



## PREZYDENT MIASTA INOWROCŁAWIA

Inowrocław, 10.07.2014 r.

WGP-I.1710.1.2014

**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy  
ul. Wały Jagiellońskie 12  
85-950 Bydgoszcz**

Po zapoznaniu się z treścią wystąpienia pokontrolnego (LBY-4101-006-02/2014, P/14/097), dotyczącego sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym informuję, że nie wnoszę zastrzeżeń.

W zakresie rozdziału IV. Wniosków pokontrolnych ust. 1, dotyczącego: „Wyegzekwowania od nabywcy lokalu mieszkalnego zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy jego sprzedaży w wysokości 59,7 tys. zł.” informuję, że obecnie gromadzone są dowody umożliwiające skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

Natomiast w odniesieniu do wniosku pokontrolnego dotyczącego zawiadamiania najemców komunalnych lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do sprzedaży oraz o przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu, stosownie do wymogów wynikających z art. 34 ust. 4 uogn. - pracownikowi zajmującemu się sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym zwrócono uwagę na konieczność przestrzegania przepisów prawa.

PREZYDENT MIASTA  
*Ryszard Brejza*  
Ryszard Brejza

Ronald Cieliski  
Kierownik  
Biura Planowania i  
Zastępca Prezydenta  
Miasta Inowrocławia  
Wojciech Pimiewski





NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

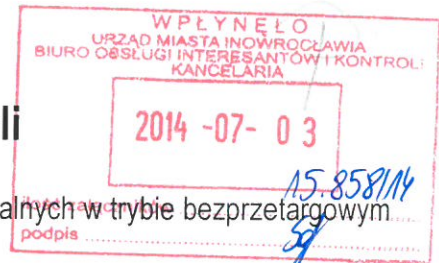
Delegatura w Bydgoszczy

LBY – 4101-006-02/2014

P/14/097

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE





## 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 Bydgoszczy
Kontroler	Andrzej Kieszkowski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 88956 z dnia 02.04.2014 r.  (dowód: akta kontroli str. 3-4)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Inowrocławia, ul. Prezydenta Franklina Roosevelta 36, 88-100 Inowrocław (dalej: „Urząd”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Ryszard Brejza, Prezydent Miasta Inowrocławia <sup>1</sup> .  (dowód: akta kontroli str. 5)

### Ocena ogólna

## II. Ocena kontrolowanej działalności

1. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości<sup>2</sup> ocenia działania Prezydenta Miasta Inowrocławia w zakresie bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych (z udzieleniem bonifikaty) na rzecz ich najemców w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 30 marca 2014 r.

Uzasadnienie  
oceny ogólnej

Ocena powyższa została sformułowana na podstawie wyników kontroli 29,2% lokali mieszkalnych sprzedanych z zasobów Miasta Inowrocławia w badanym okresie. Nabywcom lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej udzielono bonifikaty od ich cen rynkowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>3</sup> (dalej: „uogn”), warunkami ustalonymi w uchwałach Rady Miejskiej Inowrocławia oraz w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011 i na lata 2012-2016.

Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła nieprzestrzegania określonego w art. 34 ust. 4 uogn obowiązku pisemnego zawiadomiania najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu. Skutkiem tego było niezłożenie przez nabywców lokali wymaganych powyższym przepisem wniosków o ich sprzedaż.

2. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości ocenia działania Prezydenta Miasta Inowrocławia w zakresie monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą i obowiązku żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty.

Uzasadnienie  
oceny ogólnej

Prowadzony w Urzędzie monitoring obrotu wtórnego 419 sprzedanych w latach 2007 – I kwartał 2014 lokali mieszkalnych z bonifikatą zapewniał ujawnienie przypadków zaistnienia przesłanek do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

<sup>1</sup> Od dnia 1 grudnia 2010 r.

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2014, poz. 518 ze zm.

