

(dowód: akta kontroli str. 60 – 110)

Zgodnie z trybem postępowania, ustalonym w zarządzeniach w sprawie szczegółowych zasad i warunków udzielania bonifikat, po złożonym przez najemcę wniosku o wykup lokalu mieszkalnego w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Tychach[9], sporządzano opis danych administracyjnych lokalu[10], a następnie dokumenty te - celem weryfikacji - przekazywano do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie. Po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku, wzywano najemców do wpłacenia zaliczki na poczet sporządzenia operatów szacunkowych lokali oraz zlecano ich wykonanie. Następnie sporządzano wykaz nieruchomości przewidzianych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, który Prezydent Miasta podawał do publicznej wiadomości. Kolejnym etapem postępowania było ustalenie z najemcą, w formie protokołu, warunków zbycia lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym, w tym ustalenie ceny lokalu, a następnie zawarcie umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego.
Za prawidłowe wykonywanie zadań określonych w zarządzeniach w sprawie szczegółowych zasad i warunków udzielania bonifikat odpowiedzialny był Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Dyrektor MZBM.

(dowód: akta kontroli str. 60 – 110)

1.3. Rada Miasta uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, który zawierał m.in. plan sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych[11], czym spełnione zostały wymogi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego[12] W ww. programie ustalono, że sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego polegać będzie na kontynuowaniu dotychczasowej formy zbywania lokali na rzecz ich najemców. Przyjęto, że w latach 2007 – 2012 Gmina sprzeda najemcom w ten sposób ok. 80 lokali rocznie, a od 2013 r. – ok. 70 lokali.

(dowód: akta kontroli. 111 – 140)

1.4. Stosownie do art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rada Miasta podjęła uchwałę określającą warunki udzielania i wysokość bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych[13]. Zgodnie z jej postanowieniami, najemcom, którzy złożą wniosek o wykup wynajmowanego lokalu mieszkalnego, udziela się bonifikaty w wysokości 70% jego wartości w przypadku jednorazowej płatności, a 50% - w przypadku rozłożenia płatności na raty. Ponadto Rada uchwaliła, że najemcy lokali mieszkalnych, którzy złożyli tzw. wniosek zbiorowy[14] mogą

---

[9] Zwanym w dalszej części wystąpienia pokontrolnego „MZBM". Nadając statut dla MZBM (samorządowy zakład budżetowy) Rada Miasta przekazała w administrowanie zasoby mieszkalne i niemieszkalne oraz grunty stanowiące własność Gminy.

[10] Opis danych administracyjnych lokalu to dokument zawierający m.in.: dane techniczne budynku, w którym znajdował się lokal, informacje dotyczące przeprowadzonych remontów i modernizacji budynku i lokalu, status lokalu, informacje w zakresie tytułu prawnego do wynajmowanego lokalu, faktycznego zamieszkiwania, a także dane dotyczące zaległości w opłatach za wynajmowany lokal, w tym pobierania dodatków mieszkaniowych.

[11] Uchwała nr 0150/V/129/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy. Następnie uchwała nr XVII/378/12 Rady Miasta Tychy z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy (Dz. Urz. Woj. Sl. Z 2012 r., poz. 2503).

[12] Dz. U. z 2014 r., poz. 150.

[13] Uchwała nr 0150/XL/908/10 Rady Miasta Tychy z dnia 25 lutego 2010 r. określająca warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (Dz. Urz. Woj. Sl. z 2010 r. Nr 46, poz. 717).

[14] Wniosek zbiorowy to wnioski złożone w tym samym czasie przez co najmniej 50% najemców jednego budynku w terminie do 31 grudnia 2003 r., które z uwagi na nieuregulowane sprawy terenowo – prawne nie mogły zostać załatwione.

skorzystać z 90% bonifikaty przy jednorazowym wykupie lokalu lub 70% bonifikaty przy wykupie lokalu w systemie ratalnym.

(dowód: akta kontroli str. 141, 247)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość.

W obowiązujących w latach 2011-2013 zarządzeniach w sprawie szczegółowych zasad i warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych oraz trybu postępowania obowiązującego przy preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców[15] przyjęto (§ 1 ust. 3), że najemcy, którzy złożyli wniosek o wykup lokalu mieszkalnego są zobowiązani do uiszczenia zaliczki na poczet sporządzenia wyceny lokalu[16]. W latach 2011-2013 Gmina pobrała z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów wyceny lokali kwotę 52,4 tys. zł (za 310 operatów szacunkowych).

