



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Olsztynie

LOL.410.003.02.2022

Piotr Petrykowski  
Burmistrz Miasta Bartoszyce  
Urząd Miasta Bartoszyce  
ul. Bohaterów Monte Cassino 1  
11-200 Bartoszyce

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Bartoszyce, ul. Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce (dalej: Urząd).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Petrykowski, Burmistrz Miasta Bartoszyce, od 9 grudnia 2014 r. (dalej: Burmistrz).
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców.</li><li>2. Monitoring wtórnego obrotu nieruchomościami sprzedanymi z bonifikatą.</li><li>3. Wywiązywania się z obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem oraz skuteczność tych działań.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Lata 2016-2021, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed i po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Beata Saba, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/43/2022 z 21 marca 2022 r.</li><li>2. Anna Kamińska-Bisior, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/44/2022 z 22 marca 2022 r.</li></ol>

(akta kontroli str.1-7)

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

W latach 2016-2021 w Urzędzie prawidłowo udzielano bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, a także zgodnie z wymogami ustawowymi podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Właściwie ustalono cenę sprzedaży nieruchomości, bowiem każdorazowo była ona dokonana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Prawidłowo i rzetelnie prowadzono również monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą. Stwierdzono bowiem, że pracownicy Urzędu posiadali wiedzę o wszystkich takich przypadkach oraz podjęli odpowiednie działania w przypadku zaistnienia przesłanek do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły natomiast:

- umieszczenia na stronie internetowej BIP Urzędu nieaktualnych informacji o procedurze postępowania przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym,
- obciążania, w latach 2016-2020, nabywców lokali mieszkalnych kosztami ich przygotowania do zbycia w trybie bezprzetargowym,
- niewyksięgowania z ewidencji środków trwałych wartości trzech sprzedanych lokali komunalnych (8,8% badanych<sup>3</sup>).

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, ze zm., dalej: ustawa o NIK.

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>3</sup> Próbie stanowiła dokumentacja 30 transakcji sprzedaży spośród 113 zawartych w okresie objętym kontrolą.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z obowiązującym regulaminem organizacyjnym Urzędu Miasta Bartoszyce<sup>5</sup> zadania związane z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym przypisano Wydziałowi Gospodarowania Mieniem i Planowania Przestrzennego (dalej: Wydział). Polegały one m.in. na: tworzeniu i zarządzaniu gminnym zasobem nieruchomości, prowadzeniu ewidencji nieruchomości, sprzedaży nieruchomości lokalowych, sporządzaniu informacji o stanie mienia komunalnego, gospodarowaniu lokalami mieszkalnymi będącymi w zasobach komunalnych Gminy Miejskiej Bartoszyce (dalej: Gmina). Zadania zostały również ujęte w zakresach czynności dwóch pracowników Wydziału<sup>6</sup>. Podinspektor ds. gospodarki nieruchomościami odpowiadał m.in. za prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych najemcom, fakturowanie sprzedaży, sporządzanie do celów ewidencyjno-księgowych comiesięcznych rejestrów zbywania nieruchomości lokalowych, a także załatwianie bieżącej korespondencji w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Do zadań kierownika Wydziału należało natomiast m.in. kierowanie pracą Wydziału w zakresie dysponowania i obrotem nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.

Osoby wyznaczone do realizacji ww. zadań posiadały wiedzę, umiejętności i doświadczenie pozwalające wykonywanie powierzonych obowiązków, tj. posiadały wykształcenie wyższe (geodezja i kartografia) oraz 20-letnie doświadczenie w pracy na stanowiskach związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym.

(akta kontroli str.8-90)

1.2. W okresie objętym kontrolą obowiązywały zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, które były określone w:

- uchwale nr 25/V/2003 Rady Miasta Bartoszyce z 26 lutego 2003 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, udzielania bonifikat oraz przyznania pierwszeństwa w ich nabywaniu<sup>7</sup> (dalej: uchwała w sprawie sprzedaży lokali),
- uchwale nr XLIII/255/2005 Rady Miasta Bartoszyce z 29 grudnia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bartoszyce<sup>8</sup>,
- obwieszczeniu nr XLIII/297/2018 Rady Miasta Bartoszyce z 8 lutego 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, udzielania bonifikat oraz przyznania pierwszeństwa w ich nabywaniu.

(akta kontroli str. 91-116)

<sup>4</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>5</sup> Wprowadzonym zarządzeniami Burmistrza nr 190/2014 z 23 grudnia 2014 r., nr 19/2019 z 1 lutego 2019 r., nr 88/2019 z 30 kwietnia 2019 r., nr 196/2019 z 12 listopada 2019 r., nr 95/2021 z 30 czerwca 2021 r.

<sup>6</sup> Tj. podinspektorowi ds. gospodarki nieruchomościami oraz kierownikowi Wydziału, który do 1 grudnia 2019 r. pełnił funkcję zastępcy kierownika Wydziału.

<sup>7</sup> Zmieniona uchwałami Rady Miasta Bartoszyce nr 72/XIV/2003 z 12 grudnia 2003 r., XIV/92/2007 z 30 października 2007 r., nr XLVII/338/2014 z 24 września 2014 r. oraz nr XLIII/298/2018 z 8 lutego 2018 r.

