

OR. 1710. 4. 2022



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.003.04.2022

Pani
Emilia Bury
Burmistrz Białogardu

Urząd Miasta Białogard
ul. 1 Maja 18
78-200 Białogard

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie
ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin
T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66
lsz@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne.

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Białogard ¹ , ul. 1 Maja 18, 78-200 Białogard.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Emilia Bury, Burmistrz Białogardu ² od 21 listopada 2018 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił Krzysztof Bagiński od 5 grudnia 2014 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców. 2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą. 3. Wywiązywanie się z obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem oraz skuteczność tych działań.
Okres objęty kontrolą	Lata 2016-2021 z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed i po tym okresie ³ .
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Artykuł 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie
Kontrolerzy	1. Maciej Mikulski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/36/2022 z 21 marca 2022 r. 2. Jarosław Tarasewicz, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/34/2022 z 17 marca 2022 r. oraz nr LSZ/78/2022 z 16 maja 2022 r. (akta kontroli str. 1-4, 4 ¹⁻⁴⁵ , 78)

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności.

OCENA OGÓLNA	Struktura organizacyjna Urzędu umożliwiała realizację zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym, a zakres zadań, uprawnień i odpowiedzialności Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu ⁶ obejmował zadania związane ze sprzedażą lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego. Osoby wyznaczone do realizacji zadań z tego zakresu posiadały doświadczenie i wiedzę, pozwalające na wykonywanie powierzonych obowiązków. W Urzędzie nie wprowadzono odrębnych, pisemnych procedur w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz sprzedaży lokali z tego zasobu, a zasady w tym zakresie zostały ujęte w stosownych uchwałach Rady Miejskiej Białogardu ⁷ . Przy sprzedaży objętych badaniem lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w trybie bezprzetargowym Burmistrz udzielał bonifikaty w wysokości wynikającej z uchwał Rady, a wartość lokalu była określana na podstawie aktualnego operatu szacunkowego sporządzonego przez licencjonowanego rzeczoznawcę majątkowego. Zmiany związane ze zbyciem
--------------	---

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Burmistrz.

³ Czynności kontrolne zakończono 27 maja 2022 r.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej ustawa o NIK.

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

⁶ Dalej: WGN.

⁷ Dalej: Rada.

komunalnych lokali mieszkalnych zostały uwzględnione w księgach rachunkowych i ewidencji środków trwałych. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły obciążania kupujących kosztami sporządzenia operatów szacunkowych, co naruszało przepisy art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸ oraz braku przez pięć miesięcy i 17 dni okresu objętego kontrolą wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁹ kontrolowanej działalności.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1 Struktura organizacyjna Urzędu umożliwiała właściwą realizację zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym. W Regulaminie organizacyjnym Urzędu¹⁰ zadania z zakresu gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym powierzono WGN i Wydziałowi Gospodarki Komunalnej¹¹. Zgodnie z § 18 pkt 1 lit. b i c i pkt 4 ww. Regulaminu do zadań tego WGN należało prowadzenie spraw związanych ze zbywaniem lokali mieszkalnych, przygotowaniem projektów aktów prawnych ustalających ceny i wysokość opłat za nieruchomości, przygotowaniem projektów uchwał Rady dotyczących zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości. Zgodnie z § 17 pkt 7 w zw. z § 13 pkt 1 i 4 regulaminu organizacyjnego WGK przygotowywał propozycje do projektów planów i programów rozwoju miasta w swoim zakresie działania, w tym dotyczących realizacji zadań związanych z zarządzaniem miejskim zasobem mieszkaniowym (w szczególności §17 pkt 7 ppkt 5 przygotowanie propozycji do projektu budżetu Miasta Białogard¹² w zakresie realizowanych zadań związanych z gospodarowaniem miejskim zasobem mieszkaniowym).

Zadania związane z aktualizacją danych o wielkości i stanie technicznym istniejącego zasobu prowadził dla Miasta Zarząd Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Białogardzie¹³.

(akta kontroli str. 18-21, 61-62)

W okresie objętym kontrolą w zakresach czynności trzech pracowników WGN (naczelnik i dwóch inspektorów) ujęto zadania związane z gospodarowaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym, w tym przygotowaniem do zbycia komunalnych lokali mieszkalnych. Naczelnik WGN posiadała pełnomocnictwo udzielone przez Burmistrza do składania oświadczeń woli i dokonywania innych czynności prawnych w imieniu Miasta, w tym m.in. w sprawach dotyczących zakresu zarządu mieniem Miasta, a w szczególności dotyczących:

⁸ Dz. U. z 2021 poz. 1899, ze zm.; dalej: ustawa ogn.

⁹ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹⁰ Wprowadzonym zarządzeniem nr 1/15/2014 Burmistrza Białogardu z 29 lipca 2014 r. w sprawie regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Białogard, zmienionym zarządzeniami nr 1/19/2014 z 31 grudnia 2014 r., nr 1/4/2015 z 8 kwietnia 2015 r., nr 1/6/2015 z 30 kwietnia 2015 r., nr 1/15/2015 z 28 grudnia 2015 r., nr 1/10/2016 z 23 grudnia 2016 r., nr 1/8/2017 z 30 października 2017 r., nr 1/10/2017 z 11 grudnia 2017 r., nr 1/3/2018 z 25 maja 2018 r., nr 1/3/2019 z 18 lutego 2019 r., nr 1/1/2020 z 27 lutego 2020 r., nr 1/12/2020 z 22 grudnia 2020 r. i nr 1/4/2021 z 27 stycznia 2021 r., 1/13/2021 z 3 marca 2021 r. i 1/18/2021 z 11 października 2021 r. dalej: Regulamin organizacyjny.

¹¹ Dalej: WGK.

¹² Dalej: Miasto.

¹³ Dalej: ZGKiM.

- zbywania nieruchomości zabudowanych, niezabudowanych oraz lokalowych, stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Miasta, w drodze sprzedaży, zamiany, darowizny, oraz poprzez wnoszenie jako wkład niepieniężny (aport) do spółki i jako majątek tworzonych fundacji;
- ustanawiania odrębnej własności lokali i ich sprzedaży;
- zniesienie współwłasności części wspólnych nieruchomości oraz określenia wielkości udziałów w częściach wspólnych;
- zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokali.

(akta kontroli str. 94-105)

W badanym okresie sprawami związanymi ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych zajmowały się cztery osoby¹⁴. Dysponowały one wiedzą (wykształcenie wyższe, ukończone studia podyplomowe, szkolenia w zakresie gospodarki nieruchomościami i administracji samorządowej oraz zbywania nieruchomości, audyt i kontrola w gospodarce i administracji) oraz doświadczeniem w pracy na stanowisku związanym z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym¹⁵ pozwalającymi skutecznie i efektywnie wypełniać powierzone zadania.

(akta kontroli str. 55-60, 68-93, 443-447, 528-530)

1.2. Zasady postępowania w zakresie wynajmowania lokali zawarte zostały w uchwale nr XXXV/365/01 Rady z 28 września 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta¹⁶ i uchwale Rady nr XVIII/136/2020 z 15 stycznia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta¹⁷. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta określały programy opisane w punkcie 1.3 wystąpienia pokontrolnego. Zasady sprzedaży nieruchomości określone zostały w następujących uchwałach Rady:

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących miejski zasób nieruchomości (nr LXIV/429/10 z 19 maja 2010 r. i nr XLVII/350/2018 z 28 lutego 2018 r.¹⁸);

w sprawie warunków udzielenia i wysokości stawek procentowych bonifikat od ceny nieruchomości należących do miejskiego zasobu nieruchomości, sprzedawanych jako lokale mieszkalne, oraz stosowania innej stopy procentowej oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny tych nieruchomości (nr XXXIV/253/2013 z 27 lutego 2013 r.¹⁹);

w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne należące do miejskiego zasobu nieruchomości w budynkach stanowiących

¹⁴ J.K. i J.B. inspektorzy w WGN prowadziły sprawy związane z przyjmowaniem wniosków dotyczących nabycia na własność najmowanych lokali mieszkalnych od ich najemców, prowadzeniem rejestrów ww. wniosków zawierających dane o terminie wpływu wniosku, terminie i sposobie załatwienia wniosku. Rozpatrywaniem tych wniosków wraz ze sprawdzeniem ich stanu faktycznego. Zleceniem wykonania w niezbędnym zakresie dokumentacji geodezyjnej, szacunkowej i inwentaryzacji nieruchomości dla prawidłowego wykonania zadań związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych. Sporządzaniem wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia i podawaniem ich do publicznej wiadomości. Zawiadaniem zainteresowanego najemcy lokalu mieszkalnego o ogłoszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonej do zbycia. Przygotowaniem protokołu uzgodnień sprzedaży lokalu. Prowadzeniem rejestru ewidencji mienia komunalnego zgodnie z ustawą ogn. Naczelnik WGN kierowała pracą Wydziału oraz ponosiła odpowiedzialność za wyniki jego działania K.F. inspektor w WGN przygotowywał projekty uchwał RM w sprawie zbycia nieruchomości.

