



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.004.01.2022

Pan
Mariusz Szewczyk
Burmistrz
Miasta Dębicy
ul. Ratuszowa 2
39-200 Dębica

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Dębicy ¹ , ul. Ratuszowa 2, 39-200 Dębica.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Mariusz Szewczyk, Burmistrz Miasta Dębicy ² - od 5 grudnia 2014 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców.2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.3. Wywiązywanie się z obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem oraz skuteczność tych działań.
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 <i>Najwyższej Izbie Kontroli</i> ³ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontrolerzy	Stanisław Jarzyna, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LRZ/24/2022 z dnia 11 lutego 2022 r. Wojciech Kajzar, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/23/2022 z dnia 11 lutego 2022 r. (akta kontroli: str. 1 – 12)

¹ Dalej: „Urząd” lub „Urząd Miasta”.

² Dalej: „Burmistrz” lub „Burmistrz Miasta”.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności.

OCENA OGÓLNA I JEJ UZASADNIENIE

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, sprzedaż w latach 2016-2021 komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym najemcom tych lokali przez Miasto Dębicę dokonywana była z zastosowaniem właściwie ustalonej ceny sprzedaży po uwzględnieniu bonifikaty, której wysokość została określona zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Dębicy.

NIK pozytywnie ocenia powierzenie zadań z zakresu sprzedaży nieruchomości odpowiednio przygotowanym pracownikom Urzędu, a także prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami sprzedanymi z bonifikatą.

Podejmowane przez Urząd działania zapewniły ujawnienie wszystkich przypadków wtórnej sprzedaży oraz pozwalały na identyfikację ewentualnych przesłanek żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Pozytywna ocena NIK dotyczy również dokonywania wycen sprzedawanych lokali przez uprawnionych rzeczoznawców, weryfikowania tych wycen przez pracowników Urzędu, a także prawidłowego ujmowania sprzedaży lokali w ewidencji księgowej Miasta.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia sposób procedowania sprzedaży lokali na rzecz ich najemców, bowiem w Urzędzie przyjęto zasadę, że najemcy najpierw występowali z wnioskiem o nabycie lokalu, a dopiero później w Urzędzie ogłaszano wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. W efekcie takiego postępowania nie zawiadamiano najemców o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, a ponadto wykazy lokali przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej nieprawidłowo kierowano wyłącznie do najemców lokali bez wskazania terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym pierwszeństwo nabycia danego lokalu przysługiwało przed pierwszeństwem najemcy tego lokalu.

Negatywna ocena dotyczy również żądania od najemców pokrycia kosztów sporządzania przedsprzedażowych wycen lokali, przyjęcia w uchwałach Rady Miejskiej w Dębicy zapisów o konieczności ponoszenia tych kosztów przez najemców, a także określania (w pismach kierowanych do najemców) dodatkowych warunków nabycia lokali – co pozostawało w sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*⁵.

NIK negatywnie ocenia zlecenie wyceny lokali przeznaczonych do sprzedaży przed uzyskaniem zaświadczenia właściwego starosty o samodzielności lokalu, a także fakt, że w okresie objętym kontrolą Miasto Dębica nie posiadało uchwalonego wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy.

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej. W niniejszym wystąpieniu pokontrolnym zastosowano ocenę opisową.

⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, dalej: ugn.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁶ kontrolowanej działalności.

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

Opis stanu faktycznego

1.1

W latach 2016 - 2021 zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Dębica, na podstawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Dębicy⁷, realizował Wydział Gospodarki Komunalnej⁸. Zgodnie z § 22 ww. Regulaminu do zadań Wydziału należało m.in.:

- przyjmowanie wniosków, zlecenie wycen, prowadzenie postępowań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych z zasobu Gminy,
- gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy i współdziałanie w tym zakresie z Administracją Domów Mieszkalnych sp. z o.o.⁹,
- przyjmowanie i ewidencjonowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych,
- prowadzenie list oczekujących i zakwalifikowanych do najmu mieszkań.

(akta kontroli: tom I, str. 13-16)

W ww. Wydziale czynności, zgodnie z obowiązującym zakresem obowiązków, wykonywały dwie osoby zatrudnione na stanowiskach głównego specjalisty oraz pomocy administracyjnej pod bezpośrednim nadzorem Naczelnika Wydziału. Jedna z tych osób posiadała wykształcenie wyższe i 30 letni staż pracy w obszarze związanym z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym, druga zaś posiadała wykształcenie średnie i 6 letni staż pracy oraz ukończyła szkolenie kierunkowe w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta zostały ujęte w zakresach czynności tych pracowników.

(akta kontroli: tom I, str. 17-26)

1.2

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie nie opracowano pisemnych procedur, harmonogramów czy prognoz w zakresie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

Burmistrz Miasta wyjaśnił, że zasady dotyczące sprzedaży lokali (nieruchomości) stanowiących własność Gminy Miasta Dębica zostały ujęte w uchwałach Rady Miejskiej w Dębicy¹⁰. Burmistrz wskazał ponadto, że w Urzędzie ustalono praktykę postępowania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz sprzedaży lokali z tego zasobu na podstawie właściwych ustaw, a także stwierdził, że nie było konieczności wprowadzania dodatkowych pisemnych procedur w ww.

⁶ 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.

⁷ Wprowadzony na podstawie Zarządzenia nr 101 Burmistrza Miasta Dębicy z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Dębicy.

