



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Łodzi

LLO.411.002.03.2023

Pan  
Zbigniew Burzyński  
Prezydent Miasta Kutno  
99-300 Kutno  
Pl. Marszałka J. Piłsudskiego 18

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

*l/23/001 – sprzedaż przez wybrane gminy województwa łódzkiego komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym oraz monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi z udzieleniem bonifikaty.*

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Kutno <sup>1</sup> , 99-300 Kutno, Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 18.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zbigniew Burzyński <sup>2</sup> – Prezydent Miasta Kutno, od dnia 20 listopada 2018 r. <sup>3</sup> (akta kontroli, str.: 5-6)
Zakres przedmiotowy kontroli	Sprawdzenie prawidłowości bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy z udzieleniem bonifikaty, a także realizacji obowiązku żądania zwrotu jej równowartości po waloryzacji w sytuacjach przewidzianych przepisami prawa.
Okres objęty kontrolą	Lata 2020 – 2022 z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, jeżeli zdarzenia mające wówczas miejsce miały wpływ na kontrolowany okres.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>4</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler	Marek Tarnawski, doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr LLO/11/2023 z 3 stycznia 2023 r. Arkadiusz Kałużny, specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LLO/8/2023 z 3 stycznia 2022 r. (akta kontroli str.: 1-4)

<sup>1</sup> Dalej również: Urząd.

<sup>2</sup> Dalej również: Prezydent Miasta.

<sup>3</sup> Zaświadczenie o wyborze z dnia 24 października 2018 r.; akt ślubowania z dnia 20 listopada 2018 r.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą Urząd prawidłowo przeznaczal do bezprzetargowej sprzedaży komunalne lokale mieszkalne osobom uprawnionym do ich nabycia. W sposób właściwy ustalana była również wartość zbywanych nieruchomości, a zbywanie lokali w trybie bezprzetargowym było realizowane zgodnie przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup>. Kontrola wykazała przypadki naruszenia § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego<sup>7</sup> poprzez dokonywanie przez Urząd zlecenia wyceny nieruchomości przeznaczonej do zbycia przed uzyskaniem zaświadczenia starosty o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Operacje gospodarcze związane ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych prawidłowo ujmowano w księgach rachunkowych Urzędu.

Pomimo nieustalenia pisemnych procedur dotyczących prowadzenia monitoringu obrotu wtórnego lokalami sprzedanymi z bonifikatą, zadania w tym zakresie były prawidłowo realizowane przez dedykowane temu komórki organizacyjne. Jako dobrą praktykę należy uznać uwzględnienie, przez Urząd, wartości udzielonej bonifikaty w hipotecę sprzedawanych nieruchomości, jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tego tytułu. Obowiązujący wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2020-2024 zawierał wszystkie elementy wymagane przepisami prawa.

W badanym okresie w ewidencji księgowej Urzędu nie odnotowano zaległości z tytułu przypisanych do zwrotu bonifikat.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania związane z egzekwowaniem zaległości z tytułu sprzedaży lokali. W przypadku opóźnień w spłacie rat z tytułu sprzedaży lokali pracownik Urzędu podejmował stosowne działania w celu odzyskania wierzytelności, a dłużnicy sukcesywnie realizowali zobowiązania. W okresie objętym kontrolą brak było zaległości przedawnionych i nieściągalnych z tytułu sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym.

<sup>5</sup> Najwyższa Izba Kontroli formuluje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm.).

<sup>7</sup> Rozporządzenie z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 555).

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>8</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

#### 1. Bezprzetargowa sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy z udzieleniem bonifikaty.

##### 1.1. Organizacja realizacji zadań w zakresie gospodarowania lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy.

Opis stanu faktycznego

1.1.1 Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Kutno<sup>9</sup> zadania z zakresu gospodarki lokalami były realizowane przez następujące komórki organizacyjne Urzędu:

- a) Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa. Wydział prowadził m.in. sprawy z zakresu obrotu nieruchomościami, w tym ich sprzedaży, wyodrębniania oraz zbywania lokali mieszkalnych wraz z udziałem w częściach budynku i urządzeń, które nie służą do użytku wyłącznie właścicielom tych lokali oraz udziałem w gruncie, a także żądania zwrotu bonifikaty przez osoby, które przed upływem ustawowego terminu zbyły nabyte lokale;
- b) Samodzielne Stanowisko Pracy ds. Nadzoru Właścicielskiego w zakresie: prowadzenia spraw związanych m.in. z opracowaniem projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta oraz składania Prezydentowi Miasta sprawozdań z jego realizacji, sprawowania nadzoru nad funkcjonowaniem samorządowego zakładu budżetowego – Zarządu Nieruchomości Miejskich;
- c) Wydział Finansów i Budżetu w zakresie prowadzenia spraw m.in. z zakresu: postępowań egzekucyjnych oraz rachunkowości i sprawozdawczości budżetowej, ewidencji operacji finansowych i gospodarczych.

Do stycznia 2022 r. w Urzędzie sprawami związanymi z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmowało się również Biuro Spraw Społecznych i Mieszkaniowych, które realizowało zadania m.in. z zakresu: przygotowywania projektów uchwał dotyczących wynajmowania lokali mieszkalnych, prowadzenia spraw mieszkaniowych kierowanych do Prezydenta Miasta oraz współpracy z Zarządem Nieruchomości Miejskich w zakresie gospodarowania lokalami, lokalami socjalnymi i tymczasowymi pomieszczeniami stanowiącymi zasób gminy.

W latach 2020-2022 w Urzędzie zatrudnionych na pełny etat było dwóch pracowników, którzy w zakresie swoich obowiązków mieli sprawy związane z bezprzetargową sprzedażą mieszkań komunalnych.

Pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa w zakresie swoich obowiązków miał wpisane zadania obejmujące m.in.: sprzedaż lokali w trybie przetargowym i bezprzetargowym, monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi przez gminę z bonifikatą oraz wykreślanie zabezpieczeń na nieruchomościach w związku z ich całkowitą spłatą. W zakresie obowiązków ww.

<sup>8</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>9</sup> Zarządzenie Prezydenta Miasta Kutno z dnia 21 listopada 2022 r. nr 234/2022 ws. wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kutno (zmieniające Zarządzenie nr 1/2020 z dnia 3 stycznia 2020 r. ze zm.).

pracowników była również współpraca z organem prowadzącym ewidencję gruntów w celu kontroli sprzedaży lokali mieszkalnych.