¹⁵ Trzy i cztery lata na stanowisku inspektora w WGN i pięć lat na stanowisku naczelnika WGN.

¹⁶ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 49, poz. 1320, z 2010 r. Nr 84, poz. 1598, z 2011 r. Nr 65, poz. 1177, z 2012 r. poz. 961, z 2013 r. poz. 1525 i 1526 oraz z 2015 r. poz. 4132 i 4920.

¹⁷ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1163, 1164 i 4639.

¹⁸ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1172 z 5 lipca 2010 r. i poz. 1383 z 27 marca 2018 r.

¹⁹ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1543.

- część składową nieruchomości wspólnych oraz zgody na zastosowanie innej stopy procentowej oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny tych nieruchomości (nr XXXI/259/2017 z 26 kwietnia 2017 r.²⁰);
- w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne (nr IX/67/2019 z 27 maja 2019 r.²¹);
- w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne należące do miejskiego zasobu nieruchomości w budynkach stanowiących część składową nieruchomości wspólnych oraz zgody na zastosowanie innej stopy procentowej oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny tych nieruchomości (nr XXXI/259/2017 z 26 kwietnia 2017 r. i nr XL/316/2021 z 24 listopada 2021 r.²²).

(akta kontroli str. 65-66, 247-256)

Na podstawie ww. uchwał w Urzędzie opracowano wewnętrzne procedury w formie kart usług, w tym GN-06 Sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy. Naczelnik WGN wyjaśniła: *W Urzędzie wypracowano praktykę postępowania w zakresie zbywania lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej odbywa się na wniosek najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w nabywaniu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po złożeniu wniosku przez najemcę, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu pracownik WGN analizuje i weryfikuje przedłożone dokumenty. Po stwierdzeniu ich prawidłowości występuje do jednostki organizacyjnej Miasta – ZGKiM o wydanie umowy najmu lokalu, rzutu lokalu, świadectwa charakterystyki energetycznej oraz wyrażenia opinii, czy nie ma przeciwwskazań do sprzedaży danego lokalu. Po przeanalizowaniu dostarczonych dokumentów, pracownik występuje do Starostwa Powiatowego o wydanie zaświadczenia o samodzielności wynajmowanego lokalu, przeznaczonego do sprzedaży. Burmistrz wydaje zarządzenie o przeznaczeniu lokalu do zbycia. Następnie pracownik Wydziału występuje do rzeczoznawcy majątkowego wybranego w trybie zapytania ofertowego o wykonanie operatu szacunkowego danego lokalu mieszkalnego. Po otrzymaniu operatu szacunkowego, jest on weryfikowany, a następnie sporządzony jest wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz ten jest wywieszany na tablicy ogłoszeń na okres 21 dni, publikowany na stronach internetowych w Biuletynie Informacji Publicznej, a informacja o wykazie ogłaszana jest w prasie. W tym okresie pracownik WGN, kieruje do najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo pismo, z podaniem wartości wycenianej nieruchomości lokalowej oraz z wyliczeniem kwot za wykup lokalu przy zastosowaniu bonifikaty. Następnie podpisany jest protokół uzgodnień między Burmistrzem a najemcą. Protokół ten stanowi podstawę do zawarcia aktu notarialnego sprzedaży. Po zawarciu aktu notarialnego sprzedaży informacja wraz z kopią aktu przekazywana jest do Wydziału Finansowego Urzędu, celem aktualizacji gminnego zasobu lokali mieszkalnych oraz do ZGKiM celem aktualizacji udziałów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych. Kontrolę realizacji procedury związanej ze sprzedażą lokali mieszkalnych z zasobu prowadzi bieżąco Naczelnik Wydziału poprzez sprawdzenie, czy prawidłowo weryfikowano zarówno składane wnioski jak i dokumentację dotyczącą sprzedaży lokali. Elementem kontroli było również reprezentowanie przez Naczelnika Wydziału Burmistrza przy sporządzaniu aktu*

²⁰ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2448.

²¹ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3571.

²² Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.2448 z 31 maja 2017 r. i 5536 z 14 grudnia 2021r.

notarialnego. Burmistrz sprawował nadzór poprzez akceptację przeznaczenia danego lokalu do sprzedaży. Sprawowany nadzór miał charakter hierarchiczny.
(akta kontroli str. 257-258, 449)

Odnosząc się do aktualizowania danych o wielkości i stanie technicznym istniejącego gminnego zasobu mieszkaniowego oraz sposobu wykorzystania lokali Naczelnik WGN wyjaśniła: *Zadania związane z aktualizacją danych o wielkości i stanie technicznym istniejącego zasobu prowadzi dla Miasta ZGKiM. Dane w tym zakresie zawarte w wieloletnim programie gospodarowania Miasto uzyskało od ZGKiM. ZGKiM prowadzi ewidencję wszystkich lokali Miasta, również posiada pełną wiedzę na temat umów na czas nieoznaczony i oznaczony.*

(akta kontroli str. 64)

W latach 2016-2021 potrzeby mieszkaniowe Miasta zwymiarowane liczbą osób i rodzin oczekujących na przyznanie lokalu z zasobu mieszkaniowego jak i czasem tego oczekiwania wynosiły²³: liczba uprawnionych do najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego wynosiła: w 2016 r. – 152 rodziny, w 2017 r. – 131 rodzin, w 2018 r. – 112 rodzin, w 2019 r. – 89 rodzin, w 2020 r. – 83 rodziny i w 2021 r. – 82 rodziny; liczba osób uprawniona do najmu socjalnego w dalszej kolejności (brak tytułu prawnego oraz niski dochód): w 2016 r. – 128 rodzin, w 2017 r. – 124 rodziny, w 2018 r. – 111 rodzin, w 2019 r. – 115 rodzin, w 2020 r. – 69 rodzin i w 2021 r. – 35 rodzin; liczba osób uprawnionych do najmu na czas nieoznaczony (budynki do rozbiórki): w 2016 r. – 21 rodzin, w 2017 r. – 31 rodzin, w 2018 r. – 31 rodzin, w 2019 r. – 37 rodzin, w 2020 r. – 20 rodzin i w 2021 r. – 49 rodzin; liczba osób uprawnionych do najmu na czas nieoznaczony w dalszej kolejności (mniej niż 5 m² przestrzeni mieszkalnej na osobę bądź opuszczanie domów dziecka i rodzin zastępczych): w 2016 r. – osiem rodzin, w 2017 r. – sześć rodzin, w 2018 r. – cztery rodziny, w 2019 r. – dwie rodziny, w 2020 r. – nie było uprawnionych rodzin i w 2021 r. – 12 rodzin.