<sup>8</sup> Zmieniona uchwałami Rady Miasta Bartoszyce nr XVII/119/2008 z 7 lutego 2008 r., nr XXXVIII/298/2009 z 19 listopada 2009 r., nr XLV/356/2010 z 24 czerwca 2010 r. oraz nr XXXVII/267/2013 z 30 grudnia 2013 r.

Procedura sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy została również opublikowana na stronie internetowej BIP Urzędu<sup>9</sup> w formie karty usługi, zgodnie z którą m.in.:

- postępowanie wszczynano na wniosek zainteresowanych,
- najemca wypełniał wniosek o nabycie lokalu (dalej: wniosek), którego druk był dostępny na stronie internetowej BIP lub w Wydziale, a dane zawarte we wniosku potwierdzał Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu oraz zarządca komunalnego zasobu mieszkaniowego<sup>10</sup> w zakresie m.in. umowy najmu lokalu i zaległości czynszowych,
- wymaganymi dokumentami były: wniosek, dowód wniesienia opłaty przeznaczonej na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia w wysokości 500 zł<sup>11</sup>,
- z chwilą otrzymania wniosku Wydział zlecał rzeczoznawcy majątkowemu wycenę lokalu mieszkalnego,
- Burmistrz w drodze zarządzenia przeznaczał do zbycia lokal mieszkalny w trybie bezprzetargowym i podawał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonej do zbycia,
- po upływie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu w Urzędzie, zawiadamiano przyszłego nabywcę o przeznaczeniu lokalu do zbycia i sporządzano protokół z rokowań, będący podstawą do zawarcia umowy notarialnej.

(akta kontroli str. 116-132, 854-855, 857-858)

Według wyjaśnień Zastępcy Burmistrza, dane o wielkości i stanie technicznym istniejącego gminnego zasobu mieszkaniowego oraz o sposobie wykorzystania lokali Urząd pozyskiwał od zarządcy komunalnego zasobu mieszkaniowego, który prowadził i aktualizował ewidencję mieszkaniowego zasobu Gminy, a także monitorował sposób wykorzystania lokali i ich stan techniczny. Ewidencję nieruchomości komunalnych prowadził Wydział, a jego pracownicy dysponowali wiedzą o liczbie lokali przeznaczonych na wynajem na czas oznaczony i nieoznaczony. W latach 2016-2021 liczba osób oczekujących na przyznanie lokalu z zasobu mieszkaniowego wyniosła od 155 (w 2021 r.) do 229 (w 2019 r.), średnio 194 osoby rocznie. Średni czas oczekiwania na przyznanie mieszkania wyniósł trzy i pół roku, najdłuższy ponad 18 lat, a najkrótszy jeden miesiąc.

(akta kontroli str. 133-134)

**1.3.** Stosownie do wymogu art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>12</sup> (dalej: ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy), w okresie objętym kontrolą obowiązywały trzy wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (dalej: Wieloletnie Programy), tj. na lata 2013-2017<sup>13</sup>, 2018-2022<sup>14</sup> oraz 2021-2025<sup>15</sup>, przy czym stosowna uchwała Rady Miasta Bartoszyce dotycząca Wieloletniego Programu na lata 2018-2022 podjęta 28 czerwca 2018 r. zaczęła

<sup>9</sup> Karta usługi „Sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy”, <https://euslugi.bartoszyce.pl/euslugi-web/#eBoi/klient/karta-uslug/78>

<sup>10</sup> Tj. „LOKUM” Spółka z o.o. w Bartoszycach.

<sup>11</sup> Zapis ten usunięto 7 kwietnia 2022 r. w toku kontroli NIK.

<sup>12</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 172.

<sup>13</sup> Przyjęty uchwałą nr XXVII/211/2013 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2013-2017.

<sup>14</sup> Przyjęty uchwałą nr XLIX/328/2018 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2018-2022.

<sup>15</sup> Przyjęty uchwałą nr XXXIV/220/2021 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2021-2025 (dalej: uchwała Rady Miasta w sprawie Programu na lata 2021-2025).

obowiązywać od 7 sierpnia 2018 r. (opisano w pkt 2 sekcji Stwierdzone nieprawidłowości).

Wszystkie Wieloletnie Programy zostały opracowane na co najmniej pięć kolejnych lat kalendarzowych i zawierały elementy określone art. 21 ust. 2 ustawie o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. m.in. prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb mieszkaniowych, zasady polityki czynszowej, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zaplanowano m.in. działania takie jak: odzyskiwanie lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy, odzyskiwanie mieszkań niezamieszkałych przez najemców oraz mieszkań, których najemcy posiadają tytuł prawny do innego lokalu, a także bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowanego otrzymywania należności z tytułu czynszu. Przy planowaniu sprzedaży lokali określono ich liczbę w poszczególnych latach<sup>16</sup>, a także przewidywane wpływy do budżetu Gminy<sup>17</sup>.

Jedynym dokumentem określającym zasady dotyczące sprzedaży lokali stanowiących własność Miasta Bartoszyce była wymieniona w punkcie 1.2 uchwała w sprawie sprzedaży lokali.

(akta kontroli str. 135-198, 854-855, 857-858)

**1.4.** W okresie objętym kontrolą Burmistrz, na podstawie uchwały w sprawie sprzedaży lokali, udzielał bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Zasady określone w ww. uchwale dotyczyły wszystkich lokali stanowiących gminny zasób mieszkaniowy. Określono w nich m.in. tryb oraz formę zbycia lokali oraz wysokość stawek procentowych stosowanych bonifikat. Ujęto także zapis w brzmieniu: „Nabywca lokalu w drodze bezprzetargowej nie może posiadać zaległości czynszowych”. Wysokość bonifikaty uzależniona była od wieku budynku i jego stanu technicznego oraz sposobu zapłaty za zakupiony lokal, tj. wpłaty jednorazowej lub należności rozłożonej na raty.