Pracownik Wydziału Finansów i Budżetu Urzędu Miasta Kutno w zakresie swoich obowiązków miał m.in. wystawianie wewnętrznych dowodów wpłat i prowadzenie ewidencji księgowej podatków i opłat oraz dokonywanie analizy stanu zaległości opłat, w tym wystawianie upomnień, wezwań do zapłaty, tytułów wykonawczych i przygotowanie dokumentacji do sporządzania pozwów sądowych oraz wystawiania wniosków do Komornika Sądowego.

Pracownicy ww. Wydziałów w zakresie swoich obowiązków mieli wyznaczone zastępstwo na czas nieobecności.

(akta kontroli, str.: 7-62; 738-750)

1.1.2 Biuro Audytu Wewnętrznego i Kontroli Urzędu Miasta w latach 2020-2022 nie przeprowadziło audytów i kontroli w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym działań i procedur w zakresie gospodarowania komunalnymi lokalami mieszkalnymi. W sporządzonych planach audytu wewnętrznego, ryzyka w ww. obszarze zostały ocenione na poziomie średnim i niskim. Biuro nie przeprowadzało również zadań audytowych i kontrolnych w Zarządzie Nieruchomości Miejskich w Kutnie oraz kontroli doraźnych-interwencyjnych w tym zakresie, zleczanych przez Prezydenta Miasta.

(akta kontroli, str.: 738-750; 762-764; 783-833)

1.1.3 Rada Miasta Kutno w dniu 17 grudnia 2019 r. uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2020 -2024<sup>10</sup> (dalej: *Wieloletni Program*). Wieloletni Program zawierał elementy określone w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>11</sup>, w tym m.in.: prognozy dotyczące wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, analizę potrzeb oraz plan remontów, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej. W dokumencie zaplanowano sprzedaż po dwadzieścia lokali rocznie w kolejnych latach 2020-2024.

Prezydent Miasta został zobowiązany do corocznego składania Radzie Miasta, w terminie do dnia 30 kwietnia, informacji dotyczącej realizacji przedmiotowego programu. Zgodnie z informacją o realizacji Wieloletniego Programu w 2020 r. dokonano sprzedaży 24, a w 2021 r. 36 lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

(akta kontroli, str.: 765-782; 878-888)

1.1.4 W latach 2019 - 2022 złożono w Urzędzie odpowiednio: 430<sup>12</sup> wniosków o przydział komunalnych lokali mieszkalnych w 2019 r; 388<sup>13</sup> w 2020 r; 372<sup>14</sup> w 2021 r. i 368<sup>15</sup> w 2022 r. Urząd rozpatrzył w tym okresie odpowiednio 404 wnioski w 2019 r; 361 w 2020; 357 w 2021 i 339 w 2022 r., zaś liczba osób oczekujących na mieszkanie po pozytywnym rozpatrzeniu wniosków wynosiła 384; 337; 342 i 306. W trakcie rozpatrywania pozostawało na koniec 2022 r. siedem wniosków o przydział lokalu<sup>16</sup>. Negatywnie<sup>17</sup> rozpatrzonych zostało 20 wniosków w 2019 r; 24

<sup>10</sup> Uchwała nr XVIII/174/19.

<sup>11</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

<sup>12</sup> W tym 26 wniosków złożonych w okresie od 1.10 do 31.12.2018 r.

<sup>13</sup> W tym 27 wniosków złożonych w okresie od 1.10 do 31.12.2019 r.

<sup>14</sup> W tym 15 wniosków złożonych w okresie od 1.10 do 31.12.2020 r.

<sup>15</sup> W tym 29 wniosków złożonych w okresie od 1.10 do 31.12.2021 r.

<sup>16</sup> Odpowiednio liczba wniosków pozostających w trakcie rozpatrywania wynosiła 7 na koniec 2019; 19 na koniec 2020 i 8 na koniec 2021 r.

<sup>17</sup> Powodami negatywnego rozpatrzenia wniosków było: niespełnienie kryterium dochodowego, brak potwierdzonego stałego pobytu na terenie Miasta Kutno oraz brak uzupełnienia przez wnioskodawców brakujących dokumentów.



wnioski w 2020 r; 15 wniosków w 2021 r. i 33 w 2022 r. Bez rozpatrzenia pozostało odpowiednio 19 wniosków w 2019 r; 8 w 2020 r; 7 w 2021 r. i 22 w 2022 r. Powodem pozostawienia wniosków o przydział komunalnego lokalu mieszkalnego bez rozpatrzenia było przekroczenie terminu składania wniosku wynikającego z uchwał Rady Miasta Kutno<sup>18</sup>.

Liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży wynosiła 738 lokali w 2019 r; 713 w 2020 r; 689 w 2021 r; i 653 w roku 2022. Wszystkie lokale były przeznaczone do sprzedaży w trybie bezprzetargowym. Plan sprzedaży mieszkań komunalnych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym przewidywał sprzedaż na poziomie 5 mieszkań w 2019 r. i po 20 mieszkań w każdym roku w latach 2020-2022. Liczba złożonych wniosków o nabycie komunalnych lokali mieszkalnych przez najemców wynosiła odpowiednio 43 wnioski w 2019 r; 21 w 2020 r; 40 w 2021 r. i 15 w 2022 r.

Na koniec 2022 r. gmina posiadała 23 niezasiedlone komunalne lokale mieszkalne<sup>19</sup>.

(akta kontroli, str.: 738-750; 1251)

1.1.5 Rada Miasta Kutno nie określiła zasad zbywania lokali mieszkalnych. Jak wyjaśnił Prezydent Miasta, Rada: „(...) *chciała mieć wpływ na podejmowanie decyzji, które nieruchomości zostają przeznaczone do zbycia, a które winny pozostać w zasobie miasta. Dlatego też Rada Miejska w Kutnie, a następnie Rada Miasta Kutno podejmowała uchwały wyrażające zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych w konkretnych budynkach wielomieszkaniowych.*”

(akta kontroli, str.: 738-750)

Rada Miasta Kutno w dniu 8 lutego 2019 r. podjęła uchwałę<sup>20</sup> w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych. Zgodnie z § 1 uchwały, Rada wyraziła zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielomieszkaniowych na nieruchomościach stanowiących własność Miasta Kutno, wymienionych w załączniku do uchwały wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu. W załączniku do przedmiotowej uchwały wskazany został adres nieruchomości, numer ewidencyjny działki wraz z jej powierzchnią oraz numer księgi wieczystej. Rada Miasta Kutno w dniu 5 lutego 2019 r. podjęła uchwałę w sprawie udzielenia bonifikat i ustalenia warunków do ich stosowania przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kutno<sup>21</sup>. Rada wyraziła zgodę na udzielenie przez Prezydenta Miasta, bonifikaty w wysokościach:

- 80% od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, dotyczących lokalu znajdującego się w budynku oddanym do użytkowania do dnia 31 grudnia 1950 r.,
- 60% od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, dotyczących lokalu znajdującego się w budynku oddanym do użytkowania od dnia 1 stycznia 1950 r do dnia 31 grudnia 1990 r.,
- 40% od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, dotyczących lokalu znajdującego się w budynku oddanym do użytkowania po dniu 31 grudnia 1990 r.