⁸ Dalej: „WGK” lub „Wydział”.

⁹ Spółka komunalna, której powierzono czynności związane z mieszkaniowym zasobem Miasta, w tym z administrowaniem, zarządzaniem, eksploatacją, technicznym utrzymaniem istniejących zasobów, a także udzielaniem w imieniu Miasta zamówień publicznych.

¹⁰ Nr XIX/293/08 z dnia 29 maja 2008 r., nr XXXII/363/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 r., nr IV/19/2015 z dnia 30 stycznia 2015 r., nr XXXIV/364/2017 z dnia 29 maja 2017r., nr XLVIII/352/2021 z dnia 12 października 2021 r., nr IX/78/07 z dnia 25 czerwca 2007 r., nr XVII/135/2019 z dnia 28 października 2019 r.

zakresie, ponieważ wszystkie zasady zapisane są w ustawach oraz uchwałach Rady Miejskiej w Dębicy.

(akta kontroli: tom I, str. 30)

Burmistrz Miasta wyjaśnił, że Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu prowadził ewidencję gminnego zasobu mieszkaniowego w rejestrach (wykazach) sporządzonych w formie tabelarycznej w programie Microsoft Word oraz Excel, w których na bieżąco nanoszono zmiany oraz oznaczano lokale mieszkalne. Prowadzony rejestr umożliwiał dostęp do danych z zasobu nieruchomości, przeznaczonych na wynajem na czas oznaczony i nieoznaczony. Pomimo braku pisemnych procedur dotyczących ewidencjonowania tych lokali, wypracowany w Urzędzie system zapewnia sprawny dostęp do niezbędnych informacji o stanie zasobu oraz o ewentualnych zmianach tego zasobu.

(akta kontroli: tom I, str. 30)

W 2016 r. na przyznanie lokalu z zasobu mieszkaniowego oczekiwało 213 osób, przyznano 11 lokali, średni czas oczekiwania na przyznanie lokalu wynosił cztery lata i dziesięć miesięcy. W 2017 r. na lokal oczekiwało 226 wnioskodawców, przyznano 18 lokali, odnotowano średni czas oczekiwania: cztery lata i dziesięć miesięcy. W 2018 r. zarejestrowano 205 oczekujących wnioskodawców, liczba przyznaczonych lokali wyniosła 8, średnio na lokal oczekiwano cztery lata i trzy miesiące. W 2019 r. o przyznanie lokalu wnioskowało 215 osób, przydzielono 12 lokali, średni czas oczekiwania wynosił cztery lata i osiem miesięcy. W 2020 r. liczba oczekujących wnioskodawców wynosiła 231, przyznano 11 lokali, na przyznanie lokalu oczekiwano średnio trzy lata i sześć miesięcy. W 2021 r. na lokal oczekiwało 234 wnioskodawców, przyznano 13 lokali, średni czas oczekiwania na przyznanie lokalu wynosił dwa lata.

(akta kontroli: tom I, str. 31)

1.3

W badanym okresie Miasto Dębica nie posiadało wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

(akta kontroli: tom I, str. 29)

1.4

W okresie objętym kontrolą wysokość bonifikat dla najemców nabywających lokale w trybie bezprzetargowym określono w następujących uchwałach Rady Miejskiej w Dębicy:

W uchwale nr XXXII/363/2013 w sprawie wyrażenia zgody na ustanawianie odrębnej własności i sprzedaż lokali mieszkalnych z dnia 17 kwietnia 2013 r. przy zbywaniu lokali pierwszeństwo przyznano najemcom, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony (§ 3). Zgodnie z § 4 uchwały, nabywca lokalu mieszkalnego ponosić miał koszty jego wyceny wykonanej na zlecenie Gminy Miasta Dębica. Sprzedaż lokali mieszkalnych, zgodnie z przyjętymi zasadami określonymi w § 5 uchwały, następowała z zastosowaniem 75% bonifikaty – ustalonej na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej – w stosunku do wartości lokalu mieszkalnego ustalonej w operacie szacunkowym, sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na rzecz najemców, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony i trwa co najmniej 5 lat, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4, tj.:

- sprzedaż lokali mieszkalnych nabytych przez Gminę Miasto Dębica od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej następować miała z zastosowaniem 50% bonifikaty ustalonej

na podstawie odrębnej uchwały w stosunku do wartości lokalu mieszkalnego, ustalonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego,

- ze sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem 75% bonifikaty wyłączono lokale w budynku przy ul. Kwiatkowskiego 4,

- warunek trwania najmu co najmniej 5 lat nie dotyczył sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców lokali mieszkalnych przejętych nieodpłatnie przez Gminę Miasto Dębica od PKP S.A., korzystających z lokalu w dniu przejęcia, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy i łącznie najem na ten lokal trwał co najmniej 5 lat, którzy wstąpili w stosunek najmu poprzez wzajemną zamianę lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych Gminy Miasta Dębica, którzy wstąpili w stosunek najmu jako poprzedni właściciele nieruchomości przejętych przez Gminę Miasto Dębica pod cele inwestycyjne, najemców korzystających z lokali mieszkalnych będących poprzednio w dyspozycji administracji wojskowej.