(akta kontroli str. 64)

Naczelnik WGN w sprawie istniejących w badanym okresie potrzeb lokalowych i tworzenia przez Miasto warunków ich zaspokajania wyjaśniła: *Wartość graniczna oczekiwania na lokal w okresie objętym kontrolą wynosiła 6 lat. Wartość średniego oczekiwania w okresie objętym kontrolą, jak i poprzedzającym jest zróżnicowana i wynosi od kilku miesięcy do kilku lat. Miasto pozyskuje lokale w wyniku „ruchu ludności” (...), więc uzysk lokali jest znikomy (kilka lokali w przedziale miesięcy). (...) Sytuacja kształtuje się podobnie z realizacją wyroków sądowych o eksmisję z uprawnieniem do najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. (...). Natomiast odzyskany lokal nienadający się do zamieszkania wystawiany jest do remontu dla przyszłego najemcy we własnym zakresie i na własny koszt. Przydział wygląda analogicznie. Dobór osoby zakwalifikowanej do remontu uzależniony jest od kosztów remontu lokalu i dochodu wnioskujących o remont lokalu, jak również liczby osób i powierzchni lokalu i indywidualnych czynników (sytuacja rodzinna). Z uwagi na powyższe realia Miasto nie przydziela lokali względem kolejności oczekiwania.*

(akta kontroli str. 64-65)

²³ W obowiązujących Programach Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Białogard (PGMZM) operowano nie liczbą osób oczekujących na przyznanie lokalu z zasobu mieszkaniowego lecz rodzin - gospodarstw domowych lub złożonych wniosków.

1.3. W latach 2016–2021 w Białogardzie obowiązywały dwa Programy Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Białogard²⁴ tj. PGMZM na lata 2015-2019²⁵ oraz PGMZM na lata 2020–2024²⁶, który wszedł w życie 18 czerwca 2020 r. Brak PGMZM w okresie od 1 stycznia do 17 czerwca 2020 r. opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

PGMZM zawierały elementy wymagane przepisami art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego²⁷. Programy w szczególności zawierały dane dotyczące aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Miasta i zakresu potrzeb mieszkaniowych, prognozę jego rozwoju w kolejnych latach oraz działania do wykonania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym. W programach przedstawiono także prognozę rozwoju mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach ustaloną przy uwzględnieniu możliwości w zakresie podejmowania nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego i planowanych do wdrożenia sposobów zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym. Ponadto w programach określono zasady prowadzenia polityki czynszowej, przy uwzględnieniu wysokości kosztów oraz źródeł ich finansowania.

(akta kontroli str. 239-244, 245-246, 450-491, 492-525)

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

- zmierzające do rozbiórki budynków grożących zawaleniem, przeprowadzenia remontów kapitalnych w uzasadnionych przypadkach oraz wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych;
- sprzedaż lokali mieszkalnych na zasadach określonych w programach tj. w celu stopniowej, prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, pozyskiwania środków na remonty zasobu i nowe budownictwo;
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:
- wyłączenie ze sprzedaży na rzecz najemców: lokali socjalnych, lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy, lokali w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki, lokali zadłużonych;
- stopniowe urealnienie czynszu za najem lokali mieszkalnych;
- zróżnicowanie stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, a w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku;
- ustalone stawki czynszu za lokale mieszkalne powinny przede wszystkim odzwierciedlać ich wartość użytkową;
- przekwaterowania do lokali zamiennych najemców, którzy nie są zainteresowani wykupem mieszkań zlokalizowanych w centrum Miasta;
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu oraz na poprawę stanu technicznego budynków mieszkalnych;

²⁴ Dalej: PGMZM.

²⁵ Uchwała nr VIII/61/2015 Rady Miejskiej Białogardu z 3 czerwca 2015 r. w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Białogard na lata 2015– 2019. Dz. Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2745 z 28 lipca 2015 r. zm. poz. 4131 z 30 października 2015 r.

²⁶ Uchwała nr XX/166/2020 Rady Miejskiej Białogardu z 29 kwietnia 2020 r. w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Białogard na lata 2020-2024. Dz. Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2601 z 3 czerwca 2020 r.

²⁷ Dz. U. z 2022 r. poz. 172, dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów.

- adaptacje pomieszczeń z przeznaczeniem na najem socjalny i tymczasowych pomieszczeń;
- remont opróżnionych lokali;
- dążenie do zniesienia współwłasności w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych poprzez zbywanie lokali będących własnością gminy na rzecz najemców lub w drodze przetargu;
- uzyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne;
- dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych z przyznaniem pierwszeństwa w ich nabyciu dotychczasowym najemcom.

W programach gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym sprzedaż lokali planowano wskazując liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w danym roku i ich powierzchnię użytkową. Nie określano liczby lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach. Programy nie zawierały planowanej wysokości wpływów do budżetu z tytułu sprzedaży przez Gminę komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

(akta kontroli str. 239-244, 245-246, 450-491, 492-525)

Naczelnik WGN wyjaśniła, że w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w programach planowano działania ukierunkowane na: (...) *zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomościami, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem oraz uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.*

Naczelnik WGN wyjaśniła ponadto: *ilość sprzedaży lokali mieszkalnych dla dotychczasowych najemców planowana jest na podstawie złożonych wniosków, statystyki z lat poprzednich, jak również na podstawie obowiązujących uchwał, tożsamo ilość planowanych sprzedaży lokali mieszkalnych przekładana jest jako dochód do budżetu.*

(akta kontroli str. 65-66)

W okresie objętym kontrolą zasady dotyczące sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, poza obowiązującymi PGMZM, nie zostały ujęte w innych uchwałach Rady, np. strategiach rozwoju gminy, lokalnych politykach mieszkaniowych, dokumentach z zakresu planowania przestrzennego.

(akta kontroli str. 65-66)

1.4. W latach 2016-2021 Burmistrz, udzielał bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na podstawie uchwał Rady XXXIV/253/2013 z 27 lutego 2013 r., nr XXXI/259/2017 z 26 kwietnia 2017 r., nr IX/67/2019 z 27 maja 2019 r., nr XL/316/2021 z 24 listopada 2021 r.

W uchwałach tych określono, że Burmistrz może udzielać bonifikaty od ceny nieruchomości należących do miejskiego zasobu nieruchomości, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej jako lokale mieszkalne najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tych lokali, na warunkach określonych w uchwale, na rzecz najemców, którzy korzystają z pierwszeństwa nabycia lokali, zgodnie z przepisami art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy ogn.

W uchwale nr XXXIV/253/2013 z 27 lutego 2013 r. określono, że:

- wysokość stawek procentowych bonifikaty w budynkach wybudowanych: do końca 1945 r. – 80% ceny, w latach 1946 – 1990 – 70% ceny (§ 2 ust.1);

- w razie jednoczesnej sprzedaży wszystkich niesprzedanych lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym, w tym także gdy sprzedawany jest ostatni lokal mieszkalny w budynku, nabywcom, którym przysługuje bonifikata określona w § 2 ust. 1, przysługuje dodatkowa bonifikata od ceny nieruchomości w wysokości 2% ceny nieruchomości przed udzieleniem bonifikaty, o której mowa w ust. 1;
- jeżeli nabywca dokonuje nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność zapłaty jednorazowo całej ceny nieruchomości po udzieleniu bonifikaty (opisanej w ust. 1 i 2) przysługuje mu dodatkowa bonifikata od ceny nieruchomości w wysokości 5% ceny nieruchomości przed udzieleniem bonifikaty, o której mowa w ust. 1 i 2;
- bonifikata od ceny nieruchomości nie obejmuje poniesionych przez Miasto kosztów odbudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub remontu lokalu i budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, wykonanych po 31 października 2007 r. (§ 4 ust.1);
- udział w kosztach, o których mowa w § 4 ust. 1 dotyczących całego budynku, przypadający na poszczególne lokale w budynku odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- Burmistrz miał prawo na stosowanie oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej jako lokal mieszkalny najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w jego nabyciu, przy zastosowaniu stóp procentowych wynoszących w stosunku rocznym przy rozłożeniu na raty: do dwóch lat – 1%; powyżej dwóch do czterech lat – 2%; powyżej czterech do sześciu lat – 3%.