(akta kontroli, str.: 889-895)

<sup>18</sup> Uchwały nr XII/41/13 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno zmienionej m.in. uchwałą nr XXXIV/IV/322/21 z dnia 23 lutego 2021 r. zgodnie z którymi „wnioski przy tworzeniu list w danym roku kalendarzowym złożone winny być w okresie od początku kwartału poprzedniego roku kalendarzowego do końca trzeciego kwartału danego roku” (§ 13 ust.6 uchwały).

<sup>19</sup> Liczba lokali nieobjętych umową najmu wynosiła 13 w 2019 r; 16 w 2021 r; i 22 w 2022 r.

<sup>20</sup> Uchwała nr VI/65/19.

<sup>21</sup> Uchwała nr V/50/19.

1.1.6 Ewidencja lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy prowadzona jest przez Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie za pomocą systemu informatycznego<sup>22</sup> oraz poprzez gromadzenie dokumentów w tradycyjnej formie papierowej. W aplikacji informatycznej zgromadzone są dane o mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kutno z podziałem na budynki i lokale. Istnieje również możliwość podglądu lokali znajdujących się w danym budynku, jak i pojedynczego lokalu z widocznym rodzajem najmu, powierzchnią użytkową, powierzchnią grzewczą, wyposażeniem, stawką czynszu oraz saldem księgowym. System informatyczny umożliwia również sporządzanie zestawień i raportów w celu uzyskania konkretnych danych o zasobie lub jego części, np. ilość budynków bez tytułu prawnego w zasobie, powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w określonym budynku lub całym zasobie.

Informacje o mieszkaniowym zasobie gminy są aktualizowane w bazie systemu informatycznego o pozyskane na podstawie protokołów, zarządzeń, aktów notarialnych lub innych dokumentów. Bieżąca aktualizacja aplikacji dokonywana jest również na podstawie pisemnych oświadczeń najemców (ilość osób zamieszkujących w lokalu) oraz przez sekcję księgowości (wypowiedzenia najmu, przywrócenia tytułu prawnego itp.). Dokumenty w formie papierowej, na podstawie których wprowadza się lub na bieżąco aktualizuje system informatyczny, przechowywane są w teczkach lokali. Natomiast dokumentacja budynków wskazana w art. 62 ustawy Prawo Budowlane<sup>23</sup> (książki obiektów wraz w protokołami z kontroli okresowych) jest przechowywana w teczkach budynków.

Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie w oparciu o gromadzone informacje o zasobie mieszkaniowym gminy ma możliwość wygenerowania i sporządzania określonych zestawień, raportów oraz sprawozdań m.in. corocznego sprawozdania SG-01 „Statystyka gminy: gospodarka mieszkaniowa i komunalna”, dwuletniego sprawozdania M-01 „Sprawozdania o zasobach mieszkaniowych” oraz corocznego sprawozdania z realizacji „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2020-2024.”

(akta kontroli, str.: 839-843)

## **1.2. Zgodność sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i uchwałami rady gminy określającymi zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1.2.1. Urząd na koniec 2022 r. dysponował zasobem komunalnych lokali mieszkalnych w ilości 1.416. W latach 2019-2022 sprzedanych zostało odpowiednio: 25; 24; 36 i 16 lokali mieszkalnych. Wszystkie transakcje sprzedaży zostały przeprowadzone w trybie bezprzetargowym. Wartość sprzedanych lokali wyniosła odpowiednio: 3.919,0 tys. zł w 2019 r; 4.733,2 zł w 2020 r; 7.327,1 tys. zł w 2021 r. i 3.628,9 tys. zł w 2022 r., w tym łączna kwota udzielonych bonifikat wyniosła odpowiednio w tych latach: 2.362,1 tys. zł; 3.161,2 tys. zł; 3.981,9 tys. zł i 2.181,5 tys. zł. Urząd w tych latach odnotował przychody z tytułu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w wysokości odpowiednio: 1.556,9 tys. zł; 1.571,9 tys. zł; 3.345,1 tys. zł i 1.447,3 tys. zł, a wpływy ze sprzedaży wyniosły odpowiednio: 883,5 tys. zł; 1.012,8 tys. zł; 1.747,2 tys. zł i 1.403,9 tys. zł.

(akta kontroli, str.: 738-750)

<sup>22</sup> Aplikacja ZSI Papirus SQL Czynsze-Media firmy SoftHard S.A.

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351).

1.2.2. W okresie objętym kontrolą do Urzędu złożonych zostało odpowiednio: 43 wnioski w 2019 r; 21 wniosków w 2020 r, 40 wniosków w 2021 r. i 15 wniosków w 2022 r. o nabycie komunalnych lokali mieszkalnych. Wszystkie ze złożonych wniosków dotyczyły nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym. W trakcie rozpatrywania pozostaje jeden wniosek złożony w 2021 r.<sup>24</sup> i sześć wniosków złożonych w 2022 r. Dwa wnioski o nabycie lokalu złożone w 2019 r. pozostały bez rozpatrzenia. Liczba wniosków rozpatrzonych przez Urząd pozytywnie ale nie zakończonych zawarciem umowy sprzedaży z powodu rezygnacji wnioskodawców obejmowała: pięć wniosków złożonych w 2019 r; dwa wnioski z 2020 r. i pięć wniosków z 2021 r.

