

RAY + PPGN

zapomnienie zapisu z procedurami.
Protokół kontrolny B.d.M

Protokół kontroli

Urzędu Miasta w Elku, ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4, 19-300 Elk, numer statystyczny regon: 000523287, zwanego w dalszej treści protokołu „Urzędem”.

Prezydentem Miasta Elk („Prezydentem”) od dnia 6 grudnia 2006 r. jest Tomasz Mariusz Andrukiewicz.

Kontrolę przeprowadziła Anna Brewka – główny specjalista kontroli państwowej Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Olsztynie, na podstawie upoważnienia do kontroli Nr 072943 z dnia 11 stycznia 2011 r., w okresie od 12 stycznia 2011 r. do 3 lutego 2011 r.

[dowód: akta kontroli str. 1-2]

Kontrolą objęto udzielanie przez Gminę Miejską Elk bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w latach 2007-2010 (III kwartał).

Ilekcioć w niniejszym protokole użyto:

- *ustawa o NIK* – oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. nr 231, poz. 1701 ze zm.),
- *ustawa o g.n.* – oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.),
- *K.c.* – oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.),
- *Miasto* – oznacza to Gminę Miejską Elk,
- *pierwotny nabywca* – oznacza to najemcę komunalnego lokalu mieszkalnego, któremu Miasto sprzedało w trybie bezprzetargowym ten lokal.

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

1.1. Zadania dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, zgodnie z obowiązującym Regulaminem Organizacyjnym Urzędu, nadanym zarządzeniem Prezydenta z dnia 23 lutego 2004 r. (ze zmianami), realizuje Referat Gospodarki Nieruchomościami („referat GN”) w Wydziale Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami („wydział PPIGN”) Urzędu. Do zakresu działania referatu GN należy m.in. gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, w tym: prowadzenie ewidencji umów sprzedaży mienia komunalnego, prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą w trybie bezprzetargowym nieruchomości lokalowych na rzecz dotychczasowych najemców, ogłaszanie w prasie

[Signature]

lokalnej wykazów nieruchomości do zbycia, zabezpieczanie wierzytelności gminy z tytułu rozłożenia ceny na raty oraz wydawanie zezwoleń na wykreślenie hipotek.

Do zadań Wydziału Mienia Komunalnego Urzędu przypisano prowadzenie spraw związanych z tworzeniem mieszkaniowego zasobu Miasta, jego racjonalną gospodarką, w tym m.in.: przygotowywanie projektów i realizacja uchwał dotyczących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

[dowód: akta kontroli str. 3-10]

1.2. Obowiązki związane z realizacją zadań związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych przypisano do zakresu czynności Anny Hanusko – podinspektora ds. gospodarki mieniem komunalnym. Powierzone jej zadania obejmowały m.in.: prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych oraz garaży w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców oraz w drodze przetargu, ogłaszanie wykazów i przetargów na zbycie nieruchomości oraz organizowanie tych przetargów, kompletowanie akt do przedłożenia w kancelarii notarialnej niezbędnych do zawarcia umów notarialnych, zabezpieczanie wierzytelności gminy z tytułu należności finansowych wynikających m.in. z rozłożenia opłaty na raty oraz wydawanie zezwoleń na wykreślenie hipotek, przygotowywanie i prowadzenie na drodze sądowej i w postępowaniu egzekucyjnym u komornika spraw windykacji należności wynikających z powierzonych obowiązków, ustalanych po bezskutecznej egzekucji przeprowadzonej w trybie upominawczym przez Wydział Finansowy.

Kontrola czynności wykonywanych przez pracowników referatu GN oraz udzielanie im pomocy i instruktażu w załatwianiu spraw należała do zadań kierownika Referatu – Tomasza Szymańskiego.

[dowód: akta kontroli str. 11-17]

1.3. Urząd na stronach Biuletynu Informacji Publicznej w zakładce dotyczącej obsługi interesanta, podał sposób załatwiania spraw związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców, w tym m.in. wskazano miejsce załatwiania spraw, osoby wyznaczone do kontaktu, telefon kontaktowy, wymagane dokumenty (wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy stanowił załącznik do pobrania w wersji elektronicznej), informację o:

- terminie załatwiania spraw, który w przypadku wniosków o nabycie lokali w budynkach przygotowanych do sprzedaży pod względem prawnym wynosi około 6 miesięcy, a w pozostałych przypadkach informuje się wnioskodawcę, że wniosek zostanie załatwiony po przygotowaniu nieruchomości do sprzedaży w terminie późniejszym,

- opłatach ponoszonych przez nabywców związanych z przygotowaniem lokalu do sprzedaży, obejmujących: koszty wyceny nieruchomości lokalowej – w formie przedpłaty, koszty wypisu z operatu ewidencji gruntów i odpisu z księgi wieczystej w formie opłaty przed spisaniem aktu notarialnego, koszty sporządzenia aktu notarialnego i koszty sądowe płatne w dniu spisania aktu notarialnego, cenę nabycia nieruchomości lokalowej, którą uiszczyć należy nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

[dowód: akta kontroli str. 18-19]

Jak podał Tomasz Szymański – kierownik Referatu GN, Urząd nie posiadał przyjętych w formie pisemnej procedur sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Zgodnie z przyjętymi standardami pracy Urzędu, wszystkie sprawy były prowadzone w formie pisemnej i ujęte w elektronicznym systemie obiegu dokumentów Urzędu Miasta Elku.

Interesent miał możliwość pobrania w formie elektronicznej wniosku o sprzedaż lokalu na rzecz najemcy ze strony www.bip.warmia.mazury.pl/elk_gmina_miejska/procedury/12/101/. Ponadto druk tego wniosku był dostępny w siedzibie Urzędu w pokoju nr 235. W ramach zwyczajowo przyjętego sposobu postępowania wnioski o sprzedaż lokalu na rzecz najemcy po zadekretowaniu przez kierownictwo Urzędu trafiały do naczelnika wydziału PPiGN, następnie do kierownika referatu GN i do podinspektora ds. gospodarki mieniem komunalnym, prowadzącego sprawy sprzedaży lokali, który był odpowiedzialny m.in. za:

- Wystąpienie do: „Administradora” Sp. z o.o. w Elku o przesłanie aktualnej umowy najmu celem potwierdzenia prawa do lokalu oraz przesłanie informacji o ewentualnych zaległościach w płatności czynszu, spółdzielni mieszkaniowych w Elku o podanie informacji czy wnioskodawca jest posiadaczem praw spółdzielczych do innego lokalu, Starosty Powiatu Elckiego o podanie informacji czy wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości mieszkaniowej.
- Wystąpienie do wnioskodawcy o uiszczenie zaliczki na wycenę lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, w wysokości wynikającej z przeprowadzonego postępowania w trybie ustawy prawo zamówień publicznych.
- Zlecenie rzeczoznawcy sporządzenia informacji o samodzielności lokalu w oparciu o posiadaną dokumentację budynku, a następnie sporządzenie operatu szacunkowego.
- Przekazanie wnioskodawcy informacji o możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym, z określeniem sposobu uiszczenia opłaty za nabywany lokal.

- Wydanie przez Prezydenta Miasta zarządzenia w sprawie sprzedaży lokalu wraz z podaniem wykazu nieruchomości do publicznej wiadomości (tablica ogłoszeń w urzędzie, BIP, gazeta)
- Poinformowanie wnioskodawcy o wywieszeniu wykazu nieruchomości oraz o ustalonej cenie sprzedaży.
- Przygotowanie protokołu rokowań ustalającego szczegółowe warunki sprzedaży lokalu oraz wysokość należności z tytułu wykupu lokalu oraz warunki zwrotu poniesionych wydatków na odpis z księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów.
- Ustalenie z wnioskodawcą terminu zawarcia umowy notarialnej oraz przekazanie do notariusza niezbędnych dokumentów.

[dowód: akta kontroli str. 20-21]

1.3.1. W badanym okresie zadania związane z bezprzetargową sprzedażą lokali mieszkalnych były jednym z przedmiotów kompleksowej kontroli przeprowadzonej w okresie od 20 maja do 24 lipca 2009 r. przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Olsztynie. W ramach tej kontroli zbadano m.in. dokumentację dotyczącą dwóch lokali mieszkalnych sprzedanych w 2008 r., nie stwierdzając w tym zakresie nieprawidłowości.

W ramach obowiązującego w Urzędzie systemu jakości ISO 9001 przeprowadzona 28 czerwca 2007 r. ocena działania procesu – Gospodarowanie nieruchomościami i zarządzanie infrastrukturą, obejmującego m.in. sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, nie wykazała nieprawidłowości. Uwagi dotyczyły braku wystarczającego wyposażenia technicznego do gromadzenia i przechowywania akt w referacie GN.

W latach 2007-2010 nie przeprowadzono w Urzędzie audytu w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta.

[dowód: akta kontroli str. 22-34]

1.3.2. W prowadzonym przez Urząd rejestrze skarg i wniosków w latach 2007-2010 (III kwartał) odnotowano łącznie 117 skarg, w tym dwie skargi, złożone w dniach 25.01.2008 r. i 05.02.2008 r. dotyczyły sprzedaży lokali komunalnych, tj.:

- Odmowy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego przy ul. Armii Krajowej 37/9. Prezydent po rozpatrzeniu sprawy, pismem z 07.02.2008 r. wyjaśnił, że sprzedaż zajmowanych przez skarżącą pomieszczeń jest niemożliwa, gdyż nie stanowią one, jak wynika z zaświadczenia Starostwa Powiatowego w Ełku z dnia 14.01.2007 r., samodzielnego lokalu mieszkalnego. Komunikacja pomiędzy pomieszczeniami przynależnymi do innych lokali odbywa się przez część wspólną, jaką jest korytarz.