Na mocy uchwały wyłączono ze sprzedaży lokale socjalne oraz lokale mieszkalne w budynkach, o zwrot których wystąpili byli właściciele, zlokalizowanych na gruntach posiadających nieuregulowany stan prawny, przeznaczonych do remontu generalnego, oddanych w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego oraz tych, co do których istnieją przeszkody prawne w sprzedaży.

(akta kontroli: tom I, str. 33-35)

Uchwałą nr IV/19/2015 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 30 stycznia 2015 r., zmieniającą Uchwałą nr XXXII/363/2013 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 17 kwietnia 2013 r., ze sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem 75% bonifikaty wyłączono lokale mieszkalne nabyte od Administracji Domów Mieszkalnych sp. z o.o. w Dębicy w budynkach wielomieszkaniowych nr 8 i nr 20 na Osiedlu Matejki w Dębicy.

(akta kontroli: tom I, str. 36)

W uchwale nr XXXIV/364/2017 w sprawie wyrażenia zgody na ustanawianie odrębnej własności i sprzedaż lokali mieszkalnych z dnia 29 maja 2017 r. stawkę bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych określono na poziomie 60%, a minimalny okres najmu lokalu uprawniający do sprzedaży na rzecz najemcy określono na 10 lat. Zgodnie z § 4 uchwały, nabywca lokalu mieszkalnego ponosić miał koszty jego wyceny wykonanej na zlecenie Gminy Miasta Dębica.

(akta kontroli: tom I, str. 37-38)

Uchwałą nr XLVIII/352/2021 z dnia 12 października 2021 r. Rada Miejska w Dębicy zmieniła stawkę bonifikaty przysługującej najemcom wykupywanych lokali z 60% na 20%.

(akta kontroli: tom I, str. 39-40)

Ponadto Rada Miejska w Dębicy podejmowała każdorazowo odrębne uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty dla konkretnego lokalu mieszkalnego. W uchwałach podejmowanych w sprawie udzielenia bonifikaty na zakup konkretnego lokalu każdorazowo określano stawki procentowe zgodnie z ww. uchwałami ogólnymi.

(akta kontroli: tom II, str. 300-305)

W okresie objętym kontrolą dokonano sprzedaży dwóch lokali z udzieleniem bonifikat obliczonych na podstawie art. 44 i 45 ustawy z dnia 8 września 2000 r.

o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”¹¹. Bonifikaty te wyniosły 95% kosztorysowej wartości lokali, zaś w przypadku dokonania jednorazowej wpłaty należności, nabywcy uzyskiwali dodatkową bonifikatę w wysokości 25% tej należności. Zgodę na sprzedaż lokali przejętych przez Miasto Dębica od PKP S.A. wyraziła Rada Miejska w Dębicy w uchwale Nr XIX/293/08 z dnia 29 maja 2008 r. W uchwale tej zapisano, iż sprzedaż na rzecz osób uprawnionych dokonywana będzie na zasadach i w trybie ww. ustawy. W uchwale tej zapisano również, iż nabywca lokalu mieszkalnego ponosi koszty jego wyceny.

(akta kontroli: tom I, str. 41, 78)

1.5

Według stanu na 1 stycznia 2016 r. w zasobie mieszkaniowym Miasta Dębica pozostawało 628 lokali.

Według stanu na koniec każdego roku objętego kontrolą w zasobie mieszkaniowym Miasta Dębica pozostawało:

- w 2016 r. 619 lokali,
- w 2017 r. 596 lokali,
- w 2018 r. 588 lokali,
- w 2019 r. 579 lokali,
- w 2020 r. 574 lokali,
- w 2021 r. 567 lokali.

W latach 2016-2021 z tytułu sprzedaży 50 lokali (w trybie bezprzetargowym, na rzecz ich najemców i z udzieleniem bonifikaty) uzyskano łączne wpływy w wysokości 2.109.094,92 zł. Wysokość bonifikaty wyniosła od 50% do 75%¹². Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych (wg wycen, wraz z udziałem w gruncie) wyniosła 6.698 tys. zł. W latach 2016-2021 nie dokonywano sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych z zasobu Gminy bez udzielenia bonifikaty.

W latach 2016-2021 do Urzędu złożono łącznie 90 wniosków dotyczących wykupu 82 lokali mieszkalnych z przyznaniem bonifikaty. W poszczególnych latach wnioski składano następująco: w 2016 r. i 2017 r. zarejestrowano po 18 wniosków, w 2018 r. 8 wniosków, w 2019 r. 12 wniosków, w 2020 r. 14 wniosków i w 2021 r. 20 wniosków. Sprzedano łącznie 50 lokali mieszkalnych, z czego sprzedaż 44 dotyczyła wniosków złożonych od 2016 do 2021 r., natomiast zbycie 6 lokali dotyczyło wniosków złożonych w latach ubiegłych.

(akta kontroli: tom I, str. 31, 67-72, 78, 80-97)

1.6

W latach 2016-2021 r. w jednym przypadku (w 2017 r.) należność z tytułu wykupu lokalu mieszkalnego rozłożono na raty. Końcowa płatność za lokal wynosiła 35.801,20 zł¹³ i została określona zgodnie z zasadami przyjętymi Zarządzeniem Burmistrza Miasta Dębicy w sprawie rozkładania na raty należności za wykup lokali mieszkalnych przez najemców¹⁴, następująco:

- pierwszą ratę w wysokości 18.301,20 zł wpłacono 6 listopada 2017 r. (tj. przed datą zawarcia umowy sprzedaży),
- pozostałą część w łącznej wysokości 17.500 zł spłacono w 35 miesięcznych ratach po 500 zł każda wraz z należnymi odsetkami.