(akta kontroli, str.: 738-750; 1251)

1.2.3. Kontrola trzydziestu<sup>25</sup> transakcji sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym wykazała, że:

- postępowania wszczęte zostały na wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego złożony przez osoby posiadające pierwszeństwo w ich nabyciu, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ugn, tj. przez dotychczasowych najemców lokali, posiadających umowy najmu na czas nieoznaczony;
- we wszystkich zbadanych sprawach dotyczących bezprzetargowej sprzedaży lokali Prezydent, w myśl art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>26</sup>, wystąpił do Starosty Kutnowskiego o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali będących przedmiotem ww. sprzedaży;
- cena lokali ustalana była w oparciu o wartość wynikającą z operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców - zgodnie z art. 7 ugn i w terminie 12 miesięcy przed datą sprzedaży, tj. zgodnie z art. 156 ust. 3 ugn;

Zgodnie z obowiązującym w Urzędzie Regulaminem udzielania zamówień publicznych<sup>27</sup>, wybór rzeczoznawcy majątkowego do opracowania operatu szacunkowego określającego wartości lokali mieszkalnych przeznaczonych przez Gminę do sprzedaży, poprzedzony był przeprowadzeniem rozpoznania cenowego, obejmującego co najmniej dwóch wykonawców. Z przeprowadzonej procedury Urząd sporządzał notatkę wskazującą na zakres udzielanego zamówienia, opis podmiotów do których skierowano zapytanie oraz opis złożonych ofert ze wskazaniem zaproponowanych cen za wykonanie usługi a także uzasadnienie wyboru wykonawcy. Umowy zawarte z rzeczoznawcami majątkowymi zawierane były na czas oznaczony z uwzględnieniem cen ofertowych.

W trzech na 30 zbadanych dokumentacji w sprawie sprzedaży lokali zlecenia wyceny nieruchomości skierowano do rzeczoznawców majątkowych przed uzyskaniem zaświadczenia od Starosty Kutnowskiego o samodzielności lokali

<sup>24</sup> Wnioskodawca po otrzymaniu zawiadomienia o cenie lokalu i warunkach sprzedaży, z uwagi na problemy zdrowotne prosił o przesunięcie terminu sprzedaży. O gotowości do nabycia lokalu zobowiązał się poinformować Urząd.

<sup>25</sup> Kontrolą objęto po dziesięć transakcji o najwyższej wartości z każdego roku z lat 2020-2022. Szacunkowa wartość lokali objętych kontrolą wyniosła 7.669,2 tys. zł, wartość udzielonej bonifikaty wyniosła 4.815,6 tys. zł, zaś łączna cena sprzedaży tych lokali wyniosła 2.853,5 tys. zł.

<sup>26</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.

<sup>27</sup> Zarządzenie wewnętrzne nr 5/2014 Prezydenta Miasta Kuno z dnia 16.04.2014 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30.000 euro. Zmienione Zarządzeniem nr 19/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r. i Zarządzeniem nr 3/2021 z dnia 18 stycznia 2021 r.



będących przedmiotem bezprzetargowej sprzedaży, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;

- koszty wyceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży bezprzetargowej poniesione zostały przez Urząd;
- w Urzędzie sporządzono i podano do publicznej wiadomości<sup>28</sup> wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży zawierające dane, wymagane na podstawie art. 35 ust. 2 ugn. Sprzedane lokale, poddane badaniu, zawarto w załączniku do uchwały Nr VI/65/19 Rady Miasta Kutno z dnia 8 lutego 2019 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszaniowych<sup>29</sup>;
- najemców informowano o przysługującym im prawie pierwszeństwa nabycia lokalu zawiadomieniami o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży ze wskazaniem informacji, wymaganych przepisem art. 34 ust. 4 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- we wszystkich zbadanych przypadkach sprzedaż lokali nastąpiła na rzecz najemców, którzy mieli zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony i została poprzedzona zgodą rady gminy<sup>30</sup>;
- sprzedaż lokali na rzecz najemców była zgodna z przyjętymi przez radę gminy zasadami;
- udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości przeprowadzano zgodnie z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z ustalonymi przez radę gminy zasadami. Zgodnie z Uchwałą nr V/50/19 Rady Miasta Kutno z dnia 5 lutego 2019 r. w sprawie udzielenia bonifikat i ustalenia warunków ich stosowania przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kutno najemcom nabywającym lokale mieszkalne udzielono bonifikaty od 40 do 80% ceny sprzedaży nieruchomości. Bonifikata wraz z obniżką oraz cena sprzedaży zostały obliczone w prawidłowych kwotach, zgodnie z art. 68 ust. 1 ugn;
- w dziewięciu zbadanych przypadkach nabywcy zapłacili za nieruchomość jednorazowo przed zawarciem aktu notarialnego, w 21 przypadkach dopuszczono możliwość rozkładania ceny na raty<sup>31</sup>. W przypadku rozłożenia ceny na raty, pierwsze raty wpłacone zostały przed zawarciem aktów notarialnych. Jako oprocentowanie rat zastosowano stopę procentową równą stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP. Raty spłat w ww. przypadkach były terminowo regulowane. Wierzytelności<sup>32</sup> związane ze spłatą rat w stosunku do nabywców zabezpieczone zostały ustanowionymi hipotekami na sprzedanych lokalach. Od 2021 roku hipoteką obejmowano również wysokość udzielonej bonifikaty z odsetkami i kosztami jej egzekucji. Koszty aktu notarialnego, łącznie z opłatą sądową i podatkiem od czynności cywilno-prawnych, ponieśli nabywcy lokali;

(akta kontroli, str.: 63-200; 212-428; 896-955)

<sup>28</sup> Zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn.

<sup>29</sup> Zmieniona Uchwałą Nr XIV/151/19 Rady Miasta Kutno z dnia 29 października 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr VI/65/19 w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszaniowych.

<sup>30</sup> Uchwała nr VI/65/19 i Uchwała Nr XIV/151/19.

<sup>31</sup> Od dwóch do 10 rocznych rat.

<sup>32</sup> Z tytułu zapłaty reszty ceny, zapłaty odsetek umownych od kwoty pozostającej do spłacenia oraz kosztów egzekucji.