- Odmowy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu przy ul. Suwalskiej 73. Skarżąca pismem z 22.01.2008 r. wystąpiła ze skargą do wojewody warmińsko-mazurskiego. Wskazała, że od 2002 r. starała się o wykup mieszkania, deklarując chęć wykupu połowy budynku (wraz z pustostanem) oraz remont przeciekającego dachu. Urząd odmawiał zgody na sprzedaż, podając wg skarżącej różne przyczyny (przekazanie na rzecz wodociągów, przeznaczenie na cele publiczne) i proponował przydział lokali zamiennych. Skarżąca nie wyraziła zgody na przyjęcie tych lokali m.in. z uwagi na ich stan techniczny (konieczność remontu, brak możliwości wygospodarowania pomieszczeń sanitarnych).

Po rozparzeniu sprawy przez Urząd, skarga była przedmiotem posiedzenia Rady Miasta Elku, która uchwałą z dnia 26.02.2008 r. uznała skargę za bezzasadną. W uzasadnieniu podano m.in. że budynek przy ul. Suwalskiej 73 był wyłączony ze sprzedaży od 1999 r. Prezydent Miasta weryfikując zarządzeniem z 25.06.2003 r. wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży, podtrzymał poprzednie stanowisko. W związku z tym, Urząd zaproponował skarżącej przekwaterowanie do innych lokali, na co skarżąca nie wyraziła zgody. Pismem z 28.02.2008 r. przekazano skarżącej treść uchwały wraz z uzasadnieniem.

[dowód: akta kontroli str. 35-45]

1.4. Rada Miasta Elku (Rada Miasta) uchwałą z dnia 25 marca 2004 r. przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2004-2009. Na dzień 31 grudnia 2003 r. w zasobie tym znajdowało się ogółem 3.829 lokali mieszkalnych. W ww. programie prognozując, na podstawie sprzedaży lokali mieszkalnych w 2003 r. oraz ilości złożonych do marca 2004 r. podań o wykup, założono iż „utrzymanie trendu wykupu mieszkań przynajmniej do półrocza, pozwoli osiągnąć stopień skomercjalizowania w ok. 50% zasobu mieszkaniowego”. Uchwałą z 28 sierpnia 2007 r. Rada Miasta, wprowadzając zmianę do ww. uchwały przyjęła prognozę sprzedaży mieszkań komunalnych na lata 2007-2008 w wysokości odpowiednio 132 i 145 mieszkań rocznie.

[dowód: akta kontroli str. 46-51]

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.) w art. 21 ust. 2 pkt 3 stanowi, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Andrzej Semeńczuk – Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego Urzędu wyjaśnił, iż w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta w latach 2004-2009, dopiero na wniosek kontroli NIK z 2007 r. dotyczącej realizacji zadań w zakresie zaspakajania potrzeb

mieszkańcowych, Rada Miasta uchwałą z sierpnia 2007 r. przyjęła prognozę sprzedaży mieszkań komunalnych. W prognozie tej nie uwzględniono jednak planu sprzedaży na rok 2009 z powodu przeoczenia. Rada Miasta nie przyjęła do dnia 24 stycznia 2011 r. planu na kolejne lata 2010-2014, ponieważ pierwsza wersja była opracowana w I półroczu 2010 r. i uwzględniała uchwałę Rady Miasta w sprawie wsparcia finansowego z budżetu Miasta obejmującego budynki wpisane do rejestru zabytków, która została uchylona w trybie nadzorczym przez wojewodę warmińsko-mazurskiego. W związku z tym program wymagał poważnych korekt i dokonania nowych wyliczeń. Praktycznie przystąpiliśmy do pisania programu od początku, planujemy w I kwartale br. przedstawić go do zatwierdzenia przez Radę Miasta.

[dowód: akta kontroli str. 52]

Na dzień 30 września 2010 r. Miasto posiadało 1.745 komunalnych lokali mieszkalnych.

[dowód: akta kontroli str. 65]

1.5. Rada Miasta uchwałą z 28 października 2004 r. (ze zmianami) oraz z 20 grudnia 2007 r. (ze zmianami) w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasto Ełk, zwaną dalej „uchwałą o gospodarowaniu nieruchomościami”, m.in.:

- Zobowiązała Prezydenta do sporządzenia wykazu budynków wyłączonych ze sprzedaży położonych na terenach określonych w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż ich obecne użytkowanie, nowowytbudowanych mieszkalnych budynków komunalnych i budynków lub ich części przeznaczonych na cele publiczne oraz przeznaczonych ze względu na ich stan techniczny do rozbiórki, modernizacji lub przebudowy. Wykaz ten winien być aktualizowany co najmniej w odstępach rocznych i być dostępny do publicznego wglądu.
- Ustaliła przy sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców bonifikatę w wysokości 85% (uchwałą z 28.10.2004 r.) oraz 90% (uchwałą z 20.12.2007 r.) ceny lokalu ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1a i 3 oraz art. 68 ust.1a ustawy o g.n. W uchwale z 2007 r. określono też, że w przypadku wspólnego wniosku najemców o jednoczesną sprzedaż wszystkich lokali w tym budynku, bonifikata wynosi 95% wartości lokali (bez możliwości sprzedaży ratalnej).
- Wyłączyła z udzielania bonifikat lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach komunalnych nowowytbudowanych do 10 lat od chwili oddania budynku do użytku oraz w budynkach, w których na prace budowlane stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej nieruchomości.
- Wyraziła zgodę na rozłożenie należności na raty na zasadach określonych w art. 70 ust. 2 ustawy o g.n. ustalając, że niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu umownej stawki procentowej równej 8% w skali roku.



- Obciążyła osoby zainteresowane nabyciem lokali kosztami przygotowania nieruchomości do zbycia: odpisów z ksiąg wieczystych, opracowania operatu szacunkowego, podziału geodezyjnego, wypisu i wyrysuj z operatu ewidencji.

[dowód: akta kontroli str. 53-61]

W ramach rozstrzygnięć nadzorczych związanych z ww. uchwałami nie wniesiono uwag.

[dowód: akta kontroli str. 62]

W wykazie budynków wyłączonych ze sprzedaży, na podstawie obowiązujących w latach 2007-2010 zarządzeń Prezydenta, znajdowało się łącznie 56 budynków. Przyczyną wyłączenia ich ze sprzedaży był m.in.: zły stan techniczny, niezgodność z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie budynku na cele publiczne np. rezerwa na potrzeby biur, urzędów, instytucji państwowych i samorządowych, przychodnie lekarskie itp.

[dowód: akta kontroli str. 63-64]

2. Bezprzetargowa sprzedaż lokali mieszkalnych

2.1. W okresie objętym kontrolą sprzedano 400 lokali, uzyskując z tego tytułu wpływy w łącznej wysokości 2.642 tys. zł, co stanowiło 6,5% wartości tych lokali (wraz z udziałem w gruncie) określonej przez rzeczoznawców majątkowych na łączną kwotę 40.549 tys. zł.

Liczbę lokali mieszkalnych sprzedanych najemcom w poszczególnych latach objętych kontrolą oraz wpływy ze sprzedaży tych lokali przedstawia poniższe zestawienie:

wyszczególnienie	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok (III kwartał)	razem
Liczba lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie – ogółem	2 072	1 989	1 844	1 745	X
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych najemcom w trybie bezprzetargowym, w tym:	81	138	104	77	400
- z udzieleniem 85 % bonifikaty	81	26	0	0	107
- z udzieleniem 90 % bonifikaty	0	112	104	77	293
- bez bonifikaty					
Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych (wg wycen rzeczoznawców) wraz z udziałem w gruncie (w tys. zł)	5 616	12 477	12 863	9 593	40 549
Łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców (w tys. zł), w tym:	588	858	687	509	2 642
- z udzieleniem 85 % bonifikaty	588	165	0	0	753
- z udzieleniem 90 % bonifikaty	0	693	687	509	1 889
- bez bonifikaty	0	0	0	0	0
Ogółem - wpływy ze sprzedaży majątku gminy – Dział 700 rozdział 70005 – gospodarka gruntami i nieruchomościami (w tys. zł)	8 830	6 178	2 448	4 849	22 305

[dowód: akta kontroli str. 65]

Prezydent Miasta wyjaśnił, że w *badanym okresie* „sprzedawaliśmy najemcom lokale mieszkalne z udzieleniem bonifikat określonych procentowo w uchwale Rady Miasta z 28 października 2004 r., która była kilkakrotnie zmieniana. Uchwała ta oraz uchwały wprowadzające do niej zmiany nie były zaskarżone, wojewoda w trybie nadzoru również nie stwierdził by uchwały były obarczone wadami prawnymi, a więc były obowiązujące. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie określała w jakiej formie ma być wyrażona zgoda rady na udzielanie bonifikat przy zbywaniu lokali mieszkalnych. Uważałem, że wystarczy jedna uchwała, w której rada wyraża zgodę na udzielanie bonifikat i określi ich procentową wysokość. Taki też tok rozumowania przyjął ustawodawca, wprowadzając w dniu 7 stycznia 2010 r. w art. 68 ust. 1b stanowiący, że w uchwale rady określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.”