¹¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 146.

¹² Oraz 95% w przypadku dwóch lokali, gdzie wysokość bonifikaty wynikała z ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”.

¹³ Cena lokalu z uwzględnieniem 75% bonifikaty zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Dębicy nr XXXVII/409/2017 z dnia 28 sierpnia 2017 r.

¹⁴ Zarządzenie nr 161/2017 Burmistrza Miasta Dębicy z dnia 7 lipca 2017 r.

W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Miasta Dębicy z tytułu spłaty przedmiotowego zadłużenia wraz z odsetkami, na nabytym lokalu mieszkalnym ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 26.250 zł.

(akta kontroli: tom I, str. 58, 62, 126-151)

1.7

Na podstawie analizy 30 z 50 spraw bezprzetargowej sprzedaży lokali z bonifikatą na rzecz najemców w latach 2016-2021 (po 5 przypadków sprzedaży w każdym roku)¹⁵ ustalono, iż każdorazowo sporządzano oraz podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym. Wykazy wywieszano na tablicach ogłoszeń na okres 21 dni oraz zamieszczano na stronach internetowych urzędu. Ponadto we wszystkich skontrolowanych przypadkach informację o wywieszeniu wykazu publikowano w lokalnej prasie¹⁶.

Ogłaszane wykazy zawierały wszystkie wymagane elementy określone w art. 35 ust. 2 ugn, za wyjątkiem wskazania terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym pierwszeństwo nabycia danego lokalu przysługiwało przed pierwszeństwem najemcy tego lokalu.

(akta kontroli: tom II, str. 211-299, 300-305)

1.8

Na podstawie badanej próby z lat 2016-2021 stwierdzono, że w kontrolowanej jednostce nie zawiadamiano na piśmie najemców lokali o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych nieruchomości. Wnioski o wykup lokali najemcy składali przed ogłoszeniem przez Miasto Dębica przeznaczenia danego lokalu do zbycia. Następnie do najemców, którzy złożyli wnioski o wykup nieruchomości, przesyłano kopie wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zawierających warunki sprzedaży lokali z adnotacją, iż w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma winni oni złożyć oświadczenie o akceptacji tych warunków. W pismach informowano ponadto o konieczności dostarczenia zaświadczenia o uregulowaniu zadłużenia związanego z lokalem, oraz że niezłożenie oświadczenia w ww. terminie oznaczało będzie rezygnację z zakupu mieszkania i wycofanie złożonego wniosku.

(akta kontroli: tom II, str. 211-299, 300-305)

1.9

Na podstawie badanej próby z lat 2016-2021 stwierdzono, że wnioski o nabycie lokali mieszkalnych każdorazowo składały osoby do tego uprawnione tj. najemcy, z którymi zawarto umowy na czas nieoznaczony, a stosunek najmu trwał przez czas określony w uchwałach Rady Miejskiej w Dębicy. Najemcy zainteresowani wykupem nieruchomości składali do Urzędu oświadczenia o akceptacji warunków nabycia lokali w terminie 21 dni.

Ustalono, że w latach 2016-2021 w pięciu przypadkach odmówiono sprzedaży lokali najemcom z powodu zbyt krótkiego okresu najmu, czterokrotnie wniosek dotyczył lokalu przeznaczonego do generalnego remontu, w dwóch sprawach powodem odmowy były przeszkody prawne (brak uregulowanego prawa do najmu lokalu) oraz w jednym przypadku wniosek dotyczył lokalu wyłączzonego ze sprzedaży uchwałą Rady Miejskiej w Dębicy nr IV/19/2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. W czterech sprawach w związku ze śmiercią najemców lokali, złożone wnioski o wykup nieruchomości stały się bezprzedmiotowe.

¹⁵ Dalej: badana próba z lat 2016-2021 r.

¹⁶ Informacje dot. ogłoszenia wykazu publikowano każdorazowo w tygodniku „Obserwator lokalny”.

Ponadto w dwóch przypadkach pozostawiono wnioski o wykup lokali mieszkalnych bez rozpatrzenia, w związku z nieuiszczeniem opłaty za wycenę nieruchomości.

(akta kontroli: tom I, str. 67-72, 99, 105-117, tom II, str. 211-299, 300-305)

1.10

Na podstawie badanej próby z lat 2016-2021 stwierdzono, że wysokość udzielonej bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości każdorazowo odpowiadała bonifikacie określonej w stosownych uchwałach Rady Miejskiej w Dębicy.

W analizowanych sprawach minimalny okres jaki upłynął od daty zawarcia z najemcą lokalu umowy na czas nieoznaczony do momentu sprzedaży lokalu wynosił sześć lat.

Burmistrz Miasta wyjaśnił, że w stosunku do lokali mieszkalnych sprzedanych najemcom w trybie bezprzetargowym nie toczyły się postępowania administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia tych nieruchomości przez Skarb Państwa lub Miasto Dębicę.

(akta kontroli: tom I, str. 33-41, 78, 100, tom II, str. 300-305)

1.11

Na podstawie badanej próby z lat 2016-2021 stwierdzono, że wartość nieruchomości każdorazowo ustalano na podstawie operatu szacunkowego sporządzanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w terminie do 12 miesięcy przed datą sprzedaży nieruchomości, co było weryfikowane przez pracowników WGM.