W uchwale nr XXXI/259/2017 z 26 kwietnia 2017 r. określono, że:

- wysokość stawek procentowych bonifikaty w budynkach wybudowanych: do końca 1945 r. – 80% ceny, w latach 1946 – 1990 – 70% ceny (§ 2 ust.1);
- jeżeli nabywca dokonuje nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność zapłaty jednorazowo całej ceny nieruchomości po udzieleniu bonifikaty (opisanej w ust. 1 i 2) przysługuje mu dodatkowa bonifikata od ceny nieruchomości w wysokości 5% ceny nieruchomości przed udzieleniem bonifikaty, o której mowa w ust. 1;
- bonifikata od ceny nieruchomości nie obejmuje poniesionych przez Miasto kosztów przebudowy lub remontu lokalu i budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, wykonanych po 31 marca 2014 r. (§ 2 ust.3);
- udział w kosztach, o których mowa w § 4 ust.1 dotyczących całego budynku, przypadający na poszczególne lokale w budynku odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- Burmistrz miał prawo na stosowanie oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej jako lokal mieszkalny najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w jego nabyciu, przy zastosowaniu stóp procentowych wynoszących w stosunku rocznym przy rozłożeniu na raty: do dwóch lat – 2%; powyżej dwóch do czterech lat – 3%; powyżej czterech do sześciu lat – 4%.

W uchwale nr IX/67/2019 z 27 maja 2019 r. określono, że:

- wysokość stawek procentowych bonifikaty w budynkach wybudowanych: do końca 1955 r. – 70% ceny, w latach 1956 – 1990 – 30% ceny (§ 2 ust.1);

- traci moc uchwała nr XXXI/259/2017 z 26 kwietnia 2017 r. przy czym przepisy § 1 i 2 tej uchylonej uchwały dotyczące wysokości stawek procentowych bonifikaty związane z wiekiem budynku (datą budowy) i jednorazowej zapłaty ceny nieruchomości stosuje się do sprzedaży nieruchomości, jeżeli najemca lokalu mieszkalnego do dnia podjęcia uchwały nr IX/67/2019 złożył wniosek o nabycie lokalu oraz oświadczenie, że wyraża zgodę na ustaloną cenę nieruchomości, a zawarcie umowy sprzedaży nastąpi do 31 sierpnia 2019 r.

W uchwale nr XL/316/2021 z 24 listopada 2021 r. określono, że:

- wysokość stawek procentowych bonifikaty w budynkach wybudowanych: do końca 1955 r. – 80% ceny, w latach 1956 – 1990 – 60% ceny (§ 2 ust.1);
- jeżeli nabywca dokonuje nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność zapłaty jednorazowo całej ceny nieruchomości po udzieleniu bonifikaty (opisanej w ust. 1) przysługuje mu dodatkowa bonifikata od ceny nieruchomości w wysokości 5% ceny nieruchomości przed udzieleniem bonifikaty, o której mowa w ust.1;
- Burmistrz miał prawo na stosowanie oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej jako lokal mieszkalny najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w jego nabyciu, przy zastosowaniu stóp procentowych wynoszących w stosunku rocznym przy rozłożeniu na raty: do dwóch lat – 1%; powyżej dwóch do czterech lat – 1,25%; powyżej czterech do sześciu lat – 1,50%.

Uchwały z 2017 r., 2019 r. i 2021 r. wprowadziły dodatkowo warunek, że bonifikata mogła być udzielona najemcy będącemu w dniu ustalenia warunków zbycia lokalu jego najemcą co najmniej pięć lat (uchwała z 2017 r.) i trzy lata (uchwały z 2019 r. i 2021 r.). Do czasu trwania najmu wliczano czas trwania najmu osób, po których najemca wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego²⁸.

(akta kontroli str. 247-256, 257-258)

Naczelnik WGN wyjaśniła, że Burmistrz proponując podjęcie przez Radę uchwał, w których wyraziła zgodę na stosowanie przez Burmistrza oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny nieruchomości przy zastosowaniu stóp procentowych określonych w uchwałach innych niż określona art. 70 ust.3 ogólna stopa procentowa redyskonta weksli stosowana przez Narodowy Bank Polski (...) kierował się niekwestionowaną w stosunku do wszystkich dotychczas podjętych uchwał w tej sprawie przez Wojewodę Zachodniopomorskiego jako organ nadzoru praktyką. Wszystkie dotychczasowe uchwały w tym zakresie nie zostały przez organ nadzoru uznane za nieważne. Aktualność takiego stanowiska potwierdza także brak stwierdzenia nieważności przez Wojewodę Zachodniopomorskiego uchwał w tym zakresie podejmowanych przez organy stanowiące innych jednostek samorządu terytorialnego na obszarze województwa zachodniopomorskiego. (...) Uchwały takie podejmowane są także przez rady gmin na obszarze innych województw. Burmistrz uznał, że art. 70 ust. 4 ustawy ogólna pozwala na podjęcie w tym zakresie przez Radę Miejską aktu prawnego zawierającego normy o charakterze ogólnym. Takie zinterpretowanie tego przepisu znacznie usprawnia procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych, bez konieczności angażowania do każdego pojedynczego przypadku Rady Miejskiej. Konieczność uzyskiwania za każdym razem odrębnej zgody Rady Miejskiej na zastosowanie innej stopy procentowej oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny nieruchomości niż stopa redyskonta weksli stosowana przez NBP znacznie wydłużyłoby w czasie tę procedurę. Ponadto nie zapewniałoby

²⁸ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, ze zm.).

stosowania przez Radę Miejską jednakowych kryteriów wobec poszczególnych nabywców nieruchomości co do zastosowania innej stopy procentowej oprocentowania oraz wysokości tej stopy (...).

(akta kontroli str. 527¹)

Burmistrz Białogardu wyjaśniła, że: (...) w badanym okresie nie występowała do Rady Miejskiej z wnioskiem o wyrażenie zgody na zastosowanie innego oprocentowania w indywidualnych przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą na raty przyjmując, że podjęte przez Radę Miejską uchwały wyrażały generalną zgodę na zastosowanie innej stopy oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej ceny tych nieruchomości i nie jest konieczne występowanie o taką zgodę w indywidualnych przypadkach sprzedaży (...).

(akta kontroli str. 527)

1.5. W latach 2016-2021 zasób lokali mieszkalnych Gminy obejmował: wg stanu na 1 stycznia 2016 r. 1 185 lokali, (na 31 grudnia) odpowiednio: 1 172 lokale w 2016 r., 1 164 w 2017 r., 1 102 w 2018 r., 1 056 w 2019 r., 1 043 w 2020 r. i 1 014 w 2021 r.

W ww. okresie:

- wpłynęło do Urzędu łącznie 145 wniosków najemców o sprzedaż lokali, z tego: w 2017 r. – 49, w 2018 r. – 21, w 2019 r. – 31, w 2020 r. – 16, w 2021 r. – 28;
- zbyto najemcom w trybie bezprzetargowym łącznie 93 lokale, z tego: w 2017 r. - trzy, w 2018 r. - 46, w 2019 r. - 25, w 2020 r. - siedem i w 2021 r. - 12).

Wszystkie lokale sprzedano z udzieleniem bonifikaty w wysokości od 30% do 85%, z tego: dwa z bonifikatą 30%²⁹, 21 z bonifikatą 70%³⁰, 31 z bonifikatą 75%³¹, trzy z bonifikatą 80%³² oraz 36 z bonifikatą 85%³³.

Wartość lokali sprzedanych w trybie bezprzetargowym wg wycen wraz z udziałem w gruncie wyniosła w badanym okresie ogółem 7 580 tys. zł, z tego: 240 tys. zł w 2017 r., 3 807 tys. zł w 2018 r., 2 248 tys. zł w 2019 r., 663 tys. zł w 2020 r. i 622 tys. zł w 2021 r. Łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców (z uwzględnieniem udzielonych bonifikat) wyniosły 1 962 tys. zł³⁴ (61 tys. zł w 2017 r., 831 tys. zł w 2018 r., 618 tys. zł w 2019 r., 265 tys. zł w 2020 r. i 187 tys. zł w 2021 r.).