[dowód: akta kontroli str. 66]

W *badanym okresie*, spośród 400 sprzedanych lokali mieszkalnych w 171 (43%) przypadkach dokonano sprzedaży z rozłożeniem należności na raty, co przedstawia poniższe zestawienie:

wyszczególnienie	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok (III kwartał)	Razem
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych najemcom w trybie bezprzetargowym, w tym:	81	138	104	77	400
- z udzieleniem 85 % bonifikaty, z tego:	81	26	0	0	107
lokale sprzedane z rozłożeniem należności na raty	28	11	0	0	39
łączna kwota należności (w tys. zł), w tym:	828	257	0	0	1 085
- łączna kwota wpłat jednorazowych	515	139	0	0	654
- łączna kwota wpłaty (I rata)	73	26	0	0	99
- kwota pozostałej należności rozłożona na raty	240	92	0	0	332
- z udzieleniem 90 % bonifikaty, z tego:	0	112	104	77	293
lokale sprzedane z rozłożeniem należności na raty	0	44	56	32	132
łączna kwota należności (w tys. zł), w tym:	0	1 057	1 269	941	3 267
- łączna kwota wpłat jednorazowych	0	600	534	421	1 555
- łączna kwota wpłaty (I rata)	0	93	153	88	334
- kwota pozostałej należności rozłożona na raty	0	364	582	432	1 378

[dowód: akta kontroli str. 67]

Jak podał Kierownik Referatu GN *Miasto nie wyznaczało konkretnych lokali (budynków) przeznaczonych do sprzedaży. Proponując nabycie lokali w trybie ustawy, tj. po wyznaczeniu konkretnych mieszkań i podaniu do publicznej wiadomości wykazu tych lokali, byłibyśmy narażeni na poniesienie kosztów (wycena, przygotowanie dokumentacji itp.) bez gwarancji że wyznaczone przez nas lokale zostaną sprzedane. Dlatego też Miasto podejmowało działania*

związane ze sprzedażą w trybie bezprzetargowym mieszkań tylko na podstawie wniosków złożonych przez najemców. Ze sprzedaży zgodnie z obowiązującymi Zarządzeniami Prezydenta były wyłączone budynki przeznaczone m.in. do rozbiórki lub remontu, na inną funkcję niż mieszkaniową oraz przeznaczone na lokale socjalne.

[dowód: akta kontroli str. 68-69]

2.1.1. Urząd na podstawie protokołów zdawczo odbiorczych z dnia 31.10.2001 r. przyjął do ewidencji środków trwałych (inwentarzowej) budynki mieszkalnych uwzględniając ich wartość początkową wynikającą z tych protokołów.

[dowód: akta kontroli, str. 70-71]

Zgodnie z zakładowym planem kont (zarządzenie Prezydenta Miasta Ełk z 29.01.2009 r.) konto „011” – Środki trwałe służy do „ewidencji stanu zwiększeń i zmniejszeń wartości początkowej własnych środków trwałych służących podstawowej działalności jednostki oraz jej działalności finansowej wyodrębnionej, które nie podlegają ujęciu na koncie 013”. Do konta „011”, jako księga pomocnicza prowadzona była (ręcznie) księga inwentarzowa obejmująca wszystkie środki trwałe z podziałem na grupy według klasyfikacji rodzajowej środków trwałych i zawierała m.in. takie informacje jak: nazwa, charakterystyka środka trwałego i specyfikacja części składających się na środek trwały, datę przyjęcia do użytkowania, datę rozchodu.

[dowód: akta kontroli, str. 72-77]

W księgach rachunkowych Urzędu - na koncie 011 oraz w księdze środków trwałych (księdze inwentarzowej) - nie ujmowano wszystkich operacji gospodarczych dokonywanych w roku obrotowym, tj. nie zmniejszono wartości środków trwałych (sklasyfikowanych w grupie 1 Budynki mieszkalne) o wartość wycofanych środków trwałych na skutek ich sprzedaży. Realizowana przez Urząd sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych nie powodowała zmiany stanu ilościowo-wartościowego majątku trwałego Gminy.

W 2009 r. nastąpiła sprzedaż m.in. 5 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Orzeszkowej 7, przy czym w księdze środków trwałych, budynek mieszkalny – Orzeszkowej 7 znajdował się (do dnia kontroli NIK) jako obiekt inwentarzowy nr 110/2008/338 w niezmienionej wartości początkowej, tj. 671.245,99 zł.

[dowód: akta kontroli, str. 78-87]

Według art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹, księgi rachunkowe uznaje się za rzetelne, jeżeli dokonane w nich zapisy odzwierciedlają stan rzeczywisty.

¹ t.j. Dz.U. Nr 152 z 2009 r., poz. 1223, ze zm.

Jak wyjaśniła Grażyna Mużyło – podinspektor w Referacie Księgowości Budżetowej Wydziału Finansowego odpowiedzialna m.in. za prowadzenie rejestru środków trwałych Urzędu – *budynki mieszkalne zostały ujęte w rejestrze środków trwałych i ewidencji księgowej z uwzględnieniem wartości początkowej określonej w protokole zdawczo odbiorczym z 2001 r. W protokołach tych nie określono powierzchni nieruchomości, dlatego też nie pomniejszono wartości budynku w przypadkach dokonania zbycia poszczególnych lokali mieszkalnych. Informacje o sprzedaży komunalnych lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych uwzględnionych w ewidencji środków trwałych nie były przekazywane do referatu. Tym samym w ewidencji księgowej Urzędu oraz rejestrze środków trwałych, ewidencjonowane były także budynki i lokale mieszkalne, których Miasto nie było już właścicielem.*

[dowód: akta kontroli, str. 88]

Kierownik referatu GN – wyjaśnił że *informacje o zbyciu lokali mieszkalnych przekazywano jedynie do spółki Administrator, zarządzającej zasobem komunalnym. W latach 2007-2010 referat GN nie przekazywał Wydziałowi Finansowemu sprawozdań zbiorczych dotyczących zbycia w danym roku lokali z zasobu mieszkaniowego, gdyż nikt tego od nas nie wymagał.*

W wyjaśnieniu Skarbnik Miasta Jarosław Wróbel podał, że *„Zgodnie z obowiązującymi w Urzędzie przepisami wewnętrznymi za zmiany w stanie posiadania odpowiada pracownik, któremu powierzono mienie. W tym przypadku prawdopodobnie zaistniało nieporozumienie pomiędzy osobą odpowiedzialną w Wydziale Mienia Komunalnego, a pracownikiem zatrudnionym w referacie księgowości. Pragnę zapewnić, iż dołożę wszelkich starań aby niezwłocznie zaktualizować dane dotyczące posiadanego mienia uwzględniając zaistniałą sprzedaż lokali mieszkalnych.”*

[dowód: akta kontroli, str. 89-91]

Ustawa o rachunkowości w art. 4 ust. 1 stanowi, że jednostki obowiązane są stosować przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

W księgach rachunkowych Urzędu za 2009 r., na koncie „011-03” według stanu na 1 stycznia, wartość środków trwałych w grupie 1 „MZGM” wynosiła 55.720.608,78 zł, a na dzień 31 grudnia wartość ta wynosiła 55.953.656,02 zł. Zmiana stanu wartości budynków i lokali spowodowana była zwiększeniem ich wartości o kwotę 233.047,24 zł, w związku z modernizacją budynku mieszkalnego przy ul. Pułaskiego 2.

Sprzedany w 2009 r. majątek trwały łącznie 104 lokale mieszkalne o wartości 12.863 tys. zł (wg wycen rzeczoznawców), został wykazany w aktywach trwałych Miasta wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. zwiększając ich wartość.

[dowód: akta kontroli, str. 65 i 80-81]

Skarbnik Miasta wyjaśnił, że „w ewidencji księgowej ujmowane były wszystkie operacje gospodarcze dokonane w roku obrotowym, których dokumenty były w posiadaniu Wydziału Finansowego. Dokumentację związaną ze sprzedażą budynków i lokali komunalnych prowadził zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami, zaś za ewidencję budynków mieszkalnych i lokali (składnika środków trwałych) odpowiadał Wydział Mienia Komunalnego. W związku z powyższym, podejmę niezwłocznie czynności związane z wyegzekwowaniem od osób odpowiedzialnych za przekazywanie odpowiednich informacji, zgodnie z obowiązującymi w Urzędzie uregulowaniami wewnętrznymi. Przyczyną nie ujmowania w księgach rachunkowych wszystkich operacji gospodarczych dokonywanych w roku obrotowym (zbywania lokali mieszkalnych) było moje niedopatrzenie jeśli chodzi o nadzór w związku z brakiem informacji o takim stanie. Dopiero w czasie kontroli NIK dowiedziałem się, że pracownicy odpowiedzialni nie realizowali istniejących procedur i zadań, które określone zostały w przygotowanych przeze mnie i zatwierdzonych przez Pana Prezydenta Miasta wewnętrznych przepisach.”