Stwierdzona w toku kontroli nieprawidłowość polegała na niepodjęciu wobec jednego nabywcy przez okres trzech lat działań w celu wyegzekwowania od niego zwrotu udzielonej bonifikaty w kwocie 59,7 tys. zł.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2011-2014 (I kwartał) zadania związane z gospodarowaniem komunalnym zasobem lokali mieszkalnych realizował Wydział Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu (dalej: „WGPIŃ”). Do zadań<sup>4</sup> Wydziału należało tworzenie gminnego zasobu nieruchomości i zarządzanie tym zasobem, przekazywanie Wydziałowi Gospodarki Lokalowej Urzędu (dalej: „WGL”) projektów wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia oraz prowadzenie negocjacji na zbycie tych lokali.

(dowód akta kontroli str. 15-31, 86-99)

1.2. W latach 2011-2014 (I kw.) zagadnieniem bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą zajmował się jeden pracownik WGPIŃ, zatrudniony na stanowisku podinspektora.

(dowód akta kontroli str. 35-40, 283, 285)

Opis stanu faktycznego

1.3. W Urzędzie nie było pisemnych procedur postępowania w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem lokali mieszkalnych oraz ich sprzedażą. Postępowanie to realizowane przez WGPIŃ obejmowało czynności związane z rozpatrzeniem przyjętych od najemców lokali mieszkalnych wniosków o bezprzetargową sprzedaż z bonifikatą, dokonywanie z nimi uzgodnień warunków sprzedaży lokali oraz przygotowanie dokumentacji umożliwiającej sporządzenie umów sprzedaży. O dokonanej sprzedaży lokali WGPIŃ informował WGL, który dokonywał stosownych zmian w prowadzonej ewidencji budynków i lokali oraz w ewidencji środków trwałych. Nadzór i kontrolę realizacji powyższych czynności realizowanych przez pracowników WGPIŃ wykonywał Naczelnik WGPIŃ.

(dowód akta kontroli str. 100-104, 116, 168)

Uwagi dotyczące badanej działalności

Zdaniem Najwyższej Izby Kontroli brak pisemnych procedur postępowania w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem lokali mieszkalnych oraz sprzedażą tych lokali ogranicza możliwość efektywnej kontroli realizowanych w tym zakresie zadań. Zapewnienie w szczególności skuteczności i efektywności działania jest celem kontroli zarządczej, zgodnie z art. 68 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>5</sup>. Zapewnienie funkcjonowania w jednostce odpowiednich procedur jest wymogiem standardu 10, o którym mowa w komunikacie nr 23 Ministra Finansów z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> Zadania określone w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu nadanym Zarządzeniami Prezydenta Miasta Inowrocławia: nr 2/2011 z dnia 3 stycznia 2011 r., nr 69/2011 z dnia 4 kwietnia 2011 r., nr 169/2011 z dnia 2 sierpnia 2011 r., nr 1/2012 z dnia 2 stycznia 2011 r., nr 83/2012 r. z dnia 14 maja 2012 r., nr 20/2013 z dnia 30 stycznia 2013 r., nr 165/2013 z dnia 22 lipca 2013 r., nr 44/2014 z dnia 6 marca 2014 r., nr 50/2014 z dnia 20 marca 2014 r.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 885.

<sup>6</sup> Dz. Urz. MF Nr 15 poz. 84.

Opis stanu  
faktycznego

**1.4.** Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>7</sup>, Rada Miejska Inowrocławia uchwaliła wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011<sup>8</sup> i 2012-2016<sup>9</sup>. W powyższych programach przyjęto plan sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z bonifikatą 70% od wartości lokalu na poziomie 70 mieszkań rocznie<sup>10</sup>.

(dowód akta kontroli str. 42-70)

**1.5.** Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>11</sup> (dalej: „ustawa o samorządzie gminnym”), Rada Miejska Inowrocławia uchwałami z dnia 22 października 2004 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących w całości przedmiot najmu, na rzecz ich najemców<sup>12</sup> (ze zmianą w 2010 r.) oraz z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Inowrocławia<sup>13</sup> określiła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Inowrocławia na rzecz ich najemców, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Jednocześnie upoważniono Prezydenta Miasta do udzielania przy sprzedaży bonifikaty w wysokości 70% od ceny lokalu.

Dodatkowo, uchwałą z dnia 22 października 2004 r. Rada Miejska postanowiła, że koszty wycen lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży z bonifikatą pokrywają ich nabywcy. Natomiast w uchwale z dnia 25 marca 2013 r. nie ujęto zapisu o obciążaniu nabywców nieruchomości lokalowych kosztami związanymi z przygotowaniem lokalu do sprzedaży.