Dla wniosków złożonych do 2 kwietnia 2018 r. stawki bonifikaty wynosiły<sup>18</sup>:

- 95% przy wpłacie jednorazowej i 65% przy spłacie ratalnej – w budynkach wybudowanych do 1979 r. włącznie,
- 85% przy jednorazowej wpłacie i 55% przy należności rozłożonej na raty – w budynkach wybudowanych od 1980 r. oraz poddanych gruntownym remontom po 31 grudnia 2000 r.

Od 3 kwietnia 2018 r. obowiązywały natomiast następujące stawki bonifikaty<sup>19</sup>:

- 85% przy wpłacie jednorazowej i 55% przy spłacie ratalnej – w budynkach wybudowanych do 1979 r. włącznie,
- 75% przy wpłacie jednorazowej i 45% przy spłacie rozłożonej na raty – w budynkach wybudowanych od 1980 r. oraz poddanych gruntownym remontom po 31 grudnia 2000 r.

Zmiana wysokości stawek bonifikat wprowadzona w 2018 r. wynikała z faktu, iż corocznie w Gminie, z powodu sprzedaży lub rozbiórek budynków będących w złym stanie technicznym, ubywała znaczna część zasobu mieszkań

<sup>16</sup> Tj. po 35 lokali w 2016 r. i 2017 r., po 20 lokali w 2018 r., 2019 r. i 2020 r. oraz 15 lokali w 2021 r.

<sup>17</sup> Tj. 136,5 tys. zł w 2016 r., 140 tys. zł w 2017 r., 106 tys. zł w 2018 r., 108 tys. zł w 2019 r., 110 tys. z 2020 r. i 240 tys. w 2021 r.

<sup>18</sup> Zgodnie z uchwałą w sprawie sprzedaży lokali.

<sup>19</sup> Określona w uchwale nr XLIII/298/2018 Rady Miasta Bartoszyce z 8 lutego 2018 r.

komunalnych. Jednocześnie, aby zapewnić właściwą realizację zadań Gminy niezbędne było posiadanie odpowiedniego zasobu mieszkaniowego. Zmiana ta, zgodnie z uzasadnieniem do uchwały, miała na celu zmniejszenie liczby sprzedanych mieszkań z jednoczesnym zwiększeniem wpływów z tego tytułu.

(akta kontroli str. 103-115, 199-201, 919)

**1.5.** Od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2021 r. Gmina sprzedała łącznie 113 komunalnych lokali mieszkalnych, tj. 9 w 2016 r., 27 w 2017 r., 19 w 2018 r., 17 w 2019 r., 19 w 2020 r. i 22 w 2021 r. Łączna wartość sprzedanych lokali wyniosła 10 992 tys. zł. Najwyższą wartość ze sprzedaży tj. 2 639 tys. zł uzyskano w 2021 r. W okresie objętym kontrolą wszystkie lokale komunalne zostały zbyte z udzieleniem bonifikaty. Największy udział w sprzedaży miały lokale objęte 85% bonifikatą (łącznie 61 zbytych lokali), a najmniejszy z 75% bonifikatą (2 lokale).

Według stanu na 1 stycznia 2016 r. w zasobie Gminy znajdowało się 656 lokali, a na koniec: 2016 r. – 645 lokali, 2017 r. – 616, 2018 r. – 596, 2019 r. – 597, 2020 r. – 577 i 2021 r. – 553 lokale. Do Urzędu wpłynęło łącznie 113 wniosków, tj. 16 w 2016 r., 24 w 2017 r., 18 w 2018 r., 13 w 2019 r., 26 w 2020 r. i 13 w 2021 r.

W latach 2017-2021 liczba sprzedanych lokali mieszkalnych stanowiła od 77% (w 2017 r.) do 110% w (2021 r.) lokali zaplanowanych do sprzedaży w Wieloletnich Programach. Natomiast w 2016 r. Gmina zbyła 9, tj. 26% z planowanych 35 lokali. Zgodnie z wyjaśnieniami Zastępcy Burmistrza, prognozy sprzedaży ujęte w Wieloletnim Programie na lata 2013-2017 oparte były na analizie sprzedaży lokali w latach 2009-2012, kiedy to średnia liczba sprzedanych lokali wynosiła 44 w roku. Prognozując sprzedaż na następne lata uwzględniono zmniejszające się zainteresowanie nabyciem lokali na własność, jednak trudno było przewidzieć dokładną liczbę najemców zainteresowanych wykupem lokalu.

(akta kontroli str. 135-151, 167-195, 202-262, 854-855, 857-858)

**1.6.** W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki rozłożenia na raty należności z tytułu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej.

(akta kontroli str. 263)

**1.7.** Badanie dokumentacji przeprowadzone na wybranej próbie 30 komunalnych lokali mieszkalnych sprzedanych w latach 2016-2021<sup>20</sup>, wykazało, że we wszystkich przypadkach, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>21</sup> (dalej: ugn), sporządzono i podano do publicznej wiadomości wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Wszystkie wykazy wywieszono w Urzędzie na 21 dni, a informację o tym podano do publicznej wiadomości w prasie lokalnej i na stronie internetowej BIP Urzędu. Wszystkie wykazy zawierały elementy wskazane w art. 35 ust. 2 ugn, tj. m.in. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, sposób zagospodarowania nieruchomości oraz cenę nieruchomości.