[dowód: akta kontroli, str. 90-91]

Nieuwzględnianie w księgach rachunkowych operacji gospodarczych dotyczących sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych miało wpływ na sprawozdania SG-01 Statystyka gminy - środki trwałe za lata 2007-2009, przekazywane do Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 30 pkt 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej². Wykazywano w nich wartość brutto środków trwałych na podstawie danych z ewidencji księgowej. Dane ujęte w sprawozdaniach SG-01 środki trwałe grupa 1 „Budynki i lokale”, w tym budynki mieszkalne i lokale mieszkalne za lata 2007-2009 przedstawia poniższe zestawienie:

[w tys. zł]

Wyszczególnienie	2007 r.	2008 r.	2009 r.
stan na początek roku	53 910	53 929	53 302
zmniejszenia wartości brutto z tytułu:			
– likwidacji	90	0	0
– sprzedaży	108	58	0
– innego	0	569	25
stan na koniec roku	53 910	53 302	53 510

[dowód: akta kontroli, str. 92-97]

² Dz.U. Nr 89, poz. 439, ze zm.

Grażyna Mużyło przygotowująca dane do ww. sprawozdań w części dotyczącej środków trwałych wyjaśniła, że *dane te nie uwzględniały zmniejszeń środków trwałych wynikających ze sprzedaży lokali z komunalnego zasobu mieszkaniowego, gdyż w całości były one uzgadniane ze stanem ewidencji księgowej. W czasie kontroli NIK zorientowała się, że dane podane przez nią do sprawozdań nie odzwierciedlają stanu faktycznego.*

[dowód: akta kontroli, str. 88]

2.2. Wydawane w okresie objętym kontrolą, zarządzenia Prezydenta w sprawie przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży i ogłoszenia wykazu tych lokali, dotyczyły pojedynczych lokali przeznaczonych do sprzedaży na rzecz wymienionych w nich z imienia i nazwiska najemców. Wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży stanowił załącznik do zarządzenia i zawierał: oznaczenie lokalu i nieruchomości gruntowej z podaniem ulicy, nr budynku i lokalu, powierzchni użytkowej, nr działki jej powierzchnię w m² oraz nr księgi wieczystej, cenę lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w ułamkowej części gruntu.

W wykazach dotyczących sprzedanych lokali w latach 2007-2010 (III kwartał) nie zamieszczono wszystkich zapisów, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o g.n., tj.:

- wysokości stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego (pkt 7);
- terminów wnoszenia opłat (pkt 9);
- terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, który nie może być krótszy niż 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia wykazu (pkt 12).

[dowód: akta kontroli str. 98-101]

Analiza wykazów związanych ze zbyciem 60 losowo wybranych lokali mieszkalnych sprzedanych na rzecz najemców z udzieleniem bonifikaty (po 15 z lat 2007-2010), wykazała że we wszystkich przypadkach brak było ww. zapisów i dotyczyło to: 27 przypadków sprzedaży lokali wraz z udziałem w części ułamkowej gruntu na własność oraz 33 lokali sprzedanych z udziałem w gruncie na wieczyste użytkowanie.

[dowód: akta kontroli str. 102-126]

Anna Hanusko podinspektor w Referacie GN odpowiedzialna za sprzedaż lokali mieszkalnych – wyjaśniła, że *„treść zarządzeń Prezydenta i wykazów dotyczących zbycia lokali mieszkalnych była konsultowana z radcami prawnymi Urzędu. Nie wnieśli oni uwag do zawartości tych dokumentów. Uważałam, że w związku z tym, iż nabywcami lokali byli najemcy, którzy wystąpili z wnioskiem o ich wykup nie było potrzeby podawania terminów na zgłaszanie roszczeń. Jeśli chodzi o terminy dotyczące wnoszenia opłat oraz wysokość stawek*



procentowych z tytułu wieczystego użytkowania, nie zamieszczano tych informacji, gdyż są one ogólnie wiadome i wynikają z obowiązujących przepisów”.

Kierownik Referatu GN wyjaśnił, że nie zamieszczano ww. informacji, bo uważano, że nie ma takiej potrzeby, gdyż wszyscy najemcy lokali wymienionych w wykazie złożyli wnioski o ich nabycie i byli poinformowani o stanie prawnym tych lokali.

[dowód: akta kontroli str. 68-69 i 127-128]

Analiza dokumentacji związanej ze zbyciem 60 losowo wybranych lokali mieszkalnych sprzedanych na rzecz najemców z udzieleniem bonifikaty (po 15 z lat 2007-2010), wykazała że we wszystkich przypadkach, zgodnie z dyspozycją art. 35 ust. 1 ustawy o g.n., wykazy lokali przeznaczonych do sprzedaży zostały wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, a informacja o ich wywieszeniu była podana do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenia ogłoszeń w gazecie lokalnej oraz na stronach internetowych Urzędu, z tego w jednym przypadku ogłoszenie opublikowano jeden dzień po wywieszeniu wykazu, a w pozostałych 59 przypadkach w dniu wywieszenia wykazu.

[dowód: akta kontroli str. 103-126]

2.3. Urząd we wszystkich 60 badanych przypadkach powiadamiał najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu tych lokali do zbycia, terminie wywieszenia do publicznej wiadomości wykazu oraz o warunkach sprzedaży, informując iż wnioskodawcy zostaną pisemnie powiadomieni o terminie podpisania protokołu rokowań.

W jednym przypadku informację tą przekazano telefonicznie (pobyt najemców zagranicą), a w pozostałych 59 badanych przypadkach Urząd wysłał ww. pisemne zawiadomienia, a przy ich doręczeniu, zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy o g.n., stosował przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, z tego w 54 przypadkach zawiadomienia wysłano do najemców w terminie od 1 do 7 dni przed wywieszeniem wykazu lokalu przeznaczonego do sprzedaży, w czterech – w dniu wywieszenia wykazu i w jednym po upływie 6 dni od wywieszenia wykazu.

[dowód: akta kontroli str. 103-126 i 129-132]

Ustawa o g.n. w art. 34 ust. 4 stanowi, że osoby (najemcy lokalu mieszkalnego, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony), zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Anna Hanusko wyjaśniła, że *wnioski najemców o wykup lokali były podstawą wszczęcia całej procedury sprzedaży tych lokali. Uznaliśmy iż nie ma potrzeby ponownie zawiadamiać najemców o przysługującym im prawie pierwszeństwa składania przez nich wniosków. W latach 2007-2010 Urząd nie otrzymał skarg dotyczących braku powiadamiania najemców o przysługującym im prawie pierwszeństwa przy nabyciu lokali mieszkalnych*

[dowód: akta kontroli str. 127-128]

2.4. W okresie od 01.01.2007 r. do 30.09.2010 r. do Urzędu wpłynęło 572 wnioski o nabycie komunalnych lokali mieszkalnych, z tego w:

- 370 przypadkach załatwiono je pozytywnie (30 spośród 400 sprzedanych lokali zbyto na podstawie wniosków złożonych we wcześniejszym okresie),
- 91 przypadkach wnioskodawcy zrezygnowali z wykupu lokalu,
- 21 przypadkach wnioski były w trakcie realizacji (regulacja stanu prawnego lub regulacja granic działek przynależnych do nieruchomości),
- 90 przypadkach odmówiono najemcom sprzedaży lokalu z uwagi na: brak spełniania przez lokal warunków lokalu samodzielnego (27 przypadków); brak umów najmu lokalu objętego wnioskiem (16); zadłużenie lokalu (18); wyłączenie budynku ze sprzedaży (12); brak zgody współnajemcy na wykup lokalu (8); lokal socjalny (3); zgon najemcy – wnioskodawcy (4); posiadanie innej nieruchomości mieszkalnej (2).

[dowód: akta kontroli str. 133]

Analiza dokumentacji dotyczącej zbycia 60 lokali mieszkalnych (tych samych spraw, które były losowo wybrane) wykazała, że we wszystkich przypadkach wnioski o nabycie lokalu były składane przez wnioskodawców na formularzu w siedzibie Urzędu. Wnioski rozpatrzono pozytywnie, a akty notarialne dotyczące zbycia lokali, zostały zawarte w:

- 5 przypadkach po upływie od 78 do 100 dni od dnia złożenia wniosku;
- 45 - po upływie od 101 do 200 dni;
- 10 - po upływie od 201 do 335 dni;

[dowód: akta kontroli str. 103-126]

We wszystkich 60 badanych przypadkach, przed zawarciem aktu notarialnego sporządzono protokoły rokowań, które zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o g.n. były podstawą zawarcia umowy sprzedaży. W protokołach tych odnotowano szczegółowe dane dotyczące sposobu ustalenia ceny sprzedaży oraz warunków nabycia lokalu, w tym m.in. pouczono nabywców o treści art. 68 ust. 2 ustawy o g.n.

We wszystkich przypadkach w protokołach rokowań oraz w aktach notarialnych zabezpieczono ewentualne roszczenia Miasta z tytułu zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, ustanawiając hipotekę kaucyjną na zbywanej nieruchomości, a w 26 przypadkach dotyczących lokali sprzedanych z rozłożeniem należności na raty, dodatkowo w celu zabezpieczenia wierzytelności Miasta - ustanowiono hipotekę zwykłą.