### 1.3. Prawdliwość prowadzonej ewidencji księgowej w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.

1.3.1 Urząd prowadził księgowanie środków trwałych (lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy) zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości<sup>33</sup>. Operacje dotyczące gospodarowania lokalami mieszkalnymi były rejestrowane w urządzeniach księgowych prowadzonych w systemie komputerowym na kontach zgodnych z załącznikiem nr 4 do ww. zarządzenia<sup>34</sup>. Wartość lokali<sup>35</sup> była ujmowana na koncie środki trwałe<sup>36</sup>, a ich amortyzacja ujmowana była na koncie umorzenie środków trwałych<sup>37</sup>. Należności z tytułu dochodów budżetowych jednostki ze sprzedaży lokali były ujmowane na koncie zespołu „2”<sup>38</sup>.

(akta kontroli str.: 562-729; 956-1250, 1295-1332)

Stwierdzona  
nieprawidłowość

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

- 1) Kontrola wybranych 30 postępowań dot. sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kutno z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży wykazała, że w trzech przypadkach Urząd dokonywał zlecenia wyceny nieruchomości przeznaczonej do zbycia<sup>39</sup> przed uzyskaniem zaświadczenia starosty o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego, co stanowi naruszenie § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operalu szacunkowego<sup>40</sup>.

Prezydent Miasta wyjaśnił, że „(...) Faktycznie Urząd wystąpił do Starosty o wydanie zaświadczenia o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu po wykonaniu wyceny. Wyjaśniam, że pomimo wystąpienia do Starosty o wydanie tych zaświadczeń już po wycenie nie było obaw, że Starosta nie wyda zaświadczeń o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego, gdyż zgodnie z wykonaną inwentaryzacją budynków stanowiącą podstawę do wydania zaświadczenia wszystkie lokale w tych budynkach spełniały warunki samodzielnymi lokali.”

(akta kontroli, str.: 63-200; 751-754)

- 2) W protokole uzgodnień z dnia 9 lutego 2022 r. (znak: GNiR.7125.40.2021.WB.5) w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Wojska Polskiego 6 lokal nr 28 ustalono, że tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności mogących powstać z tytułu obowiązku zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty wraz z odsetkami i kosztami egzekucji ustala się hipotekę w wysokości 220.000 zł. Aktem notarialnym z dnia 3 marca 2022 r. (Rep. A 324/2022) zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży przedmiotowego lokalu, która tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności mogących powstać z tytułu obowiązku zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty wraz z odsetkami i kosztami egzekucji, ustanawiała hipotekę umowną do kwoty 200.000 zł.

<sup>33</sup> Zarządzenie Wewnętrzne Prezydenta Miasta Kutno nr 19/2020 z dnia 15 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia zasad (polityki) rachunkowości dla Budżetu i Urzędu Miasta Kutno.

<sup>34</sup> Kontrolą szczegółową objęto próbę 30 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność miasta.

<sup>35</sup> Wraz z przynależnym do nich gruntem.

<sup>36</sup> Konto 011-2 – środki trwałe m.in.: budynki i lokale

<sup>37</sup> Konto 071-2 – umorzenie środków trwałych grupa 1-2.

<sup>38</sup> Konto 221-1 – rozliczenie dochodów Urzędu Miasta

<sup>39</sup> [REDAKOWANE]

<sup>40</sup> Rozporządzenie z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 555)

Prezydent Miasta wyjaśnił, że: „Różnica wysokości zabezpieczenia hipotecznego ustalonego w protokole uzgodnień od wysokości zabezpieczenia przyjętego w akcie notarialnym sprzedaży lokalu wynikała z błędnego zapisu przez notariusza. W celu dokonania sprostowania tego zapisu podjęto działania, na tą okoliczność sporządzono protokół uzgodnień z nabywcą.”

W trakcie trwania kontroli, Urząd aktem notarialnym z dnia 26 stycznia 2023 r<sup>41</sup> dokonał zmiany treści hipoteki umownej z kwoty 200.000 zł na 220.000 zł.

(akta kontroli, str.: 63-200; 515-561; 751-754)

OCENA CZĄSTKOWA

W Urzędzie prawidłowo przygotowano się do realizacji zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym w tym do sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom. W latach 2020-2022 prawidłowo realizowano założenia dotyczące liczby sprzedanych lokali i prowadzono rzetelną ewidencję mieszkaniowego zasobu Miasta. Uchwalony Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2020-2024 zawierał wszystkie informacje wymagane przepisami prawa. Zbywanie lokali w trybie bezprzetargowym było realizowane zgodnie przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a należności z tytułu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności mogących powstać w związku z obowiązkiem zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty wraz z odsetkami i kosztami egzekucji zabezpieczano hipotecznie. Kontrola wykazała przypadki naruszenia § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez dokonywanie - przez Urząd zlecenia wyceny nieruchomości przeznaczonej do zbycia przed uzyskaniem zaświadczenia starosty o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego. Należności i dochody ze sprzedaży prawidłowo ujmowano w księgach rachunkowych Urzędu.

OBSZAR

## 2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami sprzedanymi z bonifikatą.

Opis stanu faktycznego

2.1. W Urzędzie nie zostały wprowadzone wewnętrzne regulacje w zakresie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi przez gminę z bonifikatą. Monitoring wtórnego obrotu lokalami był prowadzony przez pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, który miał te zadania określone w zakresie czynności.

Do 31 grudnia 2021 r. ewidencja gruntów i budynków była prowadzona przez Wydział Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Kutno, a od 1 stycznia 2022 r. zadania w zakresie prowadzenia ewidencji przejęte zostały przez Starostwo Powiatowe w Kutnie. Dostęp do danych zawartych w ewidencji został zapewniony pracownikom Urzędu Miasta na podstawie umowy<sup>42</sup> zawartej pomiędzy Starostą Kutnowskim, a Prezydentem Miasta Kutno o udostępnianiu pracownikom Urzędu Miasta za pośrednictwem sieci Internet dostępu do baz danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za pomocą serwisu geoportal<sup>43</sup>. Akty notarialne dotyczące wtórnego obrotu były dołączane do akt sprawy sprzedaży lokalu.