(akta kontroli str. 67, 259-260)

Wpływy ogółem ze sprzedaży majątku Miasta (Dział 700, rozdział 70005 – gospodarka gruntami i nieruchomościami), wykazane w sprawozdaniach z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego Rb-27S za każdy rok kontrolowanego okresu wyniosły odpowiednio: 1 857 tys. zł, 1 630 tys. zł, 1 939 tys. zł, 3 143 tys. zł, 2 155 tys. zł oraz 5.264 tys. zł. Łącznie wpływy ze sprzedaży majątku gminy wykazane w sprawozdaniach Rb – 27S za lata 2016-2021 wyniosły 15 988 tys. zł.

(akta kontroli str. 67, 531-543)

1.6. W uchwałach opisanych w punkcie 1.4. Rada dopuściła możliwość rozłożenia na raty ceny lokali mieszkalnych zbywanych na rzecz najemców.

²⁹ Jeden lokal w 2019 r. i jeden w 2020 r.

³⁰ Jeden w 2017 r. dwa w 2019 r., sześć w 2020 r. i 12 w 2021 r.

³¹ Jeden w 2017 r. 21 w 2018 r. dziewięć w 2019 r.

³² Jeden w 2018 r. i dwa w 2019 r.

³³ Jeden w 2017 r. 24 w 2018 r. i 11 w 2019 r.

³⁴ Z czego 178 tys. z udzieleniem 30% bonifikaty, 419 tys. zł z udzieleniem 70% bonifikaty 715 tys. zł z udzieleniem 75% bonifikaty 53 tys. zł z udzieleniem 80% bonifikaty i 597 tys. zł z udzieleniem 85% bonifikaty.

W okresie objętym kontrolą wniosek o rozłożenie ceny nabycia lokalu mieszkalnego złożyło pięciu najemców. Według sporządzonych przez biegłego rzeczoznawcę operatów szacunkowych łączna wartość komunalnych lokali mieszkalnych sprzedanych na raty w okresie objętym kontrolą wyniosła łącznie 459 860,68 zł.

Szczegółowa analiza wszystkich przypadków sprzedaży ratalnej wykazała, że :
jeśli najemca wyrażał chęć wykupu lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym, pracownik WGN informował go o zasadach dotyczących rozłożenia ceny nabycia na raty (dodatkowe koszty - zgodnie z uchwałami Rady w postaci odsetek i wpisu zabezpieczenia w postaci hipoteki umownej ustanowionej na lokalu, a następnie jej wykreślenia);

wierzytelności Miasta zostały zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na lokalu;

nabywcy zapłacili pierwszą ratę nie później niż do dnia zawarcia umowy, w formie aktu notarialnego, przenoszącej własność nieruchomości.

Czterech nabywców lokali mieszkalnych zapłaciło cenę nabycia lokalu wraz z należnymi odsetkami. Przy czym jeden z nich wpłacił ostatnią ratę z opóźnieniem wynoszącym sześć miesięcy i osiem dni.

(akta kontroli str. 397-424, 544-550, 554-563)

Jeden nabywca do daty zakończenia czynności kontrolnych (27 maja 2022 r.) nie zapłacił 13 407,50 zł. Zgodnie z zawartą umową nabywca ten zobowiązany był do zapłaty pozostałej ceny nabycia lokalu mieszkalnego w trzech ratach: do 31 marca 2020 r. – 5 469,16 zł, do 31 marca 2021 r. – 5 469,17 zł i do 31 marca 2022 r. – 5 469,17 zł, tj. łącznie 16 407,50 zł. Tymczasem do dnia zakończenia kontroli NIK zapłacił jedną ratę w kwocie 3 000 zł 31 marca 2021 r.

(akta kontroli str. 397-424, 544-549)

W sprawie podejmowanych działań windykacyjnych Skarbnik Miasta wyjaśniła, że:
„(...) W dniu terminu zapłaty pierwszej raty Państwo (...) wystosowali wniosek do Burmistrza Białogardu z prośbą o przesunięcie terminu płatności (...). Burmistrz Białogardu po przeanalizowaniu zebranych dowodów odmówił udzielania ulgi w formie przesunięcia terminu płatności raty ze względu na ważny interes płatnika lub też ze względu na jego możliwości płatnicze. W dniu 26 lipca 2020 r. sporządzono wezwanie do zapłaty Nr 35.2020 na kwotę 5.729,19 zł tj. pierwsza rata w wysokości 5.469,16 zł oraz odsetki w wysokości 260,03 zł. W dniu 31 marca 2021 r. Państwo (...) wpłacili kwotę 3.000,00 zł na poczet pierwszej raty wymagalnej na dzień 31 marca 2020 r. W dniu 15 kwietnia 2021 r. sporządzono notatkę służbową po przeprowadzeniu rozmowy telefonicznej z Panem (...). Pracownik odpowiedzialny za czynności windykacyjne należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym w Urzędzie poinformował Pana (...) o wysokości zadłużenia w łącznej wysokości 9.177,94 zł oraz o konsekwencjach braku spłaty zadłużenia, czyli o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w celu przymusowego wyegzekwowania należności. Pan (...) poinformował, że sytuacja bytowa rodziny jest trudna (...). Dłużnik wskazał, że ma wolę spłaty zadłużenia jednak w związku z ich trudną sytuacją finansową nie są w stanie w tym czasie spłacić zobowiązań wobec Miasta.

W dniu 20 kwietnia 2022 r. sporządzono ostatecznie wezwanie do zapłaty Nr 80.2022 na kwotę 15.622,76 zł, z czego należność główna wyniosła 13.407,50 zł oraz odsetki w wysokości 2.215,26 zł. W dniu 23 maja 2022 r. Państwo (...) na spotkaniu z Naczelnikiem WGN poinformowali, że w dalszym ciągu ich sytuacja finansowa jest trudna (...). Jednak zobowiązali się, że do dnia 27 maja 2022 r. przedstawią propozycję rozwiązania sytuacji związanej ze spłatą długu wobec Miasta. Po tej

dacie Burmistrz podejmie decyzję o wszczęciu czynności windykacyjnych na drodze postępowania sądowego.”

(akta kontroli str. 550)

1.7.-1.10. Badaniem kontrolnym objęto losowo wybraną próbę 41 spraw sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym³⁵ w zakresie prawidłowości zbywania lokali i udzielania bonifikat. Analiza wykazała m.in., że:

- nie wystąpiły przypadki sprzedaży z bonifikatą lokali w budynkach wybudowanych po 1990 r.;
- zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy ogn wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży były wywieszane na okres 21 dni w siedzibie Urzędu oraz na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu, a informacje o wywieszeniu wykazu podawano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej. Objęte badaniem wykazy zawierały wszystkie informacje wymagane art. 35 ust. 2 ustawy ogn. W wykazach zamieszczano także informację, że koszty przygotowania lokali do zbycia z bonifikatą (koszty sporządzenia operatu szacunkowego) obciążają nabywcę nieruchomości;
- we wszystkich sprawdzonych przypadkach postępowania były wszczynane na podstawie wniosków złożonych przez najemcę lokalu;
- wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie (nie było przypadków odmowy udzielania najemcom lokali mieszkalnych bonifikaty);
- powiadamiano pisemnie najemców o przeznaczeniu lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokalu;
- osoby, którym sprzedano lokale mieszkalne z zastosowaniem bonifikaty, były uprawnione do ich nabycia i spełniały warunki określone w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy ogn, tj. umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony; najemcy wnioskujący o sprzedaż lokali w trybie bezprzetargowym nie byli w chwili zawarcia umowy dłużnikami Miasta;
- w badanych przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą ich najemcom, okres między datą zawarcia umowy najmu i datą zawarcia umowy sprzedaży wynosił od trzech lat i pięciu miesięcy do 42 lat;
- sporządzono protokoły rokowań pomiędzy sprzedającym (Miastem) a najemcą lokalu w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy. W protokołach z rokowań nabywca zobowiązywał się do poniesienia kosztów związanych z zawarciem umowy;
- nie dokonywano zbycia nieruchomości w trakcie toczącego się postępowania administracyjnego dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Miasto;
- we wszystkich sprawdzonych sprawach wysokość udzielonej bonifikaty była zgodna z określoną w uchwałach Rady; nie stwierdzono nieprawidłowości w wyliczeniu wartości bonifikaty. Nie wystąpiły przypadki sprzedania lokalu mieszkalnego z bonifikatą wyższą niż ustalona w stosownej uchwale Rady;
- nie wystąpiły przypadki pomniejszania oszacowanej przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości o poniesione przez najemców nakłady i zaniżenia ceny zapłaty za lokal;
- w Urzędzie wymagano od przyszłych nabywców lokali mieszkalnych pokrycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego dotyczącego wyceny lokalu, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

³⁵ Doboru losowego dokonano losując trzy sprawy (wszystkie) z 2017 r., 14 spraw z 46 z 2018 r., 11 spraw z 25 z 2019 r., sześć spraw z siedmiu z 2020 r. i siedem spraw z 12 z 2021 r. Ogółem wybrano losowo 41 spraw z 93 (44%).