W jednym przypadku zgłoszono uwagi do operatu szacunkowego, które dotyczyły m.in. opisu mediów zainstalowanych w przedmiotowym lokalu i funkcjonalności jego położenia.

Burmistrz wyjaśnił, że w związku z powyższym dokonano korekty operatu, co spowodowało zmianę wartości szacowanego lokalu.

(akta kontroli: tom I, str. 101, 169-292, tom II, str. 300-305)

W 19 przypadkach wyceny lokalu mieszkalnego dokonano przed wydaniem zaświadczenia przez Starostę Dębickiego o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o *własności lokali*¹⁷.

(akta kontroli: tom I, str. 169-293, tom II, str. 300-305)

Na podstawie badanej próby z lat 2016-2021 stwierdzono, że w każdym przypadku od nabywców lokali żądano ponoszenia kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży tj. pokrycia kosztów sporządzenia operatów szacunkowych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Do najemców lokali, którzy złożyli wnioski o wykup lokalu kierowano pisma, w których informowano o konieczności uiszczenia kosztów wyceny nieruchomości pod rygorem pozostawienia wniosku o wykup lokalu bez rozpatrzenia.

(akta kontroli: tom I, str. 98, tom II, str. 211-299)

1.12

W ewidencji księgowej kontrolowanej jednostki wykazano operacje gospodarcze związane z bezprzetargową sprzedażą lokali objętej badaniem próby z lat 2016-2021. Zmniejszenia stanów środków trwałych w wyniku zbycia ww. lokali z zasobu Gminy zostały uwzględnione w prowadzonych ewidencjach oraz rozliczone na koncie 011 – *Środki trwałe*. Wpłaty uzyskane z tytułu sprzedaży składników

¹⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.

majątkowych zaksięgowano na koncie rozrachunkowym 760 – *Pozostałe przychody operacyjne*.

(akta kontroli: tom I, str. 152)

1.13

Burmistrz wyjaśnił, że w badanym okresie nie zarejestrowano wpływu do Urzędu Miejskiego w Dębicy skarg związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.

W dniu 7 lutego 2022 r. przekazano odpowiedź¹⁸ na otrzymany wniosek o udzielenie informacji w zakresie obrotu nieruchomościami na terenie miasta Dębicy w związku z opracowywaniem pracy inżynierskiej na kierunku gospodarka przestrzenna w toku studiów na Uniwersytecie Pedagogicznym w Krakowie.

(akta kontroli: tom I, str. 58, 73, 118-119)

1.14

W zakresie analizy i oceny ryzyk, związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, Burmistrz wskazał, że *analiza ryzyka na potrzeby planu audytu wewnętrznego jest przeprowadzana w oparciu o zadania wyodrębnione w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu. W rezultacie zagadnienia sprzedaży lokali komunalnych w trybie bezprzetargowym były przedmiotem analizy ryzyka wyłącznie w zakresie w jakim przedmiotowe zadania wyodrębniono w Regulaminie. Ponadto, obszar działalności Gminy „zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Dębica” był ujmowany w planach audytu na 2018 r. i 2019 r. jednak z uwagi na realizację zadań pozaplanowych oraz niewielki wymiar czasu pracy audytora, zadanie audytowe nie zostało ostatecznie zrealizowane. W rezultacie zagadnienie bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych nie było dotychczas przedmiotem audytu.*

(akta kontroli: tom I, str. 59-60)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1.

W latach 2016-2021 Miasto Dębica nie posiadało wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, co było sprzeczne z przepisem art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*¹⁹.

Burmistrz Miasta wyjaśnił, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Dębica jest w trakcie przygotowywania oraz że w najbliższym czasie przewiduje się przedłożenie projektu uchwały na sesję Rady Miejskiej.

(akta kontroli: tom I, str. 101)

2.

W trzech obowiązujących w okresie objętym kontrolą uchwałach²⁰ Rady Miejskiej w Dębicy zawarto zapisy, iż nabywcy lokali ponosić mieli koszty ich wycen wykonanych na zlecenie Miasta Dębicy. Zapisy te były sprzeczne z przepisami art.

¹⁸ Odpowiedź w formie wiadomości e-mail zawierająca wykazy nieruchomości zbytych i nabytych w latach 2010-2021.

¹⁹ Dz. U. z 2022, poz. 172.

²⁰ Uchwały: nr XXXII/363/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 r., nr XXXIV/364/2017 z dnia 29 maja 2017 r., nr XIX/293/08 z dnia 29 maja 2008 r.

25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ugn, które stanowią, iż wycenę nieruchomości przeznaczonych do zbycia zapewnia wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dębicy wyjaśnił, iż *ww. uchwały były przedmiotem szczegółowej kontroli w ramach nadzoru Wojewody Podkarpackiego w Rzeszowie nad działalnością uchwałodawczą Gminy Miasta Dębica. W stosunku do żadnej z tych uchwał nie zostało wszczęte postępowanie o ich uchyleniu.* Przewodniczący poinformował ponadto, że Rada Miejska w Dębicy niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia niezgodności z prawem.