Jak wyjaśnił Prezydent Miasta: „Monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi przez gminę z bonifikatą jest prowadzony w oparciu o wpływające do Urzędu Miasta akty notarialne, weryfikację zapisów w ewidencji gruntów i budynków, ponadto weryfikowane są zmiany zapisów w księgach wieczystych

<sup>41</sup> [REDACTED]

<sup>42</sup> Umowa z dnia 16 grudnia 2021 r (Nr: GK.II.6640.4.75.2021)

<sup>43</sup> <https://powiatkutno.geoportal2.pl/>

poprzez system elektroniczne księgi wieczyste. W sytuacji stwierdzenia wtórnego obrotu pracownik analizuje, czy nowym nabywcą jest osoba bliska, czy też obca i w rejestrze sprzedaży lokali robi adnotację, że nastąpiła zmiana właściciela. W sytuacji zbycia lokalu na rzecz osoby spoza kręgu osób bliskich, wzywano pisemnie do złożenia wyjaśnień, czy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe oraz ponownie pouczano, że w innej sytuacji nabywca lokalu będzie zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonym przez Miasto Kutno bonifikatom, która będzie podlegała waloryzacji na dzień zapłaty."

(akta kontroli, str.: 738-750; 762-764; 943-955)

2.2. Starosta Kutnowski potwierdził, na podstawie danych ujawnionych w ewidencji gruntów, budynków i lokali, że cztery lokale mieszkalne objęte kontrolą NIK były przedmiotem obrotu wtórnego po ich sprzedaży przez Urząd Miasta Kutno. Lokale te były przedmiotem darowizny i ustanowienia służebności, a przy ich zbyciu zachodziły okoliczności wskazane w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli str.: 212-428; 834-838)

2.3. W latach 2019-2022 przed ustawowym terminem pięciu lat właściciela zmieniło 13 lokali, których wartość wg operatów szacunkowych wynosiła łącznie 2.600.290 zł, w tym:

- w roku 2019 – trzy zmiany na łączną kwotę 455.690 zł; w tym jedna zmiana na rzecz osoby obcej, dwie zmiany na rzecz osób bliskich,
- w roku 2020 – pięć zmian na rzecz osób bliskich na łączną kwotę 975.100 zł,
- w roku 2021 – pięć zmian na rzecz osób bliskich na łączną kwotę 1.169.500 zł,
- w roku 2022 – nie stwierdzono zmian.

(akta kontroli, str.: 738-750; 834-838)

2.4. W okresie objętym kontrolą w Urzędzie wystąpił jeden przypadek w którym występowała przesłanka zwrotu udzielonej bonifikaty na kwotę 80.526 zł, która podlegała waloryzacji na dzień zwrotu. W pozostałych przypadkach zbycia dokonano na rzecz osoby bliskiej:

Urząd prowadził postępowanie w sprawie o zwrot bonifikaty w stosunku do właściciela, który nabył od Miasta w dniu 19 lipca 2019 roku lokal z bonifikatą, a następnie sprzedał go w dniu 2 sierpnia 2019 r. W przypadku ww. umów zawartych w formie aktów notarialnych nabywcę reprezentował pełnomocnik. Urząd pismem skierowanym do pełnomocnika<sup>44</sup> wezwał do złożenia wyjaśnień odnośnie wydatkowania środków ze sprzedaży lokalu wraz z ponownym pouczeniem o ewentualnym zobowiązaniu do zwrotu kwoty równej udzielonej przez Miasto Kutno bonifikacie, która będzie podlegała waloryzacji na dzień zapłaty.

Jak wyjaśnił Prezydent Miasta: „ (...) Z uwagi na fakt, że ani były właściciel, ani pełnomocnik nie zgłosił się do tutejszego Urzędu, ani też te osoby nie przedłożyły pisemnych wyjaśnień w tej sprawie, dokonano sprawdzenia danych adresowych w ewidencji ludności i stwierdzono, że były właściciel wymeldował się z miejsca pobytu czyli z lokalu (który wykupił od Miasta) w dniu 6.08.2019 r. i nigdzie się nie zameldował na pobyt stały lub czasowy. Wobec powyższego nie można było ustalić adresu do doręczenia korespondencji. Pracownik prowadził monitoring w ewidencji ludności odnośnie ewentualnego zameldowania się na pobyt stały lub czasowy na terenie kraju. Pomimo podjętych działań (w tym rozmowa z pełnomocnikiem) nie ustalono adresu do doręczenia korespondencji.

<sup>44</sup> Pismo z dnia 18 września 2019 r.



Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa rozważał możliwość wystąpienia do Sądu Rejonowego w Kutnie o ustalenie kuratora do doręczenia wezwania do zwrotu bonifikaty. Powyższe było konsultowane z Radcą Prawnym tutejszego Urzędu. Z informacji uzyskanej od Radcy Prawnego wynika, że ustanowienie kuratora jest możliwe dopiero w toku prowadzonego postępowania sądowego, natomiast wezwanie do zwrotu bonifikaty musi być doręczone przed wszczęciem postępowania sądowego, gdyż jest to warunek wymagalności roszczenia. Wobec powyższego pracownik sukcesywnie sprawdzał w ewidencji ludności, czy nabywca lokalu nie zameldował się na pobyt stały, bądź czasowy na terenie Polski. Dodatkowo dla ustalenia ewentualnego miejsca zameldowania wystąpiono w dniu 11 stycznia br. do Urzędu Gminy Kutno z wnioskiem o udostępnienie danych jednostkowych z PESEL. Urząd Gminy Kutno potwierdził brak danych dotyczących zameldowania na pobyt stały lub czasowy. W dniu 20.01.2023 r. Wydział pozyskał z ewidencji ludności Urzędu Miasta informację, że osoba ta zmarła w dniu 18 stycznia br. Na potwierdzenie powyższego wystąpiono do Urzędu Stanu Cywilnego o odpis aktu zgonu." Prezydent wyjaśnił również, że „Miasto Kutno zamierza – w uzgodnieniu z Zespołem Radców Prawnych – podjąć działania i wystąpić do spadkobierców byłego właściciela lokalu (...) o zwrot bonifikaty”.

W okresie objętym kontrolą Urząd nie odstąpił od żądania zwrotu bonifikaty, nie wystąpiły również przypadki uzyskania zgody rady miasta na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

(akta kontroli, str.: 429-514; 762-764)

Stwierzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia działalność Urzędu w badanym obszarze. W Urzędzie prowadzono monitoring obrotu wtórnego lokali sprzedanych z bonifikatą zapewniający wiedzę o zmianie właściciela lokalu sprzedanego w trybie bezprzetargowym. W odniesieniu do lokali sprzedanych, w jednym przypadku Urząd prowadzi działania mające doprowadzić do zwrotu udzielonej bonifikaty.