(akta kontroli str. 261-262, 266-267, 269-319, 321-396, 551)

1.11. Wartość sprzedanych lokali, poddanych badaniu kontrolnemu każdorazowo ustalana była przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Nie było przypadków naruszenia § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego³⁶, według którego określenie wartości lokalu, ustanawianego jako odrębna własność, może nastąpić po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności i po wydaniu zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali³⁷.

Sporządzane operaty były weryfikowane przez pracowników Urzędu, tj. sprawdzano dane w zakresie formy i treści dokumentów ujętych w rozdziale 4 rozporządzenia w sprawie wyceny. Nie wystąpiły przypadki zgłaszania uwag do wycen.

(akta kontroli str. 425, 426-442)

1.12. W księgach rachunkowych Urzędu ujęto, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości³⁸, operacje gospodarcze związane ze sprzedażą wybranych do badania spraw sprzedaży 41 lokali mieszkalnych. Szczegółowa analiza ww. spraw wykazała, że zgodnie z obowiązującą polityką rachunkowości³⁹ dokonano zmian związanych ze zbyciem lokali mieszkalnych, w tym ujęto ww. operacje w ewidencji księgowej (na koncie 011-100)⁴⁰ w odpowiednim okresie sprawozdawczym, w którym zbycie nastąpiło oraz dokonano likwidacji (odpisu) wartości tych środków trwałych w ewidencji środków trwałych.

Dochody ze sprzedaży ujęte zostały w dziale 700 Gospodarka mieszkaniowa, rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami, § 770 Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, tj. zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych⁴¹.

(akta kontroli str. 119, 138-238, 267)

1.13. Zagadnienia związane ze zbywaniem lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym nie były przedmiotem skarg, informacji o nieprawidłowościach lub wniosków o udzielenie informacji publicznej.

(akta kontroli str. 264, 268)

1.14. W latach 2016-2021 Burmistrz nie identyfikował poziomu ryzyka związanego ze sprzedażą lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.

(akta kontroli str. 264)

Naczelnik WGN wyjaśniła: *zagadnienia związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym były objęte bieżącą kontrolą wewnętrzną wydziału. Natomiast nie stanowiły rekomendacji do objęcia ich audytem, jak również nie istniała potrzeba określenia poziomu ryzyka. Komplet dokumentacji w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym jest wielokrotnie*

³⁶ Dz. U. z 2021 r. poz. 555, dalej: rozporządzenie w sprawie wyceny.

³⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.

³⁸ Dz. U. z 2021 r. poz. 217, ze zm.

³⁹ Zatwierdzoną zarządzeniem nr I/4/2018 Burmistrza Białogardu z 29 czerwca 2018 r.; zmienianą zarządzeniami Burmistrza nr I/11/2018 z 31 grudnia 2018 r., nr I/14/2019 z 31 grudnia 2019 r., nr I/11/2021 z 19 lutego 2021 r.

⁴⁰ W korespondencji z kontem 071 – wyksięgowanie dotychczasowej amortyzacji oraz kontem 800 – wyksięgowanie nieumorzonych części wartości początkowej sprzedanych lokali.

⁴¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 513.

kontrolowany i weryfikowany przez naczelnika i pracownika merytorycznego WGN. Ponadto, co dwa lata, przekrojowo kontrolowane są akta spraw dotyczących sprzedaży. Dlatego też w ocenie WGN nie istniała potrzeba określania poziomu ryzyka i objęcia w/w zakresu spraw audytem wewnętrznym.

(akta kontroli str. 66, 264)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Burmistrz nie zapewnił przygotowania i przedłożenia Radzie z odpowiednim wyprzedzeniem projektu uchwały w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024, umożliwiającym jego uchwalenie przed upływem obowiązywania programu na lata 2015-2019. PGMZM na lata 2015–2019 przestał obowiązywać 31 grudnia 2019 r., natomiast PGMZM na lata 2020-2024 uchwalony przez Radę 29 kwietnia 2020 r. wszedł w życie 18 czerwca 2020 r.⁴² Wskutek tego w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 17 czerwca 2020 r. Miasto nie posiadało wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym, co stanowiło naruszenie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

(akta kontroli str. 239-244, 245-246, 450-491, 492-525)

Naczelnik WGK Urzędu przygotowujący projekt PGMZM wyjaśnił: *opóźnienie w terminie przyjęcia ww. uchwały spowodowane było koniecznością pozyskania wymaganych danych od zewnętrznych podmiotów, upływem czasu wymaganego na przedłożenie i przyjęcie projektu na sesji przez Radę (...), jak również publikację aktu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego. Prace nad projektem, prowadzone przez Wydział Gospodarki Komunalnej tut. Urzędu rozpoczęły się w terminie przypuszczalnie wystarczającym do terminowego przyjęcia aktu (ponad 6 miesięcy przed datą wygaśnięcia obowiązywania poprzedniego wieloletniego programu). Jednak w trakcie opracowywania nowego aktu, czas poświęcony na dodatkowe analizy, wprowadzone poprawki oraz na pozyskanie niezbędnych danych wpłynął na przesunięcie daty jego faktycznego przyjęcia oraz obowiązywania. (...) zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta podzielone są między Wydziałem Gospodarki Komunalnej tut. Urzędu oraz jednostką organizacyjną Miasta – Zarządem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Wieloletni program obejmuje dane, którymi częściowo dysponuje Wydział Gospodarki Komunalnej, jak również wymaga analiz i danych, którymi wyłącznie dysponuje Zarząd Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Współpraca w tym zakresie dotycząca wymiany, pozyskania oraz analizy danych między podmiotami przyczyniła się do zaistniałego opóźnienia. Jednocześnie nadmieniam, że główne koncepcje, zasady oraz tryb zarządzania zasobem mieszkaniowym nie uległy zmianie w związku z przyjęciem nowego programu, gdyż wspomniane założenia i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta zostały przeniesione w takim samym brzmieniu z uprzednio obowiązującej uchwały do obecnie obowiązującej. W związku z powyższym w okresie luki w obowiązywaniu wieloletniego programu właściwe podmioty funkcjonowały w oparciu o założenia poprzedniego wieloletniego programu, które były zgodne z aktualnym programem. W konsekwencji nie miało to negatywnego wpływu na funkcjonowanie zasobu mieszkaniowego i nie przyczyniło się do powstania szkody, czy wywołania negatywnych skutków w tym zakresie.*

⁴² Opisano w pkt 1.3. wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 526)

2. W latach 2017-2021 w Urzędzie wymagano od przyszłych nabywców lokali mieszkalnych pokrycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego dotyczącego wyceny lokalu. Działanie takie było niezgodne z art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy ogn, w myśl których wycenę nieruchomości przeznaczonych do zbycia zapewnia burmistrz. Poniesiona przez nabywców opłata nie stanowiła zaliczki na poczet ceny lokalu, a w konsekwencji Miasto nie poniosło kosztów wyceny lokali przeznaczonych do zbycia. Z tego tytułu w ww. okresie Gmina uzyskała dochody 20 624,40 zł.