Burmistrz wyjaśnił, że przyczyną zapisów w treści ww. uchwał w zakresie ponoszenia przez nabywców kosztów wyceny nieruchomości był częsty brak zainteresowania wnioskodawców nabyciem danego lokalu w trakcie trwania procedury jego sprzedaży po uzyskaniu informacji o cenie jego nabycia, co skutkowało tym, że nie każdy wniosek kończył się sprzedażą.

(akta kontroli: tom I, str. 103, tom II, str. 306)

3.

Od najemców lokali, którzy złożyli wnioski o wykup mieszkania we wszystkich 30 zbadanych przypadkach żądano – pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania – zwrotu kosztów, jakie Miasto poniosło z tytułu sporządzenia wyceny sprzedawanych nieruchomości. Działanie takie było sprzeczne z przepisami art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ugn, które stanowią, iż wycenę nieruchomości przeznaczonych do zbycia zapewnia wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Z tego tytułu w latach 2016-2021 Miasto Dębica obciążyło kosztami wyceny 62 najemców lokali uzyskując 30.920 zł nienależnych dochodów, w tym w ośmiu przypadkach obciążono najemców kosztami wyceny lokali, pomimo że ostatecznie do sprzedaży lokalu nie doszło.

Burmistrz wyjaśnił, że przyczyną pobierania od wnioskodawców opłat za sporządzenie operatu szacunkowego wyceny lokalu był wcześniejszy brak zainteresowania wnioskodawców nabyciem danego lokalu w trakcie trwania procedury jego sprzedaży po uzyskaniu informacji o cenie jego nabycia, co skutkowało tym, że nie każdy wniosek kończył się sprzedażą.

Odnosnie ośmiu spraw, w których najemcy zrezygnowali z wykupu lokali, Burmistrz wyjaśnił, że pobrane środki (za sporządzenie operatów szacunkowych) nie zostały zwrócone, ponieważ zgodnie z zapisami Zarządzeń nr 75/2013 oraz 161/2017 Burmistrza Miasta Dębicy w sprawie kosztów związanych z zakupem lokali mieszkalnych na rzecz najemców w przypadku rezygnacji przez zainteresowanego z nabycia lokalu poniesione koszty w tym pobrane zaliczki nie podlegały zwrotowi.

Ponadto w dwóch sprawach brak uiszczenia przez wnioskodawców ww. kosztów był przyczyną pozostawienia wniosków bez rozpoznania.

Burmistrz Miasta wyjaśnił, że *z uwagi na brak wniesionej opłaty za sporządzenie operatu szacunkowego wyceny lokalu nie wdrożono procedury jego sprzedaży zgodnie z przyjętymi zasadami dotyczącymi sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasta Dębica.*

(akta kontroli: tom I, str. 98-99)

4.

Od najemców, którzy złożyli wnioski o wykup lokalu mieszkalnego we wszystkich 30 zbadanych przypadkach, pisemnie żądano uregulowania opłat czynszowych oraz dostarczenia zaświadczenia o uregulowaniu wszelkiego zadłużenia związanego z zajmowanym lokalem, co warunkowało dalsze procedowanie wniosku o wykup lokalu.

Działanie takie było sprzeczne z przepisami art. 34 ust. 1 pkt 3 i nast. ugn, bowiem przepisy tej ustawy nie wiążą prawa pierwszeństwa do nabycia lokali przez

najemców ze spełnieniem przez nich dodatkowych warunków poza najmem zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

Burmistrz wyjaśnił, że *Płacenie czynszu jest jednym z głównych obowiązków najemcy. Brak wypełnienia tego obowiązku i zaległości czynszowe są jedną z przestąnek do wypowiedzenia umowy najmu. Gmina posiada ograniczony zasób mieszkaniowy, w związku z tym musi racjonalnie nim gospodarować. Zaległości czynszowe stawiają pod znakiem zapytania dalsze trwanie umowy najmu, dlatego Urząd Miejski w Dębicy informacyjnie przypominał o tym najemcom.*

(akta kontroli: tom II, str. 211-299, 307-308)

5.

W 19 przypadkach zlecenie wyceny lokalu przeznaczonego do sprzedaży nastąpiło przed uzyskaniem zaświadczenia właściwego starosty, co było niezgodne z przepisem § 32 ust 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*²¹, na podstawie którego określenie wartości lokalu ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności może nastąpić po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności lokalu i po wydaniu zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy o *własności lokali*.

Burmistrz wyjaśnił, iż podmiot wykonujący dokumentację wydzielenia (inventaryzacji) lokalu celem uzyskania zaświadczenia o samodzielności tego lokalu dokonywał również wyceny tego lokalu, dlatego w 19 przypadkach czynności te realizowano równocześnie.

(akta kontroli: tom I, str. 101)

6.

W okresie objętym kontrolą nie zawiadamiano najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu, do czego obligował przepis art. 34 ust. 4 ugn. Urząd dopiero po złożeniu wniosku przez najemcę sporządzał wykaz, w którym dany lokal ujmowano jako przeznaczony do zbycia, a następnie wykaz ten przesyłał wnioskodawcy z informacją, iż w terminie 21 dni najemca winien zaakceptować warunki zakupu lokalu.