(akta kontroli str. 264-268)

**1.8.** W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki pisemnego powiadamiania najemców o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do zbycia, ponieważ zgodnie z obowiązującą w Urzędzie procedurą, opisaną w punkcie 1.2 niniejszego wystąpienia, postępowanie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych wszczynano na wniosek najemców.

<sup>20</sup> Po pięć transakcji sprzedaży każdego roku w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2021 r.

<sup>21</sup> Dz.U. 2021 r. poz. 1899, ze zm.

Analiza dokumentacji 30 sprzedanych przez Gminę komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2016-2021, wykazała, że we wszystkich przypadkach:

- powiadamiano na piśmie najemców o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu lokali po upływie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazów nieruchomości w Urzędzie (zgodnie z art. 34 ust. 1 ugn),
- informowano najemców, że skorzystanie z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu wymagało złożenia przez nabywcę oświadczenia zawierającego wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości za cenę ustaloną w sposób określony w ugn (zgodnie z art. 34 ust. 5 ugn).

(akta kontroli str. 269-274)

**1.9.** Analiza dokumentacji 30 sprzedanych przez Gminę komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2016-2021, wykazała, że we wszystkich przypadkach wnioski o wykup lokali składały osoby do tego uprawnione, tj. najemcy lokali mieszkalnych posiadający umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, a także nieposiadający zaległości czynszowych, co było wymagane zapisami uchwały w sprawie sprzedaży lokali. Według wyjaśnień Zastępcy Burmistrza Gmina weryfikowała brak zaległości czynszowych w dwóch etapach. Po raz pierwszy we wniosku, w którym informacja ta potwierdzana była pisemnie przez zarządcę lokalu oraz telefonicznie przez pracownika Wydziału na dzień zawarcia aktu notarialnego. W 2017 r. wystąpił jeden przypadek odmowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z powodu błędnie zawartej umowy najmu lokalu<sup>22</sup>.

(akta kontroli str. 275-277, 854-855, 857-858)

**1.10.** Z analizy dokumentacji 30 lokali sprzedanych przez Gminę w latach 2016-2021 wynikało, że we wszystkich przypadkach:

- przedmiotem sprzedaży były lokale, co do których nie toczyło się postępowania administracyjne dotyczące prawidłowości ich nabycia przez jednostkę samorządu terytorialnego,
- wysokość udzielonej bonifikaty była zgodna ze stawkami określonymi w uchwale w sprawie sprzedaży lokali i wynosiła w 16 przypadkach 85%, w 13 przypadkach 95% i w jednym przypadku 75%,
- od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony do dnia zawarcia umowy sprzedaży z bonifikatą, tj. podpisania aktu notarialnego minęło od 2 do 35 lat.

(akta kontroli str. 103-115, 278)

**1.11.** Analiza dokumentacji 30 sprzedanych przez Gminę komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2016-2021, wykazała, że we wszystkich przypadkach:

- wartość lokali mieszkalnych sprzedanych z bonifikatą ustalana była przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
- Pracownicy Urzędu dokonywali weryfikacji operatów szacunkowych, z tego w jednym przypadku<sup>23</sup> zgłosili uwagę dotyczącą błędnej liczby pomieszczeń lokalu. Uwaga ta została uwzględniona przez autora operatu.
- Pozyskano zaświadczenia Starosty Bartoszyckiego, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali po sporządzeniu operatu szacunkowego lokalu przeznaczonego do zbycia tj. od 2 do 103 dni<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Tj. powinna być ona umową najmu lokalu socjalnego, który zgodnie z przepisami prawa nie mógł być przedmiotem sprzedaży.

<sup>23</sup> Numer w rejestrze sprzedaży 8/2020.

<sup>24</sup> Zgodnie z § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555), przystąpienie do wyceny lokalu ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności może nastąpić, m.in. po wydaniu zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali.

od dnia opracowania operatu. Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że wynikało to z faktu, iż Gmina nie posiadała inwentaryzacji wszystkich lokali w zasobie mieszkaniowym. Rzeczoznawca, otrzymując zlecenie wyceny lokalu, wykonywał szkic lokalu lub weryfikował posiadaną inwentaryzację, sporządzając szkice lokalu. Te z kolei przekazywał Gminie, która wykorzystywała je do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu. Gmina nie ponosiła wówczas dodatkowych kosztów związanych z inwentaryzacją lokalu przed zleceniem wyceny.

(akta kontroli str. 279-280, 854-855, 857-858)

W wyniku przeprowadzonego badania stwierdzono także, że w 27 przypadkach od najemców, którzy złożyli wnioski w latach 2016-2020, pobrano łącznie 13,5 tys. zł<sup>25</sup> wpłat celem zabezpieczenia kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia<sup>26</sup>, z tego:

- w dwóch przypadkach<sup>27</sup> sprzedaży lokali w 2021 r. cenę nabycia lokalu pomniejszono o te wpłaty w łącznej kwocie 1 tys. zł,
- w 25 przypadkach<sup>28</sup> nie uwzględniono poniesionych przez nabywców kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia w cenie nabycia lokali i w całości obciążono ich ww. kosztami w łącznej kwocie 11,1 tys. zł<sup>29</sup> (opisano w pkt 3 sekcji Stwierdzone nieprawidłowości).