[dowód: akta kontroli str. 134-137]

3. Udzielanie oraz wysokość bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych

3.1. We wszystkich 60 badanych przypadkach sprzedaży lokali z bonifikatą, ich nabywcami były osoby posiadające umowy najmu tych lokali zawarte na czas nieoznaczony, z tego w:

- 24 przypadkach od dnia zawarcia ostatniej umowy najmu do dnia złożenia w Urzędzie wniosku o nabycie lokalu upłynęło mniej niż 365 dni, w tym: 8 umów najmu zawarto od 4 do 33 dni przed wpływem wniosku do Urzędu, 7 umów zawarto od 63 do 186 dni oraz 9 zawarto od 199 do 347 dni;
- 14 przypadkach ostatnie umowy najmu lokali zostały zawarte w terminie od 6 do 191 dni po wpływie do Urzędu wniosku najemcy o wykup lokalu, w tym: 11 umów po upływie od 6 do 25 dni po wpływie wniosku, trzy umowy odpowiednio po 74, 117 i 191 dni po wpływie wniosku do Urzędu.

W pozostałych 22 analizowanych przypadkach sprzedaży, czas trwania ostatniej umowy najmu przekraczał jeden rok.

[dowód: akta kontroli str. 103-126]

Rada Miasta uchwałą z 26.02.2008 r. ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Administrowanie zasobem nieruchomości Miasta, w tym m.in. zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne, zgodnie z umową z 02.11.2001 r. zawartą przez Miasto należało do zadań zleconych Spółce z o.o. „Administrator” w Ełku.

[dowód: akta kontroli str. 138-140 i 146-148]

Przyczyną zawarcia nowych umów z ww. 38 najemcami, którzy złożyli wnioski o wykup lokali była w 28 przypadkach aktualizacja poprzednich umów, w tym w:

- 15 – związana ze zmianą przepisów ustawowych,
- 6 w związku ze śmiercią najemcy lub współnajemcy (art. 691 K.c.),
- 7 – zmiana powierzchni użytkowej lokalu,

W pozostałych przypadkach przyczyną było: ponowne zawarcie rozwiązanej umowy po spłacie przez najemcę zadłużenia (dwa przypadki), podział lokalu na lokale samodzielne

i zmiana umowy najmu lokalu socjalnego na czas nieoznaczony (po jednym przypadku). W 5 przypadkach (lokale przy ul. Magazynowej) Spółka „Administrator” nie posiadała dokumentacji dotyczącej poprzednich umów najmu.

[dowód: akta kontroli str. 141-144 i 149]

Jak wyjaśniła Danuta Mandziarz – kierownik Referatu Lokalowego w Wydziale Mienia Komunalnego w Urzędzie – *za zawieranie umów najmu i ich aktualizację odpowiedzialny jest Administrator Sp. z o.o., której zlecono zarządzanie mieniem komunalnym w imieniu Miasta. Z uwagi na to, że lokatorzy często nie odbierają pism urzędowych, w tym także pism od Spółki „Administrator”, dopiero w momencie gdy lokatorzy byli zainteresowani wykupem lokalu, istniała możliwość zaktualizowania starych umów. Często najemca dopiero po złożeniu wniosku o wykup lokalu, podpisywał aktualizację umowy najmu. Jeśli chodzi o przekształcenie lokalu socjalnego przy ul. Mickiewicza 13/3 na lokal mieszkalny (zawarcie umowy na czas nieoznaczony), wynikało to z faktu iż dotychczasowy najemca utracił prawo przedłużenia umowy najmu na lokal socjalny (przekroczył on ustawowy próg dochodowy). W związku z tym, zgodnie z uchwałą Rady Miasta z 26.02.2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokalu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Elk, zaproponowano najemcy zawarcie umowy na czas nieoznaczony. Z uwagi iż lokal ten spełniał wymogi lokalu samodzielnego i nie znajdował się w budynkach wyłączonych ze sprzedaży zawierających lokale socjalne, został on automatycznie przekształcony na zwykły lokal komunalny i mógł podlegać zbyciu na rzecz najemcy, podobnie jak pozostałe lokale w tym samym budynku. Dokumentacja lokali mieszkalnych przy ul. Magazynowej z uwagi na awarie kanalizacji i zalanie archiwum, w którym Spółka „Administrator” przetrzymywała dokumenty uległa zniszczeniu. Administrator nie odtwarzał dokumentacji lokali, które były już prywatną własnością, gdyż uważał to za bezcelowe i zbyt kosztowne.*

[dowód: akta kontroli str. 145]

Obowiązujące w badanym okresie, uregulowania wewnętrzne Urzędu dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy nie określały okresu, jaki musi upłynąć od dnia zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony do dnia złożenia wniosku o nabycie lokalu i zawarcia umowy sprzedaży.

Kierownik Referatu GN podał, że zgodnie z obowiązującą uchwałą „o gospodarowaniu nieruchomościami ...”, *okres najmu lokali mieszkalnych nie był warunkiem ich zbycia. Sprawdzaliśmy jedynie czy wnioskodawca jest najemcą lokalu, czy posiada umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony i czy lokal nie jest zadłużony. Zadania związane z zawieraniem*

umów najmu (w tym ich aktualizacją), zostały zlecone na podstawie umowy Spółce „Administrator”, wykonującej w imieniu Miasta zadania związane z administrowaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym.

Przygotowując dokumentację lokalu objętego wnioskiem, występowaliśmy do Administratora Sp. z o.o. w Elku o dostarczenie kserokopii aktualnej umowy najmu (potwierdzonej za zgodność z oryginałem). Spółka często przy tej okazji dokonywała dopiero aktualizacji starych umów uwzględniając zarówno zmianę przepisów, aktualną powierzchnię użytkową lokalu (jeśli posiadała stosowne dokumenty), jak i aktualne dane najemców i ich sytuację prawną (w tym osoby które nabyły prawo najmu w trybie art. 691 K.c.). Urząd nie miał wglądu w historię najmu danego lokalu. Otrzymywaliśmy jedynie kserokopię ostatniej umowy najmu, którą włączaliśmy do dokumentacji sprzedaży danego lokalu.

[dowód: akta kontroli str. 68-69]

3.2. We wszystkich badanych 60 przypadkach sprzedaży lokali, wysokość udzielonej bonifikaty była zgodna z poziomem oraz warunkami określonymi w uchwałach. I tak w:

- 17 przypadkach udzielono 85% bonifikaty, która dotyczyła lokali sprzedanych najemcom przed dniem wejścia w życie Uchwały Rady z 20 grudnia 2007 r.,
- 43 przypadkach udzielono 90% bonifikaty, co dotyczyło lokali sprzedanych po wejściu w życie ww. uchwały.

[dowód: akta kontroli str. 103-126]

3.3. We wszystkich 60 przypadkach wartość lokali była każdorazowo ustalana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, a operaty szacunkowe były ważne, tj. sporządzone przed upływem 12 miesięcy od daty sprzedaży lokalu. Kosztami sporządzenia tych operatów każdorazowo obciążano nabywców, którzy wnosili te opłaty przed sporządzeniem protokołu rokowań.

Cena sprzedaży, we wszystkich 60 przypadkach, była wyliczona na podstawie wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem procentowych bonifikat określonych w uchwałach Rady Miejskiej i uwzględniała bonifikatę udziału w prawie własności ułamkowej części gruntu lub pierwszej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania udziału w gruncie.

[dowód: akta kontroli str. 103-126]

We wszystkich badanych przypadkach, cena sprzedaży lokalu ustalona w protokole rokowań była wpłacona na konto Urzędu przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, z tego w 26 przypadkach wpłata dotyczyła pierwszej raty. Analiza terminowości spłat pozostałych rat wykazała, że w:

- 25 przypadkach były one spłacane terminowo i w wysokościach równych lub wyższych niż określono w umowie sprzedaży.
- jednym przypadku nabywca lokalu przy ul. Piłsudskiego 9 - . dokonał wpłat rat rocznych za 2009 i 2010 r. (wynoszących po 3.200 zł) w kwocie niższej, tj. o 1.400 zł i po upływie 17 i 18 dni od terminu określonego w umowie sprzedaży. Według danych ewidencji księgowej Urzędu na dzień 31.12.2010 r. ww. nabywca posiadał zaległości w łącznej wysokości 2.531,40 zł stanowiące należność główną bez odsetek. Urząd w dniu 17.01.2011 r. wysłał wezwanie do spłaty zaległości, w łącznej kwocie 3.211,65 zł wraz z oprocentowaniem i kosztami upomnienia, w terminie 7 dni od odebrania wezwania.

[dowód: akta kontroli str. 150-157]

4. Monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty

4.1. W regulaminie organizacyjnym Urzędu nie uwzględniono zadań związanych z monitoringiem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty. Zadań tych nie uwzględniono również w zakresach czynności pracowników referatu GN.

Anna Hanusko zgodnie z przyjętym zakresem czynności odpowiadała za „przygotowywanie i prowadzenia na drodze sądowej i w postępowaniu egzekucyjnym u komornika spraw windykacji należności wynikających z powierzonych obowiązków, ustalanych po bezskutecznej egzekucji przeprowadzonej w trybie upominawczym przez Wydział Finansowy.”