Według powyższych uchwał Rady Miejskiej wysokość bonifikaty była stała i nie była uzależniona od żadnych warunków związanych przykładowo z okresem wynajmowania lokalu mieszkalnego, wiekiem budynku i jego stanem technicznym, równoczesną sprzedażą wszystkich lokali w budynku, formą zapłaty za nabywany lokal.

(dowód akta kontroli str. 33, 41, 71-85, 158, 161, 289-292, 295-296)

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

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

Ustalone  
nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

## **2. Bezprzetargowa sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych**

Opis stanu  
faktycznego

**2.1.** W okresie objętym kontrolą Miasto Inowrocław ze swoich zasobów sprzedało w trybie bezprzetargowym z udzieleniem bonifikaty łącznie 212 lokali mieszkalnych, z tego w 2011 r. – 60, w 2012 r. – 86, w 2013 r. – 63, w I kwartale 2014 r. – 3, tj. odpowiednio 1,5%, 2,2%, 1,6% i 0,08% posiadanych lokali. Powyższa liczba sprzedanych lokali mieszkalnych odpowiadała liczbie mieszkań planowanych do

<sup>7</sup> Dz. U. z 2014 r., poz. 150

<sup>8</sup> Uchwała nr VII/102/2007 z dnia 17 maja 2007 r., opublikowana w Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2007 r. Nr 71, poz. 1164.

<sup>9</sup> Uchwała nr XIX/248/2012 z dnia 23 lutego 2012 r., opublikowana w Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2012 r. poz. 535 ze zm.

<sup>10</sup> Powyższe programy nie określały liczby planowanych do sprzedaży mieszkań w poszczególnych budynkach.

<sup>11</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.

<sup>12</sup> Uchwała nr XXVI/327/2004 (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2004 r. Nr 113, poz. 1929) – obowiązywała do dnia 17 kwietnia 2013 r.

<sup>13</sup> Uchwała nr XXXI/444/2013 (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2013 r. poz. 1432) – obowiązuje od dnia 18 kwietnia 2013 r.

sprzedaży, ujętej w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przy sprzedaży 208 lokali (98,1%) udzielono bonifikaty w wysokości 70% ich wartości. W czterech przypadkach (1,9%), dotyczących lokali w budynkach przejętych przez Miasto Inowrocław od PKP, sprzedaż nastąpiła z bonifikatą 95% na podstawie art. 47a ust. 1 w związku z art. 44 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe"<sup>14</sup>.

Sprzedane lokale mieszkalne znajdowały się w budynkach wybudowanych przed 1995 r. Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych wg wycen wraz z udziałem w gruncie wyniosła 28.872,0 tys. zł. Po udzieleniu bonifikat lokale sprzedano przy dokonaniu jednorazowej zapłaty za łączną kwotę 8.332,4 tys. zł<sup>15</sup>, która stanowiła 58,8% wpływów ogółem ze sprzedaży majątku gminy<sup>16</sup>.

(dowód akta kontroli str. 33, 112-115)

**2.2.** WGL na podstawie wykazów otrzymanych z WGPiN dokonywał zmian w prowadzonej ewidencji budynków i lokali, których Miasto Inowrocław było właścicielem oraz w ewidencji środków trwałych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Inowrocław. Po dokonaniu powyższych zmian WGL sporządzał wykazy<sup>17</sup>, w których dla poszczególnych budynków (nr sprzedanego lokalu) podano wartość środka trwałego (wartość przed zmianą, kwotę zmniejszenia wartości, wartość po zmianie) i umorzenia (wartość przed zmianą, kwotę zmniejszenia wartości, wartość po zmianie). Wykazy te przekazywano do Wydziału Budżetowo-Finansowego Urzędu, który na ich podstawie dokonywał zmian w ewidencji księgowej (konto „011 - środki trwałe”) oraz w ewidencji środków trwałych (grupa 1 - budynki mieszkalne).