Powyższe działanie było niezgodne z art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że do obowiązków gospodarującego zasobem nieruchomości należy m.in. zapewnienie wyceny nieruchomości.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniła, że wypełniając dyspozycję zawartą w § 1 ust. 3 zarządzeń Prezydenta Miasta z 16 kwietnia 2010 r. i 21 lutego 2012 r., wzywała najemców lokali mieszkalnych do uiszczenia zaliczki na poczet kosztów operatów szacunkowych. Natomiast Prezydent Miasta wyjaśnił, że opłaty za sporządzenie operatów szacunkowych lokali mieszkalnych, których najemcy wystąpili z wnioskiem o ich wykup, pobierane były jako koszty przygotowania nieruchomości do zbycia. Ustawodawca dopuszcza taką możliwość na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mając na uwadze fakt, iż postanowienia w zarządzeniu Prezydenta Miasta z 16 kwietnia 2010 r. i 21 lutego 2012 r. nie wskazywały w sposób jednoznaczny, że koszt sporządzenia operatu szacunkowego stanowi część ceny lokalu, zmieniono je zarządzeniem Prezydenta Miasta z 8 stycznia 2014 r., zgodnie z którym opłata za sporządzenie operatu szacunkowego pobierana jest dopiero przed wykupem lokalu i stanowi część jego ceny.

(dowód: akta kontroli str. 60, 74, 102, 142 – 228, 241 – 244, 248 – 251, 433)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w badanym zakresie.

2. Bezprzetargowa sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych, w tym udzielanie bonifikat i prawidłowość ustalania jej wysokości.

Opis stanu faktycznego

2.1. W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 marca 2014 r. sprzedano 330 lokali mieszkalnych[17] stanowiących majątek Gminy o łącznej wartości rynkowej 45 772,7 tys. zł[18]. Uwzględniając stosowane przez Urząd bonifikaty, wpływy ze sprzedaży ww. lokali wyniosły 13 287,0 tys. zł[19] (wszystkie lokale objęte były

[15] nr 0151/721/10 z 16 kwietnia 2010 r. i nr 0050/60/12 z 21 lutego 2012 r. obowiązującego do 8 stycznia 2014 r.

[16] Zlecając w 2014 r. sporządzenie wyceny lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży zaniechano takiej praktyki, a nowe zarządzenie Prezydenta Miasta w tej sprawie z 8 stycznia 2014 r. zostało zmienione w tym zakresie.

[17] Z tego: w 2011 r. – 100 lokali, w 2012 r. – 89 lokali, w 2013 r. – 121 lokali, a w I kwartale 2014 r. – 20 lokali.

[18] Wartość rynkowa lokali mieszkalnych bez ułamkowej wartości prawa własności gruntu związanego z tymi lokalami. Sprzedając komunalne lokale mieszkalne Gmina nie zbywała prawa własności gruntu związanego z tymi lokalami.

[19] Z tego: w 2011 r. - 4 345,6 tys. zł, w 2012 r. – 3 560,1 tys. zł, w 2013 r. – 4 645,7 tys. zł, a w I kwartale 2014 r. – 735,6 tys. zł.

bonifikatą w wysokości 70%[20]). Zbycie lokali mieszkalnych następowało na wniosek najemców. Ich sprzedaż kształtowała się na poziomie wyższym od przyjętego w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy (średnio o 30%). W księgach rachunkowych prawidłowo ujmowano wszystkie operacje gospodarcze związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych.

(dowód: akta kontroli str. 116, 130, 216 – 224, 252 – 295)

2.2. Na podstawie wybranych do szczegółowej kontroli 65 postępowań w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, stwierdzono, że:

- Prezydent Miasta sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości (lokali mieszkalnych) przeznaczonych do sprzedaży w sposób określony w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a wykazy te zawierały informacje, o których mowa w art. 35 ust. 2 tej ustawy[21],
- Prezydent Miasta powiadamiał również najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia na ich rzecz, co spełniało wymogi określone w art. 34 ust. 4 ww. ustawy,
- lokale mieszkalne sprzedano osobom uprawnionym, tj. dotychczasowym najemcom, którzy wynajmowali lokal co najmniej 1 rok licząc od dnia złożenia wniosku o wykup lokalu oraz posiadali umowę najmu na czas nieoznaczony. Ponadto, najemcy spełniali wszystkie warunki określone w zarządzeniach Prezydenta Miasta w sprawie szczegółowych zasad i warunków udzielania bonifikat,
- wartość lokali mieszkalnych była każdorazowo ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego,
- cena lokali mieszkalnych wynikała z ich wartości rynkowej ustalonej na podstawie operatów szacunkowych pomniejszona o udzieloną bonifikatę (tylko w przypadku wpłacenia przez najemców kaucji mieszkaniowej dodatkowo pomniejszona o jej zwaloryzowaną kwotę). Wszystkie operaty szacunkowe były aktualne i sprawdzone pod względem formalnym przez pracownika Wydziału (wynik weryfikacji przedstawiano w protokole). Nie wniesiono uwag do sporządzonych operatów szacunkowych,
- prawidłowo ustalano wysokość udzielonej bonifikaty (70% wartości lokalu), która była zgodna z określoną w uchwale Rady Miasta z dnia 25 lutego 2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 60 – 110, 141, 174 – 244)