[dowód: akta kontroli str. 3-15]

Kierownik Referatu GN wyjaśnił, że *zadań związanych z monitoringiem wtórnej sprzedaży lokali objętych bonifikatą nie uwzględniono w regulaminie organizacyjnym Urzędu oraz szczegółowo w zakresie czynności Anny Hanusko, która rzeczywiście realizowała te zadania i za nie odpowiadała, gdyż były one niejako konsekwencją wszystkich czynności, zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży. Pani Anna Hanusko miała w sposób ogólny zapisane w swoim zakresie czynności obowiązek przygotowania i prowadzenia na drodze sądowej i w postępowaniu egzekucyjnym spraw windykacji należności. Była także zobowiązana do zabezpieczania wiarygodności miasta, co w dużej mierze ułatwiało jej prowadzenie monitoringu obrotu wtórnego, gdyż pierwotni nabywcy planując sprzedaż lokalu (zabezpieczonego hipoteką) przed upływem pięcioletniego okresu, występowali do Urzędu z wnioskiem o zniesienie lub przeniesienie hipoteki jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży. Z uwagi na to, że bieżący monitoring obrotu wtórnego jest czasochłonny i wymaga podejmowania szeregu czynności*

sprawdzających, zadanie to powinno być odnotowane zarówno w zadaniach Referatu Gospodarki Nieruchomościami, jak i w zakresie obowiązków osób za nie odpowiedzialnych. Sądzę, że do dnia dzisiejszego tego nie zrobiono, gdyż nie zwrócono na to uwagi łącząc kwestię sprzedaży danego lokalu z monitoringiem obrotu tym lokalem.

[dowód: akta kontroli str. 68-69]

Tomasz Szymański – kierownik referatu GN podał, że „wszystkie akty notarialne dokumentujące zbycie nieruchomości, wpływające do Urzędu Miasta Ełku, są kierowane do Wydziału PPiGN. W Referacie Planowania Przestrzennego tego Wydziału następuje szczegółowa weryfikacja treści zawartych umów. Akty notarialne nie podlegają rejestracji, a Referat nie posiada odrębnego rejestru wpływających umów. W zakresie aktów notarialnych nie dotyczących wtórnego obrotu nieruchomości pierwotnie zbytych przez miasto Ełk, nie są podejmowane żadne czynności, a umowy po wpięciu są przechowywane w segregatorach opisanych rocznikami.

W zakresie aktów notarialnych dotyczących wtórnego obrotu lokali mieszkalnych, wyodrębnionych uprzednio z nieruchomości komunalnych, weryfikacją objęte jest ewentualne naruszenie warunków umowy sprzedaży zawartej z Miastem Ełk. Teczka akt sprawy sprzedaży jest przynoszona z archiwum urzędu. W przypadku stwierdzenia braku naruszenia warunków umowy sprzedaży, wpływający akt notarialny wtórnego obrotu jest dopinany do teczki akt sprawy, a ta odnoszona do archiwum. W przypadku stwierdzenia naruszenia warunków umowy - są podejmowane niezwłocznie działania mające na celu dochodzenie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej przy sprzedaży lokalu przez Miasto Ełk. W takim przypadku akt notarialny również jest dopinany do teczki akt sprawy, a ta po zakończeniu sprawy odnoszona do archiwum.

Przed sprzedażą nieruchomości na bieżąco sprawdzano stan jej własności analizując wypisy z rejestru gruntów i budynków potwierdzające aktualny stan władania. Wypis pobierano bezpośrednio z programu EWOpis. Ponadto Referat GN dysponuje bezpośrednim dostępem do wersji informatycznej migrowanych ksiąg wieczystych. Z obu baz danych, tj. ewidencji gruntów i budynków oraz z dostępu do ksiąg wieczystych korzystano przygotowując daną nieruchomość do sprzedaży. Monitoring stanu własności lokali mieszkalnych wcześniej zbytych przez Miasto opierał się, na analizie wpływających do Urzędu aktów notarialnych.”

[dowód: akta kontroli str. 158]

W Referacie GN nie prowadzono rejestru wtórnego obrotu lokali mieszkalnych wyodrębnionych pierwotnie z nieruchomości komunalnych i nie dokumentowano czynności związanych z analizą stanu własności lokali sprzedanych z bonifikatą w oparciu o bazę danych EWOpis i ksiąg wieczystych.

[dowód: akta kontroli str. 159-160]

Analiza dokumentacji 60 losowo wybranych sprzedaży lokali mieszkalnych (dotyczy wybranych spraw i opisanych wcześniej) wykazała, że w 11 przypadkach pierwotny nabywca przed upływem 5 lat od dnia nabycia lokalu dokonał jego zbycia, z tego w:

- 10 przypadkach w indywidualnych teczkach tych lokali znajdowały się kserokopie aktów notarialnych, potwierdzających dokonanie darowizny na rzecz osób bliskich, w tym w jednym przypadku osoba obdarowana zbyła lokal aktem notarialnym z 14.09.2007 r. (przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o g.n.) na rzecz osoby „trzeciej”,
- jednym przypadku dokonano zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny.

[dowód: akta kontroli str. 103-126]

Analiza stanu własności ww. 60 lokali według danych ewidencji gruntów i budynków, przeprowadzona w dniu 27 stycznia 2011 r. przez kontrolera NIK wykazała, że w trzech (spośród 14 stwierdzonych przypadków dokonania obrotu wtórnego badanymi lokalami) Urząd nie posiadał aktów notarialnych dotyczących zbycia lokali umową darowizny na rzecz osoby bliskiej. Dotyczyło to niżej wymienionych lokali:

- ul. Wojska Polskiego 51/12 przekazanego przez pierwotnego nabywcę na rzecz wnuczki umową darowizny z 29.07.2008 r.,
- Wojska Polskiego 6A/6 – przekazanego na rzecz córki umową darowizny z 09.06.2010 r.,
- Chopina 9A/1 – przekazanego córce i zięciowi umową darowizny z 05.06.2009 r.

[dowód: akta kontroli str. 161-163]

Anna Hanusko wyjaśniła, że „Urząd nie zawsze otrzymuje od notariuszy akty notarialne. Czasem pracownicy wydziału finansowego informują mnie ustnie o tym, że lokal został zbyty, a czasem zupełnie przypadkowo dowiaduję się o tym z innych źródeł. Wówczas zwracam się z prośbą do starostwa o udostępnienie kserokopii aktu lub podejmuję inne działania, aby udokumentować obrót wtórny.”

[dowód: akta kontroli str. 127-128]

4.2. Urząd odnotował łącznie 57 przypadków wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi w badanym okresie, co przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Wyszczególnienie	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok (III kwartał)	razem
Liczba lokali mieszkalnych zbytych w obrocie wtórnym ogółem, w tym:	9	18	15	15	57
- na rzecz osoby bliskiej	9	16	10	12	47
- zamiany na inny lokal mieszkalny*	0	2	2	1	5
- sprzedanych przy wykorzystaniu uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego	0	0	1	1	2
- sprzedanych przy wykorzystaniu uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na spłatę kredytu udzielonego na zakup innego lokalu mieszkalnego**	0	0	1	1	2
- sprzedanych na rzecz „osób trzecich” objętych obowiązkiem zwrotu bonifikaty	0	0	1 ¹⁾	0	1

* lub na nieruchomości przeznaczoną bądź wykorzystywaną na cele mieszkaniowe.

** na podstawie zmiany z dnia 18.03.2008 r. uchwały Rady Miasta z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Elk.

¹⁾ pierwotny nabywca zwrócił 17.07.2009 r. na konto Urzędu zwaloryzowaną bonifikatę.

[dowód: akta kontroli str. 164]

Jak podała Anna Hanusko, że *nie prowadziła rejestru wpływających aktów notarialnych, gdyż nikt tego nie wymagał. Wszystkie akty notarialne, które wpływały (po ich przeanalizowaniu), albo wpinała bezpośrednio do teczek poszczególnych lokali albo do segregatora. Z uwagi na to, że Urząd nie prowadzi rejestru wtórnego obrotu, nie można podać ile lokali w poszczególnych okresach kontroli uległo wtórnemu obrotowi. Wymagałoby to sięgnięcia do wszystkich teczek sprzedaży poszczególnych lokali, dlatego też zestawienie dotyczące obrotu wtórnego w badanym okresie sporządziłam na podstawie analizy 400 teczek nieruchomości sprzedanych przez Miasto w latach 2007-2010 (III kwartał).*

[dowód: akta kontroli str. 127-128]

Spośród 57 przypadków zbycia lokali w latach 2007-2010 (III kwartał) w obrocie wtórnym dokonanym przed upływem 5 lat od ich pierwotnego nabycia, w:

- 5 przypadkach dotyczyło to lokali sprzedanych przez Miasto w 2010 r.
- 14 w roku 2009 na 327 sprzedaży pierwotnych,
- 20 i 18 w roku 2008 i 2007, odpowiednio na 472 i 590 sprzedaży pierwotnych,

[dowód: akta kontroli str. 164]

Pierwotny nabywca lokalu przy ul. Chopina 19/19, w stosunku do którego zaistniały w badanym okresie przesłanki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, dokonał zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty przed wtórną sprzedażą lokalu na rzecz osoby trzeciej. I tak:

- Miasto aktem not. z 18.12.2007 r. sprzedało ww. lokal na rzecz . . . i . . . z udzieleniem 85% bonifikaty, która wynosiła łącznie 47.706,25zł (47.175 zł za lokali i 531,25 zł za pierwszą opłatę z tytułu udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu). Ewentualne żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty zostało zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki kaucyjnej;
- w dniu 17.06.2009 r. wpłynęło do Urzędu pismo od pierwotnego nabywcy informujące o planowanej sprzedaży w dniu 20.07.2009 r. ww. lokalu z prośbą o wyliczenie kwoty zwaloryzowanej bonifikaty;
- Urząd pismem z 09.07.2009 r. powiadomił pierwotnego nabywcę, że udzielona bonifikata w kwocie 47.706,26 zł zwaloryzowana na dzień 20.07.2009 r. wynosi 51.434,38 zł;
- w dniu 17.07.2009 r. wpłynęła na konto Urzędu kwota 51.434,38 zł z tytułu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty;
- Urząd pismem z 20.07.2009 r. wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki kaucyjnej ustanowionej na przedmiotowej nieruchomości;
- Pierwotny nabywca aktem notarialnym z 20.07.2009 r. zbył lokal na rzecz osób „trzecich” za cenę 98.946 zł.