Burmistrz wyjaśnił, że *procedura sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców rozpoczyna się wnioskiem zainteresowanego, który jest jego głównym najemcą o sprzedaż tego lokalu. W ogłoszeniach Burmistrza Miasta Dębicy o podaniu do publicznej wiadomości wykazów lokali przeznaczonych do zbycia podana jest informacja, że lokale są zbywane na rzecz najemców. Następnie wnioskodawcy (dotychczasowi najemcy) zawiadamiani są pisemnie o zamiarze sprzedaży lokalu. W piśmie otrzymują dodatkowo do wiadomości wykazy lokali przeznaczonych do zbycia oraz są proszeni o potwierdzenie warunków nabycia przedmiotowego lokalu w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma. Przyjęty sposób postępowania spełnia warunek art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.*

(akta kontroli: tom I, str. 98-99)

7.

W okresie objętym kontrolą, w wykazach lokali przeznaczonych do sprzedaży ogłaszanych przez miasto Dębica nie ujmowano terminu, o którym mowa w art. 35 ust. 2 pkt 12 ugn, tj. terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym pierwszeństwo nabycia danego lokalu przysługiwało przed pierwszeństwem najemcy tego lokalu.

Burmistrz Miasta wyjaśnił, iż w latach 2016-2021 nie było chętnych na zakup lokalu mieszkalnego bez bonifikaty. W badanym okresie nie sprzedano lokali, których

²¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 555.

poprzednimi właścicielami byłyby podmioty spełniające warunki art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy ugn. Ponieważ procedurę sprzedaży lokalu wszczynano na wniosek dotychczasowego najemcy zainteresowanego jego nabyciem z bonifikatą, ogłoszenia były kierowane wyłącznie do wnioskodawców.

(akta kontroli: tom I, str. 102)

OCENA CZĄSTKOWA

W strukturze organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Dębicy, obowiązki w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym zostały przypisane wyodrębnionej komórce, a pracownicy, którym powierzono wykonywanie czynności z tego zakresu posiadali odpowiednie przygotowanie i kompetencje do prawidłowego realizowania powierzonych zadań. W kontrolowanych latach prowadzono bezprzetargową sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców, z zastosowaniem właściwie ustalonej ceny wykupu z uwzględnieniem przysługujących bonifikat określonych przez Radę Miejską w Dębicy w przyjętych uchwałach.

Negatywnie należy ocenić brak opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy, niezawiadanie najemców o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości jak również obciążanie przyszłych nabywców kosztami wyceny lokali.

Za nieprawidłowe uznano również zlecenie wyceny lokali mieszkalnych przed uzyskaniem zaświadczenia o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego. W ocenie NIK zlecenie sporządzenia wyceny lokalu przed uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu może skutkować poniesieniem zbędnych kosztów wyceny w sytuacji, gdy lokal ten nie będzie mógł być przedmiotem sprzedaży.

W ocenie NIK, przyjęta w Urzędzie zasada, że najemcy najpierw występowali z wnioskiem o nabycie lokalu, a dopiero później w Urzędzie ogłaszano wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży była sprzeczna z przepisami ugn, bowiem w momencie składania wniosków przez najemców przed ogłoszeniem tych ww. wykazów, nieruchomości objęte wnioskami nie były przeznaczone do sprzedaży, a wnioski te były bezprzedmiotowe. W efekcie takiego postępowania nie zawiadamiano najemców o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, a ponadto wykazy lokali przeznaczanych do zbycia w drodze bezprzetargowej nieprawidłowo kierowano wyłącznie do najemców lokali bez wskazania terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym pierwszeństwo nabycia danego lokalu przysługiwało przed pierwszeństwem najemcy tego lokalu.

Negatywna ocena dotyczy również żądania od najemców lokali pokrycia kosztów sporządzania wycen tych lokali, a także przyjęcia w uchwałach Rady Miejskiej w Dębicy zapisów o konieczności ponoszenia tych kosztów przez najemców – co pozostawało w sprzeczności z przepisami ugn.

Sprzedaż lokali na rzecz ich najemców uzależniano również (w pismach kierowanych do najemców) od spełnienia dodatkowych warunków tj. uregulowania zaległości z tytułu najmu - co było sprzeczne z przepisami art. 34 ust. 1 pkt 3 i nast. ugn.

2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą

Opis stanu faktycznego

2.1

W Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Dębicy obowiązki w zakresie monitorowania wtórnego obrotu lokalami sprzedanymi z bonifikatą nie zostały przypisane żadnej komórce organizacyjnej Urzędu. Czynności te nie znajdowały się również w zakresach obowiązków pracowników Wydziału Gospodarki Komunalnej, realizujących zadania dotyczące gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ewidencjonowano w rejestrach (wykazach) sporządzanych w formie tabelarycznej w programach Microsoft Word oraz Excel. W prowadzonej w ten sposób ewidencji zapisywano dane zawierające adresy lokali, dane właścicieli, datę zbycia lokali jak również informacje w zakresie sprzedaży wtórnej lokali, które zamieszczano w pozycji danego lokalu. Rejestry uaktualniano na bieżąco w oparciu o wpływające do urzędu akty notarialne. W umowach sprzedaży nieruchomości nie sformułowano wymogów w zakresie obowiązku informowania gminy o ich dalszym zbyciu lub zmianie celu ich wykorzystywania.