### **3. Prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych w celu wyegzekwowania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.**

W zakresie dochodzenia należności z tytułu przypisanych do zwrotu bonifikat i innych należności z tytułu sprzedaży lokali nie wprowadzono w Urzędzie wewnętrznych regulacji. Obowiązujące zarządzenia regulowały dochodzenie należności z tytułu zaległości podatkowych<sup>45</sup>.

Prezydent wyjaśnił, iż: „Dochodzenie należności z tytułu bonifikat jest prowadzone na podstawie przypisów i odpisów wprowadzanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomości i Rolnictwa. Dokumenty (rejestr przypisów i odpisów, rejestr należności długoterminowych z tytułu sprzedaży lokalu §077 przekazywany jest najpóźniej do końca danego okresu sprawozdawczego. Kontrolą terminowości zapłaty należności (windykacje i egzekucje) zajmuje się Wydział Finansów i Budżetu. Kontrola jest prowadzona na podstawie pełnej analityki księgowej (rejestru przypisów i odpisów należności, wpłat i stanu zaległości). Dotychczas prowadzone działania windykacyjne i egzekucyjne nie obejmowały należności

<sup>45</sup> Zarządzenie Wewnętrzne Nr 20/2020 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 15 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia zasad rachunkowości oraz planów kont dla prowadzenia ewidencji podatków w Urzędzie Miasta Kutno oraz zmiany Zarządzenia Wewnętrznego Nr 6/2016 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 20 czerwca 2016 roku w sprawie wprowadzenia „Instrukcji obiegu i kontroli dokumentów finansowo – księgowych” - rozdział VI pn. Kontrola terminowej realizacji zobowiązań podatkowych i likwidacji nadpłat ujęto m.in.: upomnienia dłużników, sporządzanie tytułów wykonawczych i egzekucję administracyjną.



z tytułu zwrotu bonifikaty. Działania windykacyjne i egzekucja prowadzone są na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360)(...), Ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634) i Uchwały Rady Miasta Kutno z dnia 22 czerwca 2021 r. Nr XXXIX/371/21 (...).

(akta kontroli str.: 562-729, 749)

Prezydent wyjaśnił również, że: „W Urzędzie Miasta Kutno nie zostały wprowadzone odrębne regulacje dotyczące dochodzenia należności cywilnoprawnych. Obowiązujące regulacje prawne nie nakazują opracowania procedur windykacyjnych przez jednostkę samorządu terytorialnego. Dotychczas nie stwierdzono nieprawidłowości w dochodzeniu należności przez pracowników odpowiedzialnych za realizację w tym zakresie. Jednakże Urząd Miasta rozważy możliwość wprowadzenia procedur w sprawie dochodzenia należności windykacyjnych, celem sprawniejszego działania pomiędzy poszczególnymi komórkami organizacyjnymi.”.

(akta kontroli str.: 762)

W badanym okresie w ewidencji księgowej Urzędu nie odnotowano zaległości z tytułu przypisanych do zwrotu bonifikat.

W Urzędzie dochodzeniem należności z tytułu sprzedaży lokali zajmował się inspektor w Wydziale Finansów i Budżetu Urzędu, który był uprawniony m.in. do: prowadzenia działań związanych z egzekucją administracyjną, wystawiania upomnień, wezwań do zapłaty i tytułów wykonawczych.

Zgodnie z przyjętą w Urzędzie polityką rachunkowości<sup>46</sup> należności z tytułu dochodów budżetowych, w tym niepodatkowych dochodów ujmowano na koncie 221 po stronie Wn w korelacji z kontem 750 – przychody finansowe i kontem 760 – pozostałe przychody operacyjne po stronie Ma. Ewidencja księgowa należności cywilnoprawnych prowadzona była według dłużników i podziałek klasyfikacji dochodów budżetowych (rozdz. 70005 § 0770 – rozdz. Gospodarka gruntami i nieruchomościami, paragraf Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego, a także w paragrafie 092 Wpływy z pozostałych odsetek). Odsetki od nieterminowo regulowanych należności naliczane były na koniec każdego kwartału.

W okresie poddanym kontroli na koniec poszczególnych lat zaległości z tytułu sprzedaży lokali dotyczyły opóźnień w spłacie rat należności głównej, odsetek od płatności rozłożonej na raty<sup>47</sup> i odsetek za opóźnienie naliczanych od zaległości rat należności głównej<sup>48</sup>. Na dzień 31 grudnia poszczególnych lat ww. zaległości kształtowały się następująco:

- 2019 roku – zaległość spłaty rat w kwocie 5.271,91 zł<sup>49</sup> (zaległości wobec których nie podjęto czynności windykacyjnych/egzekucyjnych w kwocie 5,02 zł);

<sup>46</sup> Zarządzenie Wewnętrzne Nr 19/2020 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 15 grudnia 2020 roku zmieniające Zarządzenie Wewnętrzne Nr 8/2014 Prezydenta Miasta Kutno w sprawie przyjęcia zasad (polityki) rachunkowości dla Budżetu i Miasta Kutno.

<sup>47</sup> Obliczanych przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

<sup>48</sup> Obliczanych na podstawie art. 481 §2 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 – dalej kc), zgodnie z którym: jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

<sup>49</sup> W tym z tytułu: opóźnień w spłacie rat należności głównej w kwocie 3.709,19 zł, odsetek od płatności rozłożonej na raty w kwocie 1.431,86 zł i odsetek za opóźnienie w kwocie 130,86 zł.

- 2020 roku – zaległość spłaty rat w kwocie 4.589,36 zł<sup>50</sup> (zaległości wobec których nie podjęto czynności windykacyjnych/egzekucyjnych w kwocie 5,02 zł);
- 2021 roku – zaległość spłaty rat w kwocie 4.389,74 zł<sup>51</sup> (zaległości wobec których nie podjęto czynności windykacyjnych/egzekucyjnych w kwocie 58,57 zł);
- 2022 roku – zaległość spłaty rat w kwocie 13.575,82 zł<sup>52</sup> (zaległości wobec których nie podjęto czynności windykacyjnych/egzekucyjnych w kwocie 3.863,84 zł).