[dowód: akta kontroli str. 165-166]

4.3. Rada Miasta uchwałą z 18 marca 2008 r., podjętą na podstawie art. 68 ust. 1, 2c i 3a ustawy o g.n., zmieniając uchwałę o gospodarowaniu nieruchomościami, wyraziła zgodę na „odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na spłatę kredytu udzielonego na zakup lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Zgoda dotyczy także przypadków, gdy kredyt ten został udzielony przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały”.

Urząd działając na podstawie ww. uchwały, w dwóch przypadkach nie wystąpił z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty.

[dowód: akta kontroli str. 167]

Dotyczyło to pierwotnych nabywców, niżej wymienionych lokali przy ulicy:

- 1) Chopina 16/43 – sprzedanego przez Miasto aktem notarialnym z 06.12.2007 r. na rzecz . . . z udzieleniem 85% bonifikaty, która wynosiła łącznie 50.893,75 zł, w tym 50.575 zł z tytułu lokalu i 318,75 zł z tytułu pierwszej opłaty rocznej za udział w wieczystym

użytkowaniu działki. Ewentualne żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty zostało zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki kaucyjnej.

W dniu 27.11.2009 r., Urząd otrzymał wniosek . wnuczki ., która nabyła (postanowienie Sądu Rejonowego w Ełku z dnia 30.09.2009 r.) spadek po zmarłej 30.06.2009 r. babci, o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty i zwolnienie hipoteki ustanowionej przez Miasto na lokalu. . zobowiązała się przeznaczyć w całości środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania w Ełku na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w dniu 31.10.2005 r. w GE Money S.A. w kwocie 101.500 zł na pokrycie części kosztów zakupu lokalu mieszkalnego w Warszawie przy ul. .

Urząd pismem z 02.12.2009 r. powiadomił ., że zgodnie z uchwałą Rady Miasta odstąpi od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostaną przeznaczone na spłatę kredytu mieszkaniowego. Zgoda na wykreślenie hipoteki ustanowionej na lokalu przy ul. Chopina 16/43 zostanie wydano po dostarczeniu zaświadczenia z banku, że środki uzyskane ze sprzedaży tego lokalu w całości zostały przeznaczone na spłatę kredytu mieszkaniowego.

Aktem notarialnym z 11.02.2010 r. . sprzedała lokal mieszkalny przy ul. Chopina na rzecz osób „trzecich” za cenę 110.000 zł.

Urząd otrzymał w dniu 29.03.2010 r. zaświadczenie z banku potwierdzające wpłatę w dniu 22.02.2010 r. kwoty 110.000 zł celem spłaty zaciągniętego kredytu.

Urząd pismem z 06.04.2010 r. wyraził zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej ustanowionej hipoteki.

- 2) Wojska Polskiego 51/4 – sprzedanego przez Miasto aktem notarialnym z 20.11.2008 r. na rzecz . z udzieleniem 90% bonifikaty, która wynosiła łącznie 84.600 zł. Ewentualne żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty zostało zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki kaucyjnej.

Aktem notarialnym z 03.12.2009 r. . sprzedał ww. lokal na rzecz osób „trzecich” za cenę 120.000 zł.

Bank PEKAO S.A. Oddział w Ełku wydał na wniosek kredytobiorcy, zaświadczenie z 04.12.2009 r. zgodnie z którym, częściowa spłata kredytu mieszkaniowego w wysokości 120.000 zł nastąpiła w dniu 03.12.2009 r. W zaświadczeniu tym wskazano, że Państwo . i . na podstawie umowy zawartej 17.08.2009 r. zaciągnęli w ww. banku mieszkaniowy kredyt hipoteczny w wysokości 300.000 zł na zakup nieruchomości mieszkaniowej przy ul. .

Prezydent Miasta pismem z 07.12.2009 r. powiadomił . o odstąpieniu od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty oraz wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki ustanowionej na tym lokalu celem zabezpieczenia zwrotu udzielonej przez Miasto bonifikaty.

[dowód: akta kontroli str. 165-166 i 168-176]

Ustawa o g.n. w art. 68 ust. 2a i 2c stanowi, że przepisu ust. 2 (żądania zwrotu udzielonej bonifikaty) nie stosuje się m.in. w przypadku: sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą rady.

Kierownik referatu GN wyjaśnił, iż w ww. przypadkach działano w oparciu o uchwałę Rady Miasta, która była obowiązująca, tzn. nie wniesiono w stosunku do niej zastrzeżeń. Rada podejmując tą uchwałę kierowała się interesem mieszkańców, którzy poprawiając swe warunki lokalowe, zaciągają kredyty mieszkaniowe. Z zapisów zawartych w ustawie o g.n. nie wynika jednoznacznie, że zgoda rady na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty musi być wyrażona indywidualnie, a nie w sposób generalny. Rada podejmując tą uchwałę spodziewała się, że zwiększy w ten sposób aktywność mieszkańców do działań na rzecz poprawy warunków mieszkaniowych, spodziewając się również większej ilości podobnych spraw.

Prezydent Miasta podał, że „korzystając z możliwości jaką dał ustawodawca w art. 68 ust. 2 c wprowadziliśmy ogólny zapis do obowiązującej uchwały rady miasta w sprawie gospodarowania nieruchomościami. Ustawodawca nie określił w jakiej formie ma być wyrażona zgoda rady i czy ma być ogólna czy indywidualna. Uważałem, że przyjęcie jednolitych zasad w stosunku do wszystkich mieszkańców będzie sprawiedliwe. Przepisy nie stanowią jasno, że zgoda rady musi dotyczyć indywidualnych spraw. Z uwagi iż uchwała wprowadzająca ww. zapis nie była zaskarżona stwierdziliśmy, iż wyrażenie zgody w formie ogólnej może być podstawą do odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty w indywidualnych przypadkach.”

[dowód: akta kontroli str. 66 i 68-69]

4.4. Kontroler NIK w obecności kierownika referatu GN dokonał analizy stanu własności, według danych ewidencji gruntów i budynków na dzień 27.01.2011 r., łącznie 253 losowo wybranych lokali mieszkalnych, w tym:

- 69 (100%) lokali mieszkalnych spośród 69 zbytych przez Miasto w 2005 r.
- 84 (68%) spośród 123 lokali zbytych w 2006 r.

- 100 (25%) spośród 400 lokali zbytych w latach 2007-2010 (III kw.).

[dowód: akta kontroli str. 177]

Analiza ta wykazała, że spośród 253 badanych lokali, 60 uległo obrotowi wtórnemu, z tego w pięciu przypadkach zaistniały przesłanki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Dotyczyło to niżej wymienionych lokali zbytych przez osoby „obdarowane” na rzecz osób „trzecich”, po dniu 22 października 2007 r. i przed upływem 5 letniego okresu od dnia nabycia tych lokali przez pierwotnych nabywców:

- 1) Świackiego "Sępa" 8/10 sprzedanego przez Miasto aktem not z 04.02.2005 r. na rzecz najemcy z udzieleniem 85% bonifikaty (bez zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności Miasta z tytułu ewentualnego zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty). Pierwotny nabywca – umową darowizny z 06.06.2006 r. przekazał lokal wnukowi . W dniu 15.02.2008 r. Urząd otrzymał pismo . z zapytaniem czy w związku z planowaną sprzedażą lokalu i przeznaczeniem pozyskanych w ten sposób środków na spłatę zaciągniętego na zakup nowego mieszkania kredytu będzie on zobowiązany do zwrotu udzielonej bonifikaty. Urząd pismem z 22.02.2008 r. powiadomił ., że art. 68 ust. 2a ustawy o g.n. nie przewiduje możliwości odstąpienia od zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku, gdy środki ze sprzedaży lokalu przeznaczone zostaną na spłatę kredytu za wcześniej zakupiony lokal. Prezydent Miasta w najbliższym czasie, korzystając z art. 68 ust. 2c ustawy o g.n. zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż określone w ust. 2a za zgodą rady, planuje wystąpić do rady o zmianę obowiązującej uchwały polegającej na odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty, gdy środki ze sprzedaży mieszkań przeznaczone zostaną na spłatę kredytu mieszkaniowego. W dniu 17.11.2008 r. wpłynęło do Urzędu pismo od . z pytaniem, czy w związku planowanym zbyciem lokalu oraz z uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2008 r., nie będzie on zmuszony do zwrotu udzielonej bonifikaty. Urząd pismem z 25.11.2008 r. powiadomił . że w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osoby „trzeciej” Miasto nie będzie żądało zwrotu bonifikaty. . aktem notarialnym z 20.10.2009 r. (tj. po upływie 4 lat i 7 miesięcy od nabycia lokalu z bonifikatą) sprzedał lokal mieszkalny osobom „trzecim” za cenę 138.000 zł.
- 2) Piłsudskiego 11A/2 – sprzedanego przez Miasto aktem not. z 18.07.2006 r. na rzecz najemcy wraz z zabezpieczeniem w formie hipoteki kaucyjnej wierzytelności Miasta z tytułu ewentualnego zwrotu udzielonej 85% bonifikaty. Pierwotny nabywca aktem notarialnym z 08.10.2007 r. darował lokal żonie ., która w dniu 09.10.2007 r. złożyła w Urzędzie

wniosek o wykreślenie hipoteki kaucyjnej ustanowionej na tym lokalu. Urząd pismem z 12.10.2007 r. wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki kaucyjnej z uwagi na to, iż . jest następcą prawnym . (pierwotnego nabywcy) na podstawie aktu notarialnego z 08.10.2007 r. . aktem notarialnym z 13.11.2008 r. (tj. po upływie 2 lat i 4 miesięcy) zbyła lokal na rzecz osób „trzecich” za cenę 160.000 zł.