2.3. W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynęło ogółem 417 wniosków o wykup lokalu mieszkalnego, z tego w 87 przypadkach Prezydent Miasta odmówił najemcom sprzedaży lokali mieszkalnych.[22] Uzasadnieniem decyzji odmownych były: zaległości w czynszu, pobieranie dodatku mieszkaniowego, nieprzebywanie

[20] Najemcy dokonywali wykupu lokali mieszkalnych poprzez jednorazową odpłatność. W okresie objętym kontrolą nie było sprzedaży lokali mieszkalnych wszczętych na podstawie wniosku zbiorowego.

[21] Prezydent Miasta zamieszczał wykazy nieruchomości (lokali mieszkalnych) przeznaczonych do sprzedaży na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tych wykazów podawano w prasie lokalnej tygodniku „Twoje Tychy" i na stronie internetowej BIP Urzędu.

[22] Z tego : w 2011 r. – 26 odmów, w 2012 r. – 25 odmów, w 2013 r. – 30 odmów i w 2014 r. (I kw.) – 6 odmów sprzedaży lokali mieszkalnych.

stale w lokalu mieszkalnym (świadczenie pracy poza granicami kraju), posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w innej miejscowości, posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w wyniku realizacji *listy przydziałów i zamian* do 3 lat od daty zawarcia umowy najmu[23].

(dowód: akta kontroli str. 293)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym zakresie.

3. Prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi oraz egzekwowanie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.

Opis stanu faktycznego

3.1. Zadania związane z prowadzeniem monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi przypisano jednemu pracownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. W Wydziale tym prowadzony był wykaz sprzedanych lokali mieszkalnych z bonifikatą, przy czym nie odnotowywano w nim czynności związanych z monitoringiem wtórnego obrotu tymi lokalami. Wypisy aktów notarialnych dotyczących wtórnego zbycia lokali otrzymywano z Wydziału Geodezji.

W siedmiu przypadkach, gdy w wyniku prowadzonego monitoringu stwierdzono okoliczności powodujące ewentualne powstanie obowiązku zwrotu bonifikaty uzyskanej przez nabywcę lokalu mieszkalnego, w związku z wtórnym zbyciem tego lokalu, Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wystąpił do zbywających lokale mieszkalne z prośbą o złożenie wyjaśnień i przedstawienie stosownych dokumentów.
Stwierdzono jednak, że prowadzony monitoring nie zapewnił ujawnienia wszystkich przypadków zaistnienia ustawowych przesłanek do egzekwowania obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty (opisano szczegółowo w pkt. Ustalone nieprawidłowości).

(dowód: akta kontroli str. 41 – 43, 246, 308 – 343, 388 – 392, 399 – 403)

3.2. Z informacji Urzędu oraz w wyniku analizy zapisów w Centralnej Bazie Ksiąg Wieczystych, dotyczących 1 083 lokali mieszkalnych sprzedanych z bonifikatą w latach 2007-2014, stwierdzono, że wystąpiło łącznie 168 przypadków wtórnego zbycia tych lokali[24], w tym 147 lokali (87,5%) zbyto na rzecz osoby bliskiej, 5 (3,0%) zamieniono na inny lokal mieszkalny, a w przypadku 7 (4,2%) udokumentowano wykorzystanie środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
W odniesieniu do kolejnych 3 (1,8%) przypadków wtórnego zbycia lokali odstąpiono od żądania zwrotu bonifikaty za zgodą Rady Miasta[25], natomiast w 3 (1,8%) przypadkach od daty wtórnej sprzedaży nie upłynęło jeszcze 12 miesięcy[26], tj. okres w którym środki uzyskane ze sprzedaży można wykorzystać na cele mieszkaniowe (np. na zakup innego lokalu mieszkalnego), a tym samym zwrot bonifikaty nie

[23] W tych przypadkach nie pobierano zaliczek na poczet kosztów sporządzenia operatów szacunkowych.

[24] Dotyczy wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi w latach 2011-2014 (I kw.).

[25] Rada Miasta,działając na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, uwzględniając fakt wykorzystania środków na cele mieszkalne (na adaptację poddasza i zakup nieruchomości gruntowej pod budowę domu).

[26] Wtórna sprzedaż lokali mieszkalnych nastąpiła: 6 czerwca 2013 r., 28 października 2013 r. i 19 lutego 2014 r.

będzie wymagany. W pozostałych 3 przypadkach Urząd nie podjął działań mających na celu wyjaśnienie, czy zachodzą przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

(dowód: akta kontroli str. 306 – 307, 308 – 398, 432)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość.