(dowód akta kontroli str. 116-156)

**2.3.** Prezydent Miasta Inowrocławia w sposób określony w art. 35 ust. 1 uogn sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykazy te zawierały wszystkie dane wymagane art. 35 ust. 2 uogn. Opublikowane były przez okres 21 dni w siedzibie Urzędu, na jego stronie internetowej oraz do lipca 2012 r. w prasie lokalnej „Gazeta Pomorska”, a od sierpnia 2012 r. na portalu internetowym [www.nieruchomosciprzetargi.pl](http://www.nieruchomosciprzetargi.pl). Podane w wykazach terminy na złożenie wniosków przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 uogn, wynosiły 21 dni od dnia upływu terminu publikacji wykazów.

(dowód akta kontroli str. 168, 191-193)

Sporządzenie powyższych wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży następowało po uprzednim złożeniu przez najemców lokali wniosków<sup>18</sup> o ich sprzedaż z bonifikatą i po dokonaniu wyceny lokali przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

(dowód akta kontroli str. 168-173)

**2.4.** W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 marca 2014 r. do Urzędu wpłynęło łącznie 298 wniosków w sprawie nabycia lokali mieszkalnych z bonifikatą, z których 212 rozpatrzono pozytywnie. Wnioskodawcy wycofali 19 wniosków, a do dnia

<sup>14</sup> Dz. U. Nr 84, poz. 948 ze zm.

<sup>15</sup> Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikaty w wysokości: 70% - w łącznej kwocie 8.308,6 tys. zł i 95% - w łącznej kwocie 23,8 tys. zł.

<sup>16</sup> Wpływy ze sprzedaży majątku gminy w kwocie 14.172,6 tys. zł (Dział 700 rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami, które wykazano w sprawozdaniu Rb-27S § 077).

<sup>17</sup> Wykazy pod nazwą: „Budynki, w których zostały sprzedane lokale mieszkalne i użytkowe w okresie ...”

<sup>18</sup> Na opracowanych przez Urząd formularzach wniosków zawarto informację między innymi o kosztach wykonania operatu szacunkowego, opłaty sądowej i opłaty notarialnej.



31 marca 2014 r. w trakcie realizacji było 37 wniosków. Odmówiono realizacji 30 wniosków, z tego: ośmiu wniosków z powodu niespełnienia warunków samodzielności lokali mieszkalnych; 18 wniosków z powodu niekorzystnej dla Miasta sprzedaży lokali (zgodnie z ustalonymi przez Radę Miasta Inowrocławia zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych); trzech wniosków, ponieważ lokale nie znajdowały się w zasobach Miasta; jednego wniosku z powodu braku tytułu prawnego do zajmowania lokalu.

Do Urzędu nie wpłynęły skargi i wnioski w sprawie bezprzetargowej sprzedaży mieszkań w powyższym okresie.

(dowód akta kontroli str. 163-167, 191-193, 196-197)

**2.5.** Kontrola 63 akt dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych<sup>19</sup> wykazała, że:

- wnioski o sprzedaż najmowanych lokali z bonifikatą składane były przez osoby będące najemcami na podstawie zawartych umów najmu na czas nieoznaczony, tj. zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 uogn. W dwóch przypadkach wnioski o sprzedaż lokali z bonifikatą zostały przyjęte w okresie do 2 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu<sup>20</sup>;
- po przyjęciu powyższych wniosków, na zlecenie Urzędu uprawniony rzeczoznawca majątkowy sporządził operaty szacunkowe, które określały wartość rynkową lokali mieszkalnych oraz wartość udziału w gruncie. Do sporządzonych operatów wnioskodawcy nie złożyli uwag. Do czasu zawarcia umów sprzedaży najmowanych lokali mieszkalnych wszystkie operaty szacunkowe były ważne, stosownie do art. 156 ust. 3 i ust. 4 uogn. Sporządzane operaty szacunkowe po ich weryfikacji nie były kwestionowane przez pracownika WGPiN pod względem wycen;
- w okresie po publikacji wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży<sup>21</sup>, wnioskodawcy złożyli pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na zakup lokali mieszkalnych za ceny wynikające z operatów szacunkowych (art. 34 ust. 5 w związku z ust. 1 pkt 3 uogn);
- zgodnie z art. 28 ust. 2 uogn warunki zbycia lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej ustalono w trakcie negocjacji z nabywcami lokali, w tym między innymi uzgodniono poniesienie przez nich kosztów sporządzenia operatów szacunkowych. Po rokowaniach sporządzono protokoły stanowiące podstawę do zawarcia umów sprzedaży (art. 28 ust. 3 uogn);
- sprzedaży lokali mieszkalnych dokonano w formie aktów notarialnych, w których zawarto informację o zapłacie przez nabywców lokali ceny ustalonej w negocjacjach oraz kosztów operatów szacunkowych. Wartość lokali odpowiadała wycenom ustalonym w operatach szacunkowych, a bonifikaty w wysokości 70% były zgodne z ustalonymi w uchwałach Rady Miejskiej Inowrocławia. We wszystkich przypadkach dla sprzedanych lokali założone zostały księgi wieczyste.