(akta kontroli str. 320)

Burmistrz wyjaśniła, że (...) Na dopuszczalność obciążania nabywcy nieruchomości kosztami przygotowania nieruchomości do sprzedaży wskazują poglądy organów nadzoru nad uchwałami rad gmin. Wynika z nich dopuszczalność takiego obciążenia nabywcy w drodze rokowań (negocjacji) prowadzonych przez strony. W rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 4 października 2011 r. PN.4131.350.2011 (Dz. Urz. Woj. Warmin. z 2011 r. Nr 153, poz. 2372), LEX nr 964274, ten organ nadzoru uznał, że postanowienia dotyczące obciążenia nabywcy nieruchomości kosztami przygotowania nieruchomości do sprzedaży powinny być przedstawiane w rokowaniach przy sprzedaży bezprzetargowej. Natomiast Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu w uchwale z dnia 9 lipca 2014 r. Nr 57/2014, LEX nr 1551306 uznało, że ustalenia dotyczące ponoszenia przez nabywcę nieruchomości kosztów jej przygotowania do sprzedaży w tym kosztów wyceny mogą zapaść w drodze negocjacji prowadzonych przez strony. Należy zatem przyjąć, że strony Miasto Białogard i nabywcy lokali mieszkalnych, zgodnie z art. 72 § 1 Kodeksu cywilnego, uzgodniły w drodze negocjacji, że koszty związane z przygotowaniem lokalu do sprzedaży, w tym koszty sporządzenia jego wyceny, ponoszą nabywcy tych lokali. Ze strony Miasta była to informacja zawarta najpierw we wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego, który składał wnioskodawca, a potem informacja w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia, i w obu przypadkach klauzula o ponoszeniu kosztów przez nabywcę zawarta w protokole z rokowań w sprawie uzgodnień postanowień umowy podpisywanym przez strony. Dochodziło zatem do zgodnego oświadczenia woli obu stron co do obciążenia tymi kosztami, które stanowiło podstawę zapłaty tych kosztów przez nabywcę.

(akta kontroli str. 118-123)

Najwyższa Izba Kontroli nie podziela w zakresie zapewnienia wyceny lokali stanowiska przedstawionego w wyjaśnieniach. Przepisy ustawy ogn nie zawierają podstawy prawnej do obciążania nabywcy kosztami przygotowania nieruchomości do zbycia, a zgodnie z art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy to organ gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości zapewnia m.in. ich wycenę. Stanowisko takie potwierdza liczne orzecznictwo sądowe⁴³ jak i rozstrzygnięcia nadzorcze wojewodów⁴⁴ oraz orzecznictwo regionalnych izb obrachunkowych⁴⁵.

⁴³ Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 24 stycznia 2012 r., sygn. akt I OSK 1807/11; Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 10 czerwca 2011 r., sygn. akt. II SA/Gd 401/11; Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 6 września 2012 r. sygn. akt II SA/Po 681/11 Postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 29 listopada 2012 r. sygn. Akt II SA/Po 889/12.

⁴⁴ Wojewody Wielkopolskiego z 9 czerwca 2009 r. (znak WN.Ka.5.0911-244/09), Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 30 maja 2011 r. (znak PN.4131.213.1), Wojewody Zachodniopomorskiego z 13 lipca 2012 r. (znak NK.4.4131.235.2012.SA).

Także we wskazanym w wyjaśnieniach rozstrzygnięciu nadzorczym⁴⁶ wskazano, że w świetle art. 23 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy ogn, wójt, burmistrz albo prezydent miasta gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości, zapewnia wycenę tych nieruchomości. Oznacza to, iż zarówno dokonanie wyceny jak i jej koszty obciążają w świetle ustawy organ administracji publicznej. Podobne stanowisko zawarto w przywołanej w wyjaśnieniach uchwale Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu⁴⁷, że z przepisów art. 25 ust. 1 i 2, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 2 i art. 35 ust. 1 i 2 pkt 6 ustawy ogn wynika w sposób niebudzący wątpliwości, że koszty wyceny nieruchomości, która ma być przeznaczona do zbycia, ponosi gmina. W drodze rokowań mogą być ustalone natomiast inne koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, dotyczące czynności, których obowiązek wykonania nie został nałożony na organ gospodarujący zasobem.

OCENA CZĄSTKOWA

Struktura organizacyjna Urzędu oraz zakres zadań, uprawnień i odpowiedzialności WGN i WGK umożliwiały właściwą realizację zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta oraz sprzedaży lokali z tego zasobu zostały ujęte w stosownych uchwałach Rady. Przy sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w trybie bezprzetargowym przestrzegano ustalonych zasad, każdorazowo udzielano bonifikaty w wysokości wynikającej z uchwał Rady, a wartość lokalu była określana na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez licencjonowanego rzeczoznawcę. Zgodnie z wymogami podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz doręczano najemcom lokali zawiadomienia, o których mowa w art. 34 ust. 4 ustawy ogn. Zmiany związane ze zbyciem komunalnych lokali mieszkalnych zostały uwzględnione w księgach rachunkowych i ewidencji środków trwałych. W sposób nieuprawniony obciążano natomiast kupujących kosztami sporządzenia wycen zbywanych lokali oraz przez pięć miesięcy i 17 dni okresu objętego kontrolą Miasto nie posiadało wieloletniego PGMZM.

2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.

Opis stanu faktycznego

2.1. Zgodnie z zapisami § 17 pkt 7 i § 18 pkt 1 lit. b i c i pkt 4 Regulaminu organizacyjnego prowadzenie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi miejski zasób nieruchomości, w szczególności spraw związanych ze zbywaniem tego majątku należał do zadań WGN. W latach 2016- 2022 (do czasu zakończenia kontroli NIK) zadania dotyczące monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą realizowali pracownicy WGN zatrudnieni na stanowisku inspektorów ds. gospodarki nieruchomościami. Bezpośredni nadzór nad tymi czynnościami sprawowała Naczelnik WGN.

(akta kontroli str. 18-21, 55-62, 106-117, 125-127)

W zakresach czynności pracowników WGN nie ujęto spraw związanych z monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.

⁴⁵ Np. uchwała nr 202/g119/14 Kolegium RIO w Gdańsku z 2 października 2014 r., uchwała nr 52/2014 Kolegium RIO we Wrocławiu z 28 maja 2014 r., uchwała nr 57/2014 Kolegium RIO we Wrocławiu z 9 lipca 2014 r.

⁴⁶ Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 4 października 2011 r., PN.4131.350.2011, Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego, nr 153, poz. 2372.

⁴⁷ Uchwała KRIO we Wrocławiu z 9 lipca 2014 r., 57/2014, NZS 2014, nr 5, poz. 90.

(akta kontroli str. 55-60, 106-107, 113-114)

Burmistrz wyjaśniła, że zakres czynności pracowników WGN nie jest szczegółowym opisem zadań wykonywanych przez danych pracowników. Wstępna analiza przeprowadzana jest przez pracowników, którzy zajmują się gospodarowaniem / obrotem lokalami mieszkalnymi, tj. trzech inspektorów do spraw gospodarki nieruchomościami.

(akta kontroli str. 125-127)

W latach objętych kontrolą monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą odbywało się przy pomocy sporządzanych i prowadzonych w WGN rejestrów, w których umieszczano dane z wypisów aktów notarialnych przesłanych do Urzędu przez kancelarie notarialne. Pracownicy WGN prowadzili w formie papierowej rejestr wszystkich sprzedawanych nieruchomości, w tym lokali sprzedanych z bonifikatą. W ww. rejestrze zamieszczano m.in.: imię i nazwisko nabywcy, datę i numer aktu notarialnego, numer działki, powierzchnię lokalu, liczbę izb, łączną cenę sprzedaży po wycenie lub przetargu, wysokość bonifikaty i wpłaty nabywcy. Szczegółowym badaniem objęto 20 wypisów z aktów notarialnych i porównano je z danymi zawartymi w ww. rejestrze lokali. Informacje zawarte w rejestrze we wszystkich przypadkach były tożsame z danymi ujętymi w wypisach z aktów notarialnych. Ponadto w WGN prowadzony był pomocniczy rejestr obrotu wtórnego lokalami mieszkalnymi nabytymi przez najemców z bonifikatą w arkuszu kalkulacyjnym Excel.