Zaległości pozostałe do zapłaty na koniec 2022 r. stanowiły m.in. kwoty:

- 8.205,46 zł<sup>53</sup> z tytułu spłaty wynikających z aktu notarialnego rat za zakup lokalu mieszkalnego wraz z odsetkami (w tym 4.160,00 zł stanowiła ostatnia rata, przypadająca na dzień 30 czerwca 2022 r.). Zaległość objęta była wezwaniami do zapłaty, a w dniu 14 lutego 2023 r. Wydział Finansów i Budżetu wystąpił do Zespołu Radców Prawnych o złożenie pozwu, w celu uzyskania tytułu wykonawczego – nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym;

- 3.846,63 zł<sup>54</sup> - dotycząca pozostałej do zapłaty części należności z odroczonym do 15 grudnia 2022 r. terminem zapłaty<sup>55</sup>. Do dłużnika nie wystawiano wezwań do zapłaty z uwagi na jego brak możliwości ich skutecznego doręczenia. Dłużnik regulował zobowiązanie bez wezwania: w dniu 12 stycznia 2023 r. spłacił 761,60 zł należności głównej i 238,40 zł odsetek za zwłokę, a w dniu 10 lutego 2023 r. - 752,49 zł należności głównej i 247,51 zł odsetek za zwłokę;

- 1.506,52 zł - dotycząca zaległości dwóch osób z tytułu odsetek redyskonta weksli. Zaległości te objęte były wezwaniami do zapłaty – w dniu 30 stycznia 2023 r. jeden z dłużników spłacił 764,31 zł;

Ww. należności były zabezpieczone hipotekami, których wpisy ustanowiono na podstawie aktów notarialnych sprzedaży lokali.

W badanym okresie Urząd podejmował działania windykacyjne w przypadku opóźnień w spłatach rat poprzez wysyłanie do dłużników wezwań do zapłaty, a dłużnicy sukcesywnie spłacali zadłużenie wraz z odsetkami za zwłokę. Kwartalnie dokonywano przypisów od nieregulowanych w terminie należności.

W okresie objętym kontrolą brak było zaległości przedawnionych i nieściągalnych z ww. tytułów.

(akta kontroli str.: 7-8, 63-141, 562-729, 1333-1640)

W polityce rachunkowości Urzędu nie zawarto szczególnych regulacji dotyczących wyceny należności z tytułu sprzedaży nieruchomości.

Prezydent Miasta wyjaśnił, że: „*Urząd Miasta Kutno do wyceny należności stosuje przepisy ustawy o rachunkowości oraz regulacje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości Nr 4 – Utrata wartości aktywów. Nie później niż na dzień bilansowy*

<sup>50</sup> W tym z tytułu: opóźnień w spłacie rat należności głównej w kwocie 4.160,00 zł, odsetek od płatności rozłożonej na raty w kwocie 312,24 zł i odsetek za opóźnienie w kwocie 117,12 zł.

<sup>51</sup> W tym z tytułu: opóźnień w spłacie rat należności głównej w kwocie 4.200,62 zł, odsetek od płatności rozłożonej na raty w kwocie 68,26 zł i odsetek za opóźnienie w kwocie 120,86 zł.

<sup>52</sup> W tym z tytułu: opóźnień w spłacie rat należności głównej w kwocie 10.607,15 zł, odsetek od płatności rozłożonej na raty w kwocie 2.039,01 zł i odsetek za opóźnienie w kwocie 929,66 zł.

<sup>53</sup> W tym należność główna 7.407,15 zł, zaległości z tytułu: odsetek obliczonych według stopy redyskonta weksli NBP w kwocie 94,17 zł i odsetek za zwłokę w kwocie 704,14 zł.

<sup>54</sup> Z tego 3.200 zł należności głównej, 421,11 zł odsetki z tytułu redyskonta weksli i 225,52 zł odsetek za zwłokę.

<sup>55</sup> Porozumienie z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie odroczenia do dnia 15 grudnia 2022 r. kwoty 4.700 zł należności głównej i 421,11 zł odsetek według stopy redyskonta weksli, zawarte pomiędzy dłużnikiem a Prezydentem Miasta na podstawie § 6 ust. 2 Uchwały Nr XXXIX/371/21 Rady Miasta Kutno z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu Kutno lub jego jednostkom organizacyjnym. W dniu 14 grudnia 2022 r. dłużnik wpłacił 1.500 zł.

wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie, w przypadku spełnienia przesłanek określonych w art. 35b ustawy o rachunkowości, odpisu aktualizującego. Wartość należności jest aktualizowana z uwzględnieniem odsetek, które są naliczane co kwartał i są wykazywane w sprawozdaniach. (...)

(akta kontroli, str.: 562-729, 762)

W Urzędzie nie obejmowano należności z tytułu sprzedaży lokali odpisem aktualizującym. Prezydent wyjaśnił, iż: „Obowiązek dokonywania odpisów aktualizujących wynika z ustawy o rachunkowości. Należności tytułu opóźnień w płatności rat za lokale mieszkalne nie zostały dotychczas objęte odpisem aktualizującym, gdyż dokonywano ich wpłat. Jeżeli wpłaty nie pokrywały całego zadłużenia raty, pracownik wysyłał wezwania do zapłaty, po czym dłużnik regulował zobowiązania. W związku z czym nie było przesłanek do dokonywania odpisów aktualizujących, gdyż nie było zagrożenia ich nie wyegzekwowania, nie wystąpiło ryzyko utraty dochodów budżetowych.”.

(akta kontroli str.: 763)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania związane z egzekwowaniem zaległości z tytułu sprzedaży lokali. W przypadku opóźnień w spłacie rat z tytułu sprzedaży lokali, pracownik Urzędu uprawniony do wystawiania upomnień, wezwań do zapłaty i tytułów wykonawczych wysyłał wezwania do zapłaty, a dłużnicy sukcesywnie realizowali zobowiązania. Należności z tytułu spłat rat sprzedanych lokali były zabezpieczone hipotekami. W okresie objętym kontrolą w ewidencji księgowej Urzędu nie odnotowano zaległości z tytułu przypisanych do zwrotu bonifikat. Brak było również zaległości przedawnionych i nieściągalnych z tytułu sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym.

## IV. Uwagi i wnioski

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o:

- zlecenie wyceny lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia po uzyskaniu zaświadczenia o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 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 Łodzi. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych 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.

Łódź, 9 marzec 2023 r.

Kontroler

Marek Tarnawski

Doradca techniczny



podpis

Kontroler

Arkadiusz Kałużny

Specjalista k.p.




podpis

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Łodzi

p.o. Dyrektora

Piotr Malinowski  
DYREKTOR DELEGATURY  
Najwyższej Izby Kontroli w Łodzi  
z up. 

Przemysław Szewczyk  
p.o. wicedyrektora