W pozostałych trzech przypadkach<sup>30</sup> nie pobrano od najemców wpłat i nie obciążono ich kosztami przygotowania nieruchomości do zbycia. Jak wyjaśnił Zastępca Burmistrza po przeprowadzonej kontroli Regionalnej Izby Obrachunkowej w Olsztynie, przeanalizowaniu przepisów oraz orzecznictwa, od 2021 r. odstąpiono od obciążania nabywców tymi kosztami.

(akta kontroli str. 281-537, 854-855, 857-858, 871-874)

**1.12.** Analiza dokumentacji dotyczącej wybranych 30 sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2016-2021 wykazała, że:

- we wszystkich przypadkach wpływy ze sprzedaży lokali komunalnych zostały zaewidencjonowane według klasyfikacji budżetowej<sup>31</sup> w dziale 700 – Gospodarka mieszkaniowa, rozdziale 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami, w paragrafie 0770 – Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Przepisy należności z tego tytułu księgowano na koncie 221 – Należności z tytułu dochodów budżetowych<sup>32</sup>.
- W 27 przypadkach w księgach rachunkowych zaewidencjonowano wszystkie operacje gospodarcze związane ze sprzedażą lokali komunalnych z bonifikatą w latach, w których one wystąpiły.

<sup>25</sup> Tj. po 500 zł od najemców, którzy nabyli lokale w latach 2016-2020 i dwóch, którzy nabyli lokale w 2021 r.

<sup>26</sup> Na podstawie dokumentu pn. „Rokowania w/s poniesienia kosztów przygotowania do zbycia nieruchomości lokalowej”.

<sup>27</sup> Tj. numer w rejestrze sprzedaży lokali 6/2021 i 11/2021.

<sup>28</sup> Dotyczących sprzedaży lokali w latach 2016-2020.

<sup>29</sup> W 18 przypadkach koszty przygotowania nieruchomości do zbycia były niższe niż 500 zł, a cena nabycia lokalu została pomniejszona o kwotę nadpłaty, w łącznej kwocie 1,3 tys. zł.

<sup>30</sup> Tj. najemców, którzy złożyli wnioski i nabyli lokale w 2021 r.

<sup>31</sup> Określonej w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 513).

<sup>32</sup> Zgodnie z planem kont Urzędu obowiązującego na podstawie zarządzenia Burmistrza Miasta Bartoszyce nr 160/2014 z 31 sierpnia 2014 r., nr 132/2016 z 31 sierpnia 2016 r. oraz 216/2017 Burmistrza Miasta Bartoszyce z 29 grudnia 2017 r. w sprawie ustalenia dokumentacji przyjętych zasad polityki rachunkowości dla Urzędu Miasta Bartoszyce.



- W trzech przypadkach<sup>33</sup> w 2016 r. wyśięgowania sprzedanych lokali z ewidencji środków trwałych dokonano po upływie okresu sprawozdawczego (opisano w pkt 4 sekcji Stwierdzone nieprawidłowości).

(akta kontroli str. 538-745, 854-856, 877-918)

**1.13.** W okresie objętym kontrolą zagadnienia związane ze zbywaniem lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym nie były przedmiotem skarg, informacji o nieprawidłowościach ani wniosków o udzielenie informacji publicznej.

(akta kontroli str. 746-747)

**1.14.** W latach 2016-2018 w Urzędzie określono ryzyka dotyczące zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy, tj.:

- niewykonanie budżetu w związku z brakiem chętnych do nabycia – ryzyko wysokie,
- niewłaściwe przygotowanie do zbycia – ryzyko niskie,
- brak strategii w gospodarowaniu mieniem – ryzyko niskie,
- zajęcie mienia Gminy bez tytułu prawnego – ryzyko niskie.

Wyżej wymienione zagadnienia nie były przedmiotem audytów wewnętrznych w latach 2016-2021.

Nie wyodrębniono ryzyk w zakresie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi oraz wykonania obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty (opisano w pkt 5 sekcji Stwierdzone nieprawidłowości).

(akta kontroli str. 748-796, 859-870, 875-876)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Do 6 kwietnia 2022 r. na stronie BIP Urzędu w karcie usługi „Sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy”<sup>34</sup> uwzględniono konieczność wpłaty kwoty 500 zł na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia oraz określono, iż nabywca ponosił koszty związane z przygotowaniem lokalu do sprzedaży, w tym m.in. koszty jego wyceny. Było to niezgodne z obowiązującymi w Urzędzie zasadami, bowiem zapis dotyczący pobierania zaliczek na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia został usunięty uchwałą nr XLVII/338/2014 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 24 września 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, udzielania bonifikat oraz przyznawania pierwszeństwa w ich nabywaniu.

W tej sprawie Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że było to niedopatrzenie, a zmiany w karcie usługi wprowadzono na stronie BIP Urzędu 8 kwietnia 2022 r.

NIK zwraca uwagę, że art. 3 ust. 2 ustawy z 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej<sup>35</sup>, stanowi, iż prawo do informacji publicznej obejmuje uprawnienie do niezwłocznego uzyskania informacji publicznej zawierającej aktualną wiedzę o sprawach publicznych, a dodatkowo zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 3 d) udostępnieniu podlega informacja publiczna, w szczególności o sposobach przyjmowania i załatwiania spraw przez organy władzy publicznej.