W trzech przypadkach (1,8% badanej próby) wtórna sprzedaż lokali w dniach 24 maja 2012 r., 28 września 2012 r. i 5 listopada 2012 r.[27] nastąpiła przed upływem pięciu lat od daty pierwotnego ich nabycia. Mimo upływu od 19 do 24 miesięcy od daty transakcji sprzedaży, Urząd nie podjął działań mających na celu wyjaśnienie, czy zachodzą przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu udzielonych bonifikat zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbył lub wykorzystał go na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem pięciu lat licząc od dnia pierwotnego nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, a zwrot ten następuje na żądanie właściwego organu. Wartość udzielonej przez Gminę bonifikaty dotyczącej tych lokali wyniosła 298,7 tys. zł[28].
Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniła, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wskazują terminu, w jakim należy wystąpić z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty, a termin przedawnienia w zakresie roszczenia Gminy Tychy o zwrot bonifikaty wynosi dziesięć lat. Prezydent Miasta w swoich wyjaśnieniach podzielił stanowisko Naczelnika Wydziału.

NIK nie podziela powyższych wyjaśnień, jednostki sektora finansów publicznych w trakcie swojej działalności powinny uwzględniać zasadę wynikającą z art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych[29], tj. są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.
W dniu 16 maja 2014 r. (tj. w trakcie kontroli NIK) Naczelnik Wydziału wystąpiła do zbywców lokali mieszkalnych o złożenie wyjaśnień w związku ze sprzedażą lokali przed upływem pięciu lat licząc od daty pierwotnego ich nabycia.

(dowód: akta kontroli str. 308 – 343, 404 – 423, 434)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

4. Realizacja wniosków pokontrolnych NIK.

Opis stanu faktycznego

Delegatura NIK w Katowicach przeprowadziła na przełomie 2010 r. i 2011 r. kontrolę dotyczącą udzielania przez Gminę Tychy bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży dokonanej w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 września 2010 r. NIK oceniła pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Urzędu w zakresie spraw objętych kontrolą. Ustalone wówczas nieprawidłowości dotyczyły niepublikowania w prasie lokalnej informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz niepodjęcia przez Urząd działań w celu zwrotu bonifikaty w przypadku czterech

[27] Lokale mieszkalne przy: ul. Cyganerii, ul. Darwina.
[28] Kwota bonifikaty po waloryzacji.
[29] Dz. U. z 2013 r., poz.885 ze zm.

lokali mieszkalnych sprzedanych przez Gminę z bonifikatą dotychczasowym najemcom, które następnie nabywcy darowali osobom bliskim, a obdarowani sprzedali te mieszkania przed upływem pięciu lat licząc od dnia pierwotnego nabycia, czym naruszono odpowiednio: art. 35 ust. 1 oraz art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym, w wystąpieniu pokontrolnym[30] NIK wniosła o:

1) publikowanie w prasie lokalnej informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
2) podjęcie działań w celu wyegzekwowania od osób bliskich pierwotnych nabywców mieszkań komunalnych sprzedanych z bonifikatą, zwrotu jej zwaloryzowanej kwoty, w przypadkach sprzedaży tych mieszkań przed upływem pięciu lat licząc od dnia nabycia ich od Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 424 – 427)

Pierwszy wniosek pokontrolny został zrealizowany, gdyż jak stwierdzono informacje o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zamieszczano w prasie lokalnej, tj. tygodniku „Twoje Tychy".

W zakresie realizacji drugiego wniosku ustalono, że Rada Miasta działając na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyraziła zgodę na nieegzekwowanie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty[31].

(dowód: akta kontroli str. 428 – 431)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym zakresie.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli[32], wnosi o:

1. ***Wyjaśnienie czy zachodzą przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty w odniesieniu do trzech zbywców lokali mieszkalnych, a w przypadku ich zaistnienia, podjęcie działań w celu wyegzekwowania obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.***
2. ***Podjęcie działań w celu rzetelnego monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi, który nastąpił w okresie pięciu lat od daty ich sprzedaży przez Gminę z bonifikatą.***

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia

[30] Wystąpienie pokontrolne nr LKA-4101-31-02/2010/P/10/155 z dnia 10 lutego 2011 r.

[31] Wniosek do Rady Miasta o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty złożyły osoby bliskie pierwotnych nabywców mieszkań komunalnych, które nabyły te mieszkania w drodze darowizny, a następnie je sprzedały przed upływem pięciu lat licząc od dnia pierwotnego ich nabycia.

[32] Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm.

pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Katowicach.

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku pokontrolnego 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.

Katowice, dnia 25 czerwca 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach

DYREKTOR
Delegatura Najwyższej Izby Kontroli

[redacted]

Kontroler

[redacted]

Specjalista kontroli państwowej

[redacted]