(dowód akta kontroli str. 168-190)

<sup>19</sup> Próba 63 spraw sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą (po 20 z poszczególnych lat 2011-2013 i wszystkie z okresu I kwartału 2014 r., tj. trzy).

<sup>20</sup> Lokal przy ulicy Wilkońskiego – umowę najmu zawarto w dniu 1 czerwca 2011 r. z córką zmarłego najemcy, wniosek o wykup lokalu z dnia 21 czerwca 2011 r.; lokal przy ulicy Broniewskiego – umowę najmu zawarto w dniu 1 kwietnia 2011 r., wniosek o wykup lokalu z dnia 12 maja 2011 r.

<sup>21</sup> W terminach określonych w opublikowanych wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży osoby wymienione w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy nie złożyły wniosków o ich nabycie.

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Kontrola 63 akt dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych wykazała, że po podaniu w trybie art. 35 ust. 1 uogn do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, nie zawiadamiano pisemnie najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu, co było wymagane art. 34 ust. 4 tej ustawy. Warunkiem tego pierwszeństwa było, zgodnie z powyższym przepisem, złożenie wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych z bonifikatą. Postępowania były wszczynane przed publikacją powyższych wykazów, na podstawie wniosków złożonych przez najemców lokali. Według wyjaśnień Naczelnika WGPiN było to niezbędne dla dokonania wyceny lokali przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego i sporządzenia ogłoszenia o przeznaczeniu lokali do sprzedaży.

(dowód akta kontroli str. 162-163, 197)

Ocena częściowa

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

### 3. Prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi

Opis stanu  
faktycznego

3.1. W Urzędzie nie określono pisemnych procedur monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi przez gminę Miasto Inowrocław. Zadania związane z tym zagadnieniem realizował pracownik WGPiN, zajmujący się przygotowaniem lokali mieszkalnych do sprzedaży z bonifikatą. Monitoring prowadzony był w formie analiz wpływających do Urzędu dokumentów potwierdzających obrót lokalami na rynku wtórnym, między innymi wypisów z ksiąg wieczystych lokalowych, informacji o dokonanych zbyciach lokali przez ich właścicieli. Do realizacji tego zadania wykorzystywano również informacje umieszczane na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych oraz w ewidencji prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Inowrocławiu w zakresie stanu prawnego lokali mieszkalnych sprzedanych przez Miasto Inowrocław.

(dowód akta kontroli str. 263-265)

3.2. Prowadzony monitoring skutecznie ujawnił, poza jednym przypadkiem (przedstawionym w pkt 4 niniejszego wystąpienia pokontrolnego), zaistnienie przesłanek do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. W latach 2007 – I kwartał 2014 r. spośród 419 lokali mieszkalnych sprzedanych przez Miasto Inowrocław z bonifikatą, obrót wtórny przed upływem 5 lat od daty sprzedaży tych lokali dotyczył 93 z nich, z czego: 80 lokali zbyto na rzecz osoby bliskiej, w czterech przypadkach dokonano zamiany na inny lokal mieszkalny, w ośmiu przypadkach środki uzyskane ze sprzedaży wykorzystano w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego, w jednym przypadku pierwotny nabywca sprzedał lokal.

W odniesieniu do wtórnego zbycia 92 lokali mieszkalnych przed upływem 5 lat od daty ich zakupu przez dotychczasowych najemców nie zachodziły przesłanki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty (art. 68 ust. 2 uogn). Nie wystąpiły przypadki przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na remont innego lokalu lub adaptację na cele mieszkaniowe, jak również na budowę własnego domu. Środki uzyskane ze sprzedaży ośmiu z dziewięciu lokali przeznaczone były na zakup innych mieszkań. W jednym przypadku zakupiony w dniu 4 grudnia 2008 r. lokal

mieszkalny został sprzedany w dniu 28 kwietnia 2010 r., a sprzedający nie dokonał zwrotu udzielonej bonifikaty.

(dowód akta kontroli str. 199-262)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

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

#### 4. Żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty

Opis stanu  
faktycznego

Zgodnie z art. 68 ust. 2 uogn nabywca nieruchomości, który zbył lokal mieszkalny przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji<sup>22</sup>. W okresie objętym kontrolą w Mieście Inowrocław wystąpił jeden przypadek zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od daty zakupu przez dotychczasowego najemcę, wobec którego wystąpiły przesłanki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Lokal, wyceniony przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 85,3 tys. zł<sup>23</sup>, zakupiony przez nabywcę od Miasta w grudniu 2008 r. za kwotę 25,6 tys. zł (tj. z 70% bonifikatą), został przez niego sprzedany<sup>24</sup> w kwietniu 2010 r. za 40,0 tys. zł. Informacja o ww. transakcji wpłynęła do Urzędu tydzień po jej przeprowadzeniu, tj. 5 maja 2010 r.

(dowód akta kontroli str. 269-288)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Czynności w celu wyegzekwowania od nabywcy ww. lokalu zwrotu bonifikaty udzielonej przy jego sprzedaży w kwocie 59,7 tys. zł zostały podjęte przez Urząd dopiero w kwietniu 2013 r., tj. trzy lata po przeprowadzeniu opisanej powyżej transakcji.

Powyższe wynikało z nieprzekazania pracownikowi zajmującemu się monitoringiem wtórnego obrotu lokalami, przez osobę zajmującą się obsługą korespondencji wpływającej do WGPiN, wypisu aktu notarialnego dotyczącego sprzedanego lokalu, który WGPiN otrzymał w dniu 5 maja 2010 r.

Przez rok (od kwietnia 2013 r.) podejmowano bezskuteczne działania w celu ustalenia aktualnego miejsca pobytu sprzedawcy lokalu. Jak wyjaśnił Naczelnik WGPiN, w dniu 29 kwietnia 2013 r. zwrócił się w tej sprawie do Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu i kontaktował się z tym Wydziałem jeszcze kilkakrotnie.

W dniu 3 kwietnia 2014 r., tj. w trakcie kontroli NIK, Urząd zwrócił się do Centrum Personalizacji Dokumentów MSW Wydział Ochrony Informacji Niejawnych w Warszawie o wskazanie aktualnego miejsca pobytu ww. osoby. Do czasu zakończenia czynności kontrolnych brak było odpowiedzi w tej sprawie.

(dowód akta kontroli str. 263-288)

Ocena cząstkowa

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

<sup>22</sup> Według art. 118 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121), termin przedawnienia roszczenia Gminy o zwrot bonifikaty wynosi 10 lat i w powyższym przypadku upływa z dniem 5 maja 2020 r.

<sup>23</sup> Wartość lokalu według aktu notarialnego z dnia 4 grudnia 2008 r.

<sup>24</sup> Akt notarialny z dnia 28 kwietnia 2010 r.

## IV. 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<sup>25</sup>, wnosi o:

1. Wyegzekwowanie od nabywcy lokalu mieszkalnego zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy jego sprzedaży w wysokości 59,7 tys. zł.
2. Zawiadamianie najemców komunalnych lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do sprzedaży oraz o przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu, stosownie do wymogów wynikających z art. 34 ust.4 uogn.

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

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.

Bydgoszcz, dnia 1 lipca 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy

Kontroler  
Andrzej Kieszkowski  
główny specjalista kontroli państwowej

Dyrektor  
Barbara Antkiewicz

  
podpis

  
podpis

<sup>25</sup> Dz.U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.