(akta kontroli str. 116-132, 854-855, 857-858)

<sup>33</sup> Tj. numer w rejestrze sprzedaży lokali 7/2016, 8/2016, 9/2016.

<sup>34</sup> <https://euslugi.bartoszyce.pl/euslugi-web/#/eBoi/klient/karta-uslug/78>

<sup>35</sup> Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, Dz.U. z 2020 r. poz. 2176.

2. Od 1 stycznia 2018 r. do 7 sierpnia 2018 r., pomimo wymogu określonego przez art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w Gminie nie obowiązywał Wieloletni Program, bowiem uchwała nr XLIX/328/2018 Rady Miasta Bartoszyce z 28 czerwca 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2018-2022 weszła w życie 8 sierpnia 2018 r.

W tej sprawie Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że okres od 1 stycznia 2018 r. do 7 sierpnia 2018 r. objęty został Wieloletnim Programem uchwalonym przez Radę Miasta Bartoszyce w dniu 8 lutego 2018 r., który z uwagi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 16 marca 2018 r. nie wszedł jednak w życie. Dodał, także, że Wieloletni Program został uchwalony 28 czerwca 2018 r. i obejmował pełne lata kalendarzowe, a ujęte w nim dane ustalane były na dzień 31 grudnia 2017 r. i obejmowały plany i prognozy na kolejne lata.

(akta kontroli str. 152-180, 854-855, 857-858)

3. W 25 przypadkach<sup>36</sup> spośród 30 analizowanych obciążono przyszłych nabywców kosztami przygotowania nieruchomości do zbycia w łącznej kwocie 11,1 tys. zł, które obejmowały koszty:

- wyceny lokali w łącznej kwocie 8,1 tys. zł,
- wypisów i wyrysów z rejestru gruntów w łącznej kwocie 1,9 tys. zł,
- publikacji informacji o zamieszczeniu w prasie lokalnej wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia w łącznej kwocie 1,1 tys. zł.

Było to niezgodne z art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 2 ugn, który wskazuje, iż wycenę nieruchomości przeznaczonych do zbycia zapewnia wójt, burmistrz albo prezydent miasta oraz z art. 35 ust.1 ww. ustawy, który określa, że właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, a informacje o zamieszczeniu tego wykazu podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat.

Należy zwrócić uwagę, że w wyniku kontroli przeprowadzonej przez NIK<sup>37</sup> w Urzędzie w 2014 r., uchwałą nr XLVII/338/2014 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 24 września 2014 r. usunięto zapis w rozdziale IV pkt 2 dotyczący pobierania zaliczek na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia. Dodatkowo zaprzestanie obciążania przyszłych nabywców nieruchomości kosztami jej przygotowania do sprzedaży było wnioskiem w wystąpieniu z listopada 2020 r., sporządzonym po kontroli Regionalnej Izby Obrachunkowej w Olsztynie.

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że przed sprzedażą lokalu Gmina prowadziła z nabywcą rokowania w sprawie poniesienia kosztów przygotowania do zbycia nieruchomości lokalowej, w których wyrażał on zgodę na poniesienie tych kosztów i deklarował wpłatę 500 zł celem zabezpieczenia. Nabywca w trakcie rokowań wyrażał również zgodę na pokrycie poniesionych przez Gminę kosztów, w przypadku rezygnacji z nabycia lokalu. Zastępca Burmistrza dodał, że przeprowadzanie tych rokowań z przyszłym nabywcą wynikało z obawy przed zarzutami niewłaściwego gospodarowania środkami publicznymi, w przypadku ponoszenia przez Gminę kosztów, gdy nabywca rezygnował z nabycia nieruchomości. Dokonana wpłata pozwalała zabezpieczyć zwrot wydatków w przypadku takiej rezygnacji. Zastępca Burmistrza poinformował

<sup>36</sup> Dotyczących sprzedaży lokali w latach 2016-2020.

<sup>37</sup> Tj. kontroli nr P/14/097 – Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.

także, że od 2021 r. zaprzestano obciążania przyszłych nabywców kosztami przygotowania nieruchomości do zbycia.

Zastępca Burmistrza dodał, że w Urzędzie uznano, że art. 23 ust.1 ugn z racji jego usytuowania w rozdziale 2 ustawy nie może służyć jako podstawa do określenia relacji pomiędzy sprzedającym a kupującym nieruchomości, a także, że przepis ten reguluje jedynie obowiązek zapewnienia wyceny i nie jest ograniczeniem w przeniesieniu kosztów na nabywcę.

(akta kontroli str. 281-493, 532-537, 854-855, 857-858, 871-874)

4. W trzech spośród 30 objętych badaniem przypadków sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, wyksięgowanie ich z ewidencji środków trwałych nastąpiło w innym okresie sprawozdawczym niż wystąpiła sprzedaż, tj.:

- dwa lokale sprzedane we wrześniu 2016 r.<sup>38</sup> wyksięgowane zostały w kwietniu 2022 r. (tj. odpowiednio po 2038 i 2036 dniach po dacie sprzedaży),
- lokal sprzedany w październiku 2016 r.<sup>39</sup> – wyksięgowany w grudniu 2017 r. (436 dni po dacie sprzedaży).

Było niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>40</sup>, który stanowi, iż do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym.