(akta kontroli: tom I, str. 13-26, 30)

Burmistrz Miasta wyjaśnił, iż *monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty mieściło się w zakresie zadań związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Dębicy, które w funkcjonującej strukturze organizacyjnej Urzędu przypisano do Wydziału Gospodarki Komunalnej. Czynności związane z monitorowaniem wtórnego obrotu sprzedanymi lokalami mieszkalnymi prowadzone są przez pracowników na bieżąco na podstawie analizy wpływających do Urzędu Miejskiego w Dębicy aktów notarialnych i zawiadomień z Sądu Rejonowego w Dębicy o zmianach wpisów w księgach wieczystych oraz analizie zmian stanu własnościowego nieruchomości lokalowych dokonywanych na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Dębicy oraz w oparciu o elektroniczny system Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.*

(akta kontroli: tom I, str. 99-101)

2.2

W latach 2012-2021 Miasto sprzedało łącznie 83 lokale mieszkalne w trybie bezprzetargowym z udzieleniem bonifikaty, z czego 23 lokale stały się przedmiotem wtórnego obrotu. W 2012 r. oraz w 2013 r. odnotowano po trzy przypadki zbycia - wszystkie dotyczyły przekazania lokalu na rzecz osób bliskich. W latach 2014 i 2015 zarejestrowano po dwa przypadki zbycia na rzecz osób bliskich. W 2016 r. zarejestrowano pięć takich zdarzeń – w czterech przypadkach zbycie lokalu nastąpiło na rzecz osób bliskich, w jednym przypadku sprzedaż nastąpiła po pięciu latach od nabycia lokalu od Miasta (terminu, po upływie którego bonifikata nie podlegała zwrotowi). W 2017 r. zarejestrowano sześć przypadków zbycia lokalu, z czego pięć na rzecz osób bliskich, natomiast w jednym przypadku środki ze sprzedaży zostały przeznaczone na zakup innego lokalu mieszkalnego. W 2018 r. wystąpiły dwa przypadki przeniesienia własności lokali na rzecz osób bliskich.

W wyniku analizy dokumentacji²², dotyczącej sprzedaży w latach 2012-2021, nie stwierdzono wystąpienia przypadków wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi, które nie byłyby zaewidencjonowane w wykazach prowadzonych przez WGK. W żadnym ze zbadanych przypadków nie stwierdzono przesłanek do wystąpienia z roszczeniem o zwrot udzielonej bonifikaty.

(akta kontroli: tom I, str. 61-66, 294-384, tom II, str. 1-210)

Burmistrz Miasta wyjaśnił, że przyjęte przez Wydział Gospodarki Komunalnej rozwiązania, umożliwiające weryfikację stanu prawnego zbytych z bonifikatą nieruchomości, pozwalają na ujawnienie wszystkich przypadków zaistnienia przesłanek do żądania zwrotu równowartości udzielonej przy ich sprzedaży bonifikaty.

(akta kontroli: tom I, str. 58-59)

2.3

W zakresie identyfikacji ryzyk związanych z monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi przedłożono wyciąg z planu działalności Urzędu Miejskiego w Dębicy²³.

Burmistrz Miasta wyjaśnił, że w *Urzędzie Miejskim w Dębicy* ryzyko związane z monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi zostało określone w zadaniu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców. W celu ograniczenia ryzyka, podjęto działania kontrolne w postaci wprowadzenia zwiększonego nadzoru.

(akta kontroli: tom I, str. 103)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Pomimo braku formalnego przypisania w Urzędzie zadań w zakresie monitorowania wtórnego obrotu lokalami sprzedanymi z bonifikatą, Miasto skutecznie weryfikowało sprzedaż wtórną lokali sprzedanych z udzieleniem bonifikaty.

Zidentyfikowano wszystkie przypadki, w których lokale mieszkalne przed upływem pięciu lat od ich sprzedaży pierwotnym nabywcom zostały zbyte w obrocie wtórnym. Dane w zakresie ujawnionych zmian własnościowych nieruchomości były każdorazowo odnotowywane w rejestrach prowadzonych przez pracowników WGK Urzędu Miejskiego w Dębicy.

W ocenie NIK w okresie objętym kontrolą monitoring wtórnego zbycia lokali mieszkalnych nabytych od Miasta w trybie bezprzetargowym przez ich najemców był prowadzony prawidłowo.

²² Akty notarialne oraz wpisy w elektronicznym rejestrze ksiąg wieczystych.

²³ Stanowiący załącznik nr 1 do Procedury planowania działalności oraz zarządzania ryzykiem w Urzędzie Miejskim w Dębicy wprowadzony zarządzeniem wewnętrznym nr 9/2017 Burmistrza Miasta Dębicy z dnia 16 marca 2017 r.

OBSZAR

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

3.1

Opis stanu faktycznego

Na podstawie badanej próby stwierdzono, że przy sprzedaży lokali mieszkalnych, zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Dębicy w sprawie: ustanawiania hipotek na zabezpieczenie zwrotu udzielanych bonifikat przy wykupie lokali mieszkalnych²⁴, w celu zabezpieczenia zwrotu udzielonej bonifikaty, każdorazowo w akcie notarialnym nabywcy ustanawiali na nabytej nieruchomości hipotekę umowną do wysokości udzielonych bonifikat (powiększonych o 15%).

W żadnym przypadku sprzedaży wtórnej lokali, które uprzednio zostały sprzedane ich najemcom przez Miasto Dębica, nie zaistniała okoliczność generująca obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty.

(akta kontroli: tom I, str. 294-384, tom II, str. 1-210)

Burmistrz wyjaśnił, że *przypadki wtórnego zbycia lokali sprzedanych uprzednