

URZĄD MIASTA

19-300 ELK

ul. Marsz. J. Piłsudskiego 4

tel. (0-87) 610-92-51

Elk, dnia 2007-07-12



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie
Ul. Artyleryjska 3e
10-950 Olsztyn**

OR. 0911/3/2007

W związku z przeprowadzoną kontrolą w Urzędzie Miasta w Elku przez głównego specjalistę kontroli państwowej Henryka Dykty z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Olsztynie w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, działając na podstawie art. 55 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli, niniejszym zgłaszam zastrzeżenia do protokołu kontroli, przed jego podpisaniem, składając na tę okoliczność umotywowane zastrzeżenia co do ustaleń w nim zawartych.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA

Tomasz Andrukiewicz

Zastrzeżenia

do ustaleń zawartych w protokole kontroli przeprowadzonej przez głównego specjalistę kontroli państwowej Henryka Dykty z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Olsztynie w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

Kontrolą objęto m.in. działania podejmowane przez Miasto w celu tworzenia i rozwoju infrastruktury technicznej przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe. Na stronie 13 protokołu kontroli w pkt 3.4 opisano czynności zbycia części nieruchomości nabytej uprzednio w drodze umowy sprzedaży od Agencji Mienia Wojskowego (Akt Notarialny Rep. nr 9871/2004 z 29.06.2004r.), obejmującą nieruchomości:

1. KW 43263 działki nr 539/28 o pow. 0,0920 ha, 539/29 o pow. 0,1179 ha, 539/30 o pow. 0,4826 ha 539/31 o pow. 0,0859 ha wartość 480.000zł
2. KW 44156 działki nr 539/10 o pow. 0,0425 ha, 539/16 o pow. 0,1707 ha, wartość 112.000zł
3. KW 41471 działka nr 539/5 o pow. 0,1547 ha wartość 354.000zł
4. KW 45451 działki nr 539/22 o pow. 0,1537 ha, 539/23 o pow. 0,0886 ha, 539/24 o pow. 0,1619 ha, 539/25 o pow. 0,1454 ha, 539/26 o pow. 0,0069 ha, 1383/1 o pow. 0,2826 ha, 1383/2 o pow. 0,1182 ha, 1383/3 o pow. 0,4182 ha, 1383/4 o pow. 0,0100 ha, 1383/5 o pow. 0,7812 ha, 1383/6 o pow. 0,1836 ha, 1383/7 o pow. 0,3630 ha, wartość 2.006.090zł
5. Odłączenie z KW 45451 działka nr 1383/8 o pow. 3,9508ha udział do 6963/10000 części wartość 891.264zł

Sprzedaży dokonano wraz z udzieleniem bonifikaty od ceny, na podstawie decyzji NT 47/04 Prezesa AMW z 07.05.2004r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny za tytułu sprzedaży nieruchomości położonych w Elku przy ul. Kościuszki na rzecz gminy Miejskiej w Elku, na podstawie (...) art. 14 ust.1 i art. 68 ust 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w wysokości 2.343.354zł

Strony oświadczyły, że umowę zawarły w trybie art. 23 ust 1 pkt.1 i ust 3 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego oraz art. 14 ust 1, art. 28 i art. 37 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, z przeznaczeniem na powiększenie gminnego zasobu nieruchomości

W protokole kontroli nie został uwzględniony stan prawny przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, regulujący sprawy zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny nieruchomości, a obowiązujący na dzień 29.06.2004r. tj. na datę nabycia przez Miasto Elk w/w nieruchomości w brzmieniu:

„Art. 68. 1. Właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,

2) (25) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,

3) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,

4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.,

5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego,

6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,

7) jako lokal mieszkalny,

8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2,

9) (26) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych.

Art. 68. 2. Właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.”

Brzmienie ust. 2 art. 68 nie uległo zmianie od daty obowiązywania ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem zmiany wprowadzonej w dniu 2000.02.15, polegającej na skróceniu terminu z 10 na 5 lat dla przypadków opisanych w art. 68 ust. 1 pkt 7.

Sposób zredagowania wymienionego przepisu na dzień 29.06.2004 r. nie dawał możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji, jeżeli została ona udzielona w celu wymienionym w ust 1 pkt 5 w/w ustawy. Żądanie zwrotu bonifikaty mogło wystąpić jedynie w przypadkach zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż wymienione w art. 68 ust. 1 pkt 1-3, 7. Dopiero zmiana wprowadzona z dniem 2004.09.22 (Dz.U. z 2004r Nr 141 poz.1492) objęła obowiązkiem zwrotu bonifikaty wszystkie przypadki uzasadniające udzielenie bonifikaty wymienione w ust. 1 art. 68. Zgodnie ze znowelizowanym art. 68 ust. 2 ustawy, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat,

jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Reasumując powyższe zbycie części nieruchomości oznaczonych jako działki: 539/22 o pow. 0,1537 ha, 539/23 o pow. 0,0886 ha, 539/24 o pow. 0,1619 ha, wchodzących w skład nieruchomości nabytych uprzednio od Agencji Mienia Wojskowego z bonifikatą od ceny sprzedaży, na warunkach i w stanie prawnym obowiązującym w dniu 2004.09.22 nie daje możliwości dochodzenia zwrotu kwot równych udzielonej bonifikacie po waloryzacji. Przemawia za tym również fakt, że:

1. akt notarialny nie zawiera informacji o możliwości zwrotu bonifikaty w związku ze zbyciem nieruchomości,
2. nieruchomość została nabyta na powiększenie gminnego zasobu nieruchomości, którym gospodaruje Prezydent Miasta na podstawie art. 25 w związku z art. 23.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami m.in. zbywając nieruchomości wchodzące w skład zasobu.

Ustawodawca do dnia 2004.09.22 dawał możliwość dochodzenia zwrotu bonifikaty, gdy cel uzasadniający udzielenie bonifikaty został zdefiniowany „przedmiotowo”, tj. w przypadkach wymienionych w art. 68 ust. 1 pkt 1-3, 7 ustawy. Bonifikata określona w pkt 5, którą otrzymało Miasto Elk, jest bonifikatą „podmiotową”, a nieruchomość została nabyta na powiększenie gminnego zasobu nieruchomości.

Udzielenie bonifikaty w trybie art. 68 ust. 1 pkt 5 w drodze umowy zawartej przez dniem 2004.09.22 jest wyłączone z możliwości dochodzenia jej zwrotu po waloryzacji, jeżeli nabywca zbył nieruchomość.

PREZYDENT MIASTA

Tomasz Andrukiewicz