Wskutek niewyksięgowania tych lokali mieszkalnych z ewidencji środków trwałych została zawyżona rzeczowa wartość aktywów trwałych w bilansach Gminy sporządzonych za lata 2016-2021, tj.:

- na koniec 2016 r. zawyżono ww. pozycję o 122,3 tys. zł,
- na koniec 2017 r., 2018 r., 2019 r., 2020 r. i 2021 r. – o 94,9 tys. zł.

Według wyjaśnień Zastępcy Burmistrza, trudno było jednoznacznie i precyzyjnie określić przyczynę niedokonania zmian w ewidencji środków trwałych za 2016 r. Stwierdził on, że przyczyną mógł być błąd w przepływie informacji między Wydziałem Gospodarowania Mieniem i Zagospodarowania Przestrzennego a Wydziałem Finansowym. Należy domniemywać, że zdarzenie to było incydentalne, a w pozostałych latach nie wystąpiły takie przypadki. Stosowne zmiany zostały naniesione w księgach rachunkowych po otrzymaniu przez Wydział Finansowy wykazu lokali ujętych w rejestrze sprzedaży.

(akta kontroli str. 555-575, 854-856, 920-944)

5. Burmistrz, w latach 2019-2021, nie identyfikował ryzyk związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, z monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi oraz wykonaniem obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem.

O potrzebie identyfikowania ww. ryzyk świadczą stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczące m.in. obciążania nabywców kosztami przygotowania nieruchomości do zbycia oraz ujmowania w ewidencji księgowej zdarzeń po okresie sprawozdawczym.

W tej sprawie Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że ww. ryzyka nie były identyfikowane jako oddzielne ryzyka. Natomiast z uwagi na szeroki zakres zadań wydziału zostały one ujęte w szerszym zakresie w Wydziałowym Rejestrze Ryzyk w zadaniu pn. „Zbywanie nieruchomości stanowiących

<sup>38</sup> Numer w rejestrze sprzedaży lokali 7/2016 i 8 /2016.

<sup>39</sup> Numer w rejestrze sprzedaży lokali 9/2016.

<sup>40</sup> Dz.U. 2021 r. poz. 217, ze zm.

własność Gminy, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, wydzierżawiania nieruchomości”. Zastępca Burmistrza dodał, że w październiku 2019 r. audytor zrezygnował w pracy i wystąpiły problemy ze znalezieniem nowego pracownika. Umowa z audytorem została zawarta dopiero w 2020 r., a do tego czasu bazowano na ryzykach zidentyfikowanych w Wydziale w latach poprzednich.

NIK zwraca uwagę, że zgodnie z komunikatem nr 6 Ministra Finansów z dnia 6 grudnia 2012 r. w sprawie szczegółowych wytycznych dla sektora finansów publicznych w zakresie planowania i zarządzania ryzykiem<sup>41</sup> identyfikacji ryzyka w odniesieniu do celów i zadań należy dokonać nie rzadziej niż raz w roku.

(akta kontroli str. 748-796, 859-870, 875-876)

#### OCENA CZĄSTKOWA

W okresie objętym kontrolą Urząd był organizacyjnie przygotowany do realizacji zadań związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy. Stwierdzono bowiem, że zadania te przypisano odpowiedniemu Wydziałowi, a także pracownikom w ich zakresach czynności. Zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Bartoszyce udzielano bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Podawano również do publicznej wiadomości wykazy tych nieruchomości oraz właściwie ustalano cenę ich sprzedaży.

Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły głównie:

- umieszczenia na stronie internetowej BIP Urzędu nieaktualnych informacji o procedurze postępowania przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym,
- braku przez okres ośmiu miesięcy 2018 r. obowiązującego Wieloletniego Programu,
- obciążania w latach 2016-2020 nabywców lokali mieszkalnych kosztami przygotowania ich do zbycia.

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

Opis stanu faktycznego

2.1. Zadania dotyczące monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą przypisano podinspektorowi ds. gospodarki nieruchomościami.

Badanie dokumentacji wszystkich 201<sup>42</sup> przypadków sprzedaży przez Gminę w latach 2012-2021 komunalnych lokali mieszkalnych wykazało, że w latach 2016-2021 wystąpiło 36 przypadków wtórnego zbycia tych lokali.

Analizując dokumenty dotyczące 36 przypadków wtórnego zbycia lokali w latach 2016-2021 stwierdzono, że:

- dokumenty dotyczące wtórnego obrotu lokalami wpłynęły do Urzędu w 29 przypadkach<sup>43</sup> i zostały skierowane do osoby zajmującej się monitoringiem tego obrotu.
- Akty notarialne dotyczące wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi wpływające do Urzędu były ewidencjonowane w prowadzonym przez Wydział rejestrze pn. „Roszczenia w związku ze zmianą wartości nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.

<sup>41</sup> Dz. Urz. Ministra Finansów z 2012 r. poz. 56.

<sup>42</sup> Tj. według rejestru sprzedaży: 28 w 2012 r., 18 w 2013 r., 17 w 2014 r., 25 w 2015 r., 9 w 2016 r., 27 w 2017 r., 19 w 2018 r., 17 w 2019 r., 19 w 2020 r. i 22 w 2021 r.

<sup>43</sup> Pozostałe 7 przypadków dotyczyło sytuacji, w których sądy nie przekazywały do Urzędu postanowień o stwierdzeniu spadku.