3) Wojska Polskiego 19/3 – Miasto aktem not z 31.08.2006 r. zbyło lokal na rzecz najemcy, dokonując zabezpieczenia w formie hipoteki kaucyjnej wierzytelności Miasta z tytułu ewentualnego zwrotu udzielonej 85% bonifikaty. Pierwotny nabywca aktem notarialnym z 10.09.2007 r. darował lokal swojej siostrze . W dniu 18.09.2007 r. Urząd otrzymał wniosek . o wykreślenie hipoteki kaucyjnej ustanowionej na tym lokalu i Urząd pismem z 20.09.2007 r. wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki kaucyjnej z uwagi na to, iż . jest następcą prawnym . (pierwotnego nabywcy). . działający w imieniu swojej siostry . aktem notarialnym z 28.10.2008 r. (tj. po upływie 2 lat i 2 miesięcy) zbył lokal na rzecz osób „trzecich” za cenę 85.000 zł.

4) Wawelska 17/5 – Miasto aktem not z 18.12.2006 r. zbyło lokal na rzecz najemcy, dokonując zabezpieczenia w formie hipoteki kaucyjnej wierzytelności z tytułu ewentualnego zwrotu udzielonej 85% bonifikaty. Pierwotny nabywca aktem notarialnym z 02.07.2007 r. darował lokal swojej córce . Urząd pismem z 24.06.2009 r., odpowiadając na wniosek z 22.06.2009 r. złożony przez ., wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki kaucyjnej. . aktem notarialnym z 28.08.2009 r. (tj. po upływie 2 lat i 8 miesięcy) zbyła lokal na rzecz osób „trzecich” za cenę 100.000 zł.

5) Orzeszkowej 13/2 – Miasto aktem not z 27.12.2006 r. zbyło lokal na rzecz najemcy, dokonując zabezpieczenia w formie hipoteki kaucyjnej wierzytelności Miasta z tytułu ewentualnego zwrotu udzielonej 85% bonifikaty. Pierwotny nabywca aktem notarialnym z 08.03.2007 r. darował lokal swojemu bratu ., który w dniu 19.11.2007 r. złożył do Urzędu wniosek o wykreślenie hipoteki kaucyjnej ustanowionej na tym lokalu. Urząd pismem z 27.11.2007 r. wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki kaucyjnej z uwagi na to iż . jest następcą prawnym . (pierwotnego nabywcy) na podstawie aktu notarialnego z 08.03.2007 r. . aktem notarialnym z 03.03.2008 r. zbył lokal na rzecz osób „trzecich” za cenę 160.000 zł;

Urząd w ww. pięciu przypadkach nie podjął działań w celu żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

[dowód: akta kontroli str. 178-208]

Z dniem 22 października 2007 r. ustawa o g.n. uległa zmianie w części dotyczącej art. 68, do którego wprowadzono ust. 2b stanowiący, że żądania zwrotu bonifikaty zwaloryzowanej, stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Jak wyjaśnił kierownik referatu GN - *Urząd odstąpił w tych przypadkach od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, gdyż osoby które zbyły lokale na rzecz osób „trzecich” zostały obdarowane przed wejściem w życie zmiany do ustawy o g.n., który przenosił na osoby bliskie obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Takie rozpatrzenie sprawy opierało się na orzecznictwie Sądu Najwyższego z dnia 07.02.2008 r. zgodnie, z którym obowiązek zwrotu uzyskanej bonifikaty ciążył jedynie na bezpośrednim nabywcy lokalu, który uzyskał bonifikatę, natomiast nie obciążał osób bliskich nabywcy (obdarowanych), a zatem zdaniem sądu wygasło roszczenie o zwrot bonifikaty. Taki tok rozumowania potwierdzili także prawnicy zatrudnieni w Urzędzie.*

[dowód: akta kontroli str. 89]

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

5.1. Analiza dokumentacji dotyczącej stwierdzonych siedmiu przypadków istnienia przesłanek do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, wykazała że w:

- dwóch przypadkach (opisanych w punkcie 4.3.1. niniejszego protokołu) Urząd odstąpił od żądania zwrotu bonifikaty w łącznej wysokości 135.493,75 zł, na podstawie uchwały rady miasta z 18.03.2008 r. zmieniającej uchwałę z 20.12.2007 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami, w której rada miasta wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone na spłatę wcześniej zaciągniętego kredytu na zakup innego lokalu mieszkalnego.
- pięciu przypadkach (opisanych w punkcie 4.4. niniejszego protokołu) Urząd nie wystąpił z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty na łączną kwotę 261.513,55 zł, a po waloryzacji wynoszącą 307.663 zł, pomimo istnienia przesłanek, o których mowa w art. 68 ust. 2 ustawy o g.n. uzasadniających to żądanie.

Dane dotyczące ww. omawianych przypadków przedstawiono w poniższym zestawieniu:

adres lokalu	data sprzedaży lokalu przez Miasto na rzecz najemcy	data zbycia w obrocie wtórnym	łączna wysokość udzielonej bonifikaty [w zł]	kwota bonifikaty po jej waloryzacji [w zł]	uwagi
Świackiego "Sępa" 8/10	04.02.2005	20.10.2009	49.633,20	55.649,33	zbycia dokonała osoba bliska która nabyła lokal na podstawie umowy darowizny z 06.09.2006 r.
Piłsudskiego 11A/2	18.07.2006	13.11.2008	68.759,48	73.117,05	zbycia dokonała osoba bliska która nabyła lokal na podstawie umowy darowizny z 08.10.2007 r.
Wojska Polskiego 19/3	31.08.2006	28.10.2008	33.235,00	35.191,46	zbycia dokonała osoba bliska która nabyła lokal na podstawie umowy darowizny z 10.09.2007 r.
Wawelska 17/5	18.12.2006	28.08.2009	46.630,79	51.393,96	zbycia dokonała osoba bliska która nabyła lokal na podstawie umowy darowizny z 02.07.2007 r.
Orzeszkowej 13/2	27.12.2006	3.03.2008	65.535,00	67.922,91	zbycia dokonała osoba bliska która nabyła lokal na podstawie umowy darowizny z 08.03.2007 r.
Chopina 16/43	6.12.2007	11.02.2010	50.893,75	55.393,79	zbycia dokonał spadkobierca, który nabył spadek 30.09.2009 r. i udokumentował przeznaczenie całości środków uzyskanych ze sprzedaży na spłatę zaciągniętego w 2005 r. kredytu na zakup innego lokalu mieszkalnego
Wojska Polskiego 51/4	20.11.2008	3.12.2009	84.600,00	87.660,43	zbycia dokonał pierwotny nabywca, który udokumentował przeznaczenie całości środków uzyskanych ze sprzedaży na spłatę zaciągniętego w 2008 r. kredytu na zakup innego lokalu mieszkalnego
Razem			399.287,22	426.328,93	

[dowód: akta kontroli str. 208-209]

Ustawa o g.n. w art. 68 ust. 2 stanowi, m.in. że jeżeli nabywca nieruchomości zbył lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Anna Hanusko – wyjaśniła że w ww. sprawach nie podejmowano działań związanych z żądaniem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, kierując się m.in. opinią radców prawnych

Kontroler poinformowała Prezydenta Miasta Ełk Pana Tomasza Andrukiewicza o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia, przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty jego otrzymania, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń, co do ustaleń w nim zawartych (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni – zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK – biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).


O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki ewidencji kontroli Urzędu Miasta w Ełku pod pozycją nr 1.

Protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden, w dniu 3 lutego 2011 r. wręczono za pokwitowaniem Prezydentowi Miasta Ełk.

[dowód: akta kontroli str. 217]

Elbląg, dnia 3 lutego 2011 r.

Kontroler NIK

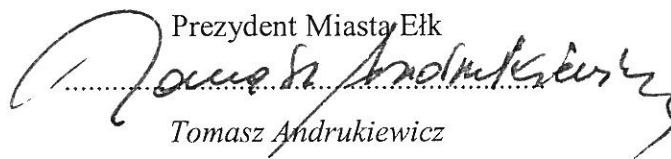


Anna Brewka

(główny specjalista kontroli państwowej)

Ełk, dnia 3 lutego 2011 r.

Prezydent Miasta Ełk



Tomasz Andrukiewicz