(akta kontroli str. 119-123)

Wypisy z aktów notarialnych dotyczące wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi, które wpłynęły do Urzędu, były kierowane do WGN, do osób zajmujących się monitorowaniem tego obrotu.

Urząd otrzymywał zawiadomienia z ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Białogardzie, które kierowane były do Wydziału Budżetu i Finansów, a następnie przekazywane były do WGN do pracowników odpowiedzialnych za monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą.

(akta kontroli str. 119, 125-127)

W latach 2016-2021 pracownicy Urzędu zidentyfikowali 18 przypadków⁴⁸ wtórnego zbycia lokali mieszkalnych przed upływem pięciu lat od ich sprzedaży z bonifikatą. We wszystkich z nich Urząd dysponował aktami notarialnymi potwierdzającymi zbycie. 15 lokali zbytych zostało w drodze darowizny lokalu na rzecz osób bliskich, co wynikało z treści aktów notarialnych. Trzy lokale, na podstawie umowy sprzedaży, zbyto na rzecz osób obcych.

(akta kontroli str. 120-121, 124)

W umowach sprzedaży lokali z bonifikatą, zawieranych w formie aktów notarialnych, zamieszczano informacje o wynikającym z art. 68 ust. 2 ustawy o obowiązkach zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia nieruchomości lub wykorzystania jej na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem pięciu lat oraz ustanawiano hipotekę w celu zabezpieczenia wierzytelności Miasta z tytułu ewentualnego zwrotu bonifikaty. W umowach sprzedaży nieruchomości nie formułowano wymogów w zakresie obowiązku informowania Miasta o dalszym zbyciu lokalu mieszkalnego lub zmianie celu jego wykorzystywania ani nie

⁴⁸ Dotyczy lokali mieszkalnych sprzedanych w latach 2012-2021.

wprowadzono dodatkowych warunków uzasadniających obowiązek zwrotu zwaloryzowanej równowartości udzielonej bonifikaty⁴⁹.

(akta kontroli str. 119-121, 374)

2.2. W latach 2012-2016 Miasto sprzedało 32 lokale mieszkalne z bonifikatą. Szczegółowa analiza wszystkich ww. 32 spraw wykazała, że do czasu zakończenia kontroli NIK nabywcy zbyli 17 lokali (53,1%), w tym:

- cztery zbyto po upływie pięciu lat od dnia nabycia od Miasta,
- dziewięć zbyto na rzecz osoby bliskiej;
- w dwóch przypadkach nastąpiła zamiana na inny lokal mieszkalny;
- dwa zbyto na rzecz osoby obcej – w obu przypadkach Burmistrz podjął decyzje o odstąpieniu od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w trybie art. 68 ust. 2a ustawy ogn, po uzyskaniu zgody Rady.

W Urzędzie zidentyfikowano wszystkie ww. przypadki wtórnego zbycia lokalu sprzedanego z bonifikatą.

(akta kontroli str. 122-123)

2.3. W okresie objętym kontrolą w Urzędzie nie sporządzano w formie pisemnej diagnozy dotyczącej identyfikowania ryzyk związanych z monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi.

Odnosnie identyfikowania ww. ryzyk Burmistrz wyjaśniła m.in., że sprawy spływające do WGN analizowane były pod względem ilościowym i rodzajowym. Jej zdaniem, w związku z faktem, iż liczba spraw z zakresu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi była niewielka, ryzyko nie poddania analizie transakcji zbycia przed upływem pięciu lat lokalu nabytego z bonifikatą jest również małe, zaś stosowane w Urzędzie zasady monitorowania spraw w ww. zakresie sprawdzają się od wielu lat gwarantując należyty stopień ich bieżącej kontroli.

(akta kontroli str. 125-127)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

W Urzędzie rzetelnie i skutecznie prowadzono monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi zbytymi z bonifikatą, identyfikując takie przypadki. Zapewniał on wiedzę o obrocie lokalami oraz umożliwiał w sposób prawidłowy ujawnianie przypadków ustawowych przesłanek do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Nadzór nad realizacją tego zadania sprawowany był w sposób należyty.

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

Opis stanu
faktycznego

3.1. W latach 2016- 2022 (do czasu zakończenia kontroli NIK) zadania dotyczące, występowania z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych prawem oraz egzekwowania zwrotu tej bonifikaty, realizowali pracownicy WGN zatrudnieni na stanowisku inspektorów ds. gospodarki nieruchomościami. Bezpośredni nadzór nad tymi czynnościami sprawowała Naczelnik WGN.

(akta kontroli str. 5-46, 55-62, 106-117, 125-127)

⁴⁹ Urząd nie był zobowiązany do zamieszczania w umowach takich wymogów.

W umowach sprzedaży nieruchomości nie wprowadzano dodatkowych warunków uzasadniających obowiązek zwrotu zwaloryzowanej równowartości udzielonej bonifikaty⁵⁰.

W latach 2016-2021 wystąpiły dwa przypadki odstąpienia przez Burmistrza od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy ogn w łącznej kwocie po waloryzacji 85 781,59 zł po uzyskaniu zgody Rady.

(akta kontroli str. 119-127, 132-138)

W jednym przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego z bonifikatą 12 czerwca 2018 r. oraz zbycia tego lokalu w drodze sprzedaży na rzecz osoby obcej 3 listopada 2021 r.⁵¹ do czasu zakończenia kontroli NIK Burmistrz nie wystąpiła z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty.

(akta kontroli str. 120-121, 124, 128-130)

Burmistrz wyjaśniła, m.in. że Urząd zarejestrował sprzedaż ww. lokalu w obrocie wtórnym, jednakże zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy ogn obowiązek zwrotu bonifikaty nie stosuje się, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży zostaną wykorzystane w ciągu 12 miesięcy na cele mieszkaniowe. Wobec tego Miasto podejmie czynności związane z ewentualnym wyegzekwowaniem zwrotu bonifikaty po dniu 3 listopada 2022 r.

(akta kontroli str. 128-130)

3.2. W okresie objętym kontrolą nie występowało na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy ogn z żądaniem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Nie wystąpiły również należności i zaległości powstałe z tytułu żądania takiego zwrotu przed 1 stycznia 2016 r.

(akta kontroli str. 119)

3.3. Odnośnie identyfikowania w okresie objętym kontrolą ryzyk związanych z wykonywaniem obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem Burmistrz wyjaśniła m.in., że nie identyfikowano takich ryzyk w formie pisemnej. Zdaniem Burmistrza w związku z faktem, iż liczba spraw z zakresu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi była niewielka, a stosowane w Urzędzie zasady monitorowania spraw w ww. zakresie sprawdzają się od wielu lat i gwarantują należyty stopień ich bieżącej kontroli.

(akta kontroli str. 125-127)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia działalność Urzędu w kontrolowanym zakresie.

IV. Uwagi i wnioski.

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

Wnioski

1. Podejmowanie działań organizacyjnych zapewniających opracowanie projektów wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem, o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, z wyprzedzeniem

⁵⁰ Urząd nie był zobowiązany do zamieszczania w umowach takich wymogów.

⁵¹ Akt notarialny wpłynął do Urzędu 15 grudnia 2021 r.

zapewniającym ich uchwalenie z zachowaniem ciągłości okresów objętych tymi programami.

2. Zaniechanie obciążania przyszłych nabywców lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego kosztami sporządzenia operatu szacunkowego.

Uwagi NIK nie formułuje uwag.

V. Pozostałe informacje i pouczenia.

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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

Szczecin, 15 czerwca 2022 r.

Kontrolerzy
Maciej Mikulski
główny specjalista
kontroli państwowej



Elektronicznie podpisany
przez Maciej Bogusz Mikulski
Data: 2022.06.15 14:31:10
+02'00'

podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor



Signed by /
Podpisano przez:

Wiesław
Chabraszewski

Date / Data:
2022-06-15 14:37

podpis

Jarosław Tarasewicz
specjalista
kontroli państwowej



Elektronicznie podpisany
przez Jarosław Tomasz
Tarasewicz
Data: 2022.06.15
14:14:33 +02'00'

podpis