- W 34 przypadkach w prowadzonych rejestrach sprzedaży lokali nie wprowadzono informacji o zmianie właścicieli, przy czym dokumentacja w Wydziale zawierała wszystkie akty notarialne. Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że w rejestrze sprzedaży znajdowały się dane dotyczące sprzedaży pierwotnej, a zmiany właścicieli były nanoszone w dokumentach dotyczących sprzedaży lokalu oraz zestawieniu znajdującym się w teczce prowadzonej dla budynku, w którym znajdował się lokal.

W latach 2012-2021 w Urzędzie, rejestr lokali sprzedanych z bonifikatą, prowadzony był przez podinspektora ds. gospodarki nieruchomościami. Rejestr ten zawierał dane dotyczące pierwotnej sprzedaży lokalu, tj. datę i numer aktu notarialnego, dane ewidencyjne lokalu, dane osobowe nabywców, wartość nieruchomości, numer księgi wieczystej, rozliczenie ceny nabycia. Zgodnie z wyjaśnieniami Zastępcy Burmistrza monitoring wtórnego obrotu nieruchomościami odbywał się na podstawie wpływających do Urzędu aktów notarialnych lub innych dokumentów potwierdzających zmianę właściciela lokalu. Ponadto na podstawie rejestru sprzedaży, dwa razy w roku, sprawdzano właścicieli ujawnionych w księgach wieczystych. W przypadku zmiany właściciela lokalu pracownik Wydziału badał sprawę, dokonywał aktualizacji danych i wprowadzał je do akt sprawy. Do danych zawartych w ww. rejestrze oraz modyfikacji wpisów uprawnienia posiadał podinspektor ds. gospodarowania nieruchomościami i kierownik Wydziału.

Analiza dokumentacji 30 przypadków sprzedaży przez Gminę komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2016-2021 wykazała, że we wszystkich przypadkach w aktach notarialnych zawarto informację o obowiązku zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 i 2a ugn.

(akta kontroli str. 79-87, 202-261, 797-848, 859-870)

**2.2.** Analiza dokumentacji 97 przypadków sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych przez Gminę w latach 2012-2016<sup>44</sup> wykazała, że:

- wystąpiły trzy przypadki<sup>45</sup> sprzedaży nabytych od Gminy komunalnych lokali mieszkalnych przed upływem pięciu lat od ich zbycia pierwotnym nabywcą,
- wszystkie trzy przypadki zostały zweryfikowane przez podinspektora ds. gospodarki nieruchomościami, pod względem występowania przesłanek do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty,
- w jednym przypadku<sup>46</sup> zaistniała przesłanka wskazująca na konieczność zwrotu udzielonej bonifikaty (opisano w pkt 3.1 niniejszego wystąpienia).

(akta kontroli str. 797-801, 849-851)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie prowadzony w Urzędzie monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.

OBSZAR

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

Opis stanu  
faktycznego

**3.1.** Badanie dokumentacji 36 przypadków wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi w latach 2012-2021 wykazało, że wystąpił jeden przypadek, w którym zaistniała

<sup>44</sup> Przeprowadzona w ramach badania 201 przypadków pierwotnego zbycia komunalnych lokali mieszkalnych przez Gminę w latach 2012-2021.

<sup>45</sup> Numer w rejestrze sprzedaży lokali: 7/2012, 20/2014 i 10/2015.

<sup>46</sup> Tj. numer z rejestrze sprzedaży lokali: 20/2014.

przesłanka dotycząca wystąpienia z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty. Gmina odstąpiła od tego żądania na podstawie uchwały nr XXXIII/220/2017 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego<sup>47</sup>. Było to zgodne z art. 68 ust. 2c ugn, który stanowi, że organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż określone w art. 68 ust. 2a ugn, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. Przyczyną odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty był fakt, że zbycie związane było ze scedowaniem prawa własności lokalu na rzecz pełnoletniej siostry przez niepełnoletnie rodzeństwo.

(akta kontroli str. 850-853)

**3.2.** W latach 2016-2021 Gmina nie prowadziła działań związanych ze zwrotem udzielonej bonifikaty.

(akta kontroli str. 850-851)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

**OCENA CZĄSTKOWA**

W Urzędzie w sposób prawidłowy odstąpiono od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, bowiem zgodnie z przepisami prawa uzyskano zgodę Rady Miasta Bartoszyce.

## **IV. Wnioski**

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

Wnioski

1. Zamieszczenie na stronie BIP Urzędu aktualnych informacji o procedurach dotyczących zbywania komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.
2. Ewidencjonowanie operacji gospodarczych dotyczących środków trwałych w księgach rachunkowych Urzędu we właściwych okresach sprawozdawczych.
3. Identyfikowanie nie rzadziej niż raz w roku ryzyk związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, monitorowaniem wórnego obrotu lokalami mieszkalnymi oraz obowiązkiem żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

## **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 Olsztynie. 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.

<sup>47</sup> Udzielona bonifikata zastosowana przy sprzedaży lokalu wyniosła 94,2 tys. zł, a zwrot dotyczyłby kwoty 25,1 tys. zł zwaloryzowanej na dzień wórnego zbycia lokalu.

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.

Olsztyn, 12 maja 2022 r.

Kontroler  
Anna Kamińska-Bisior  
Starszy inspektor kontroli państwowej

.....  
*podpis*

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Olsztynie  
Dyrektor  
z up.  
Barbara Zajdel  
Wicedyrektor

.....  
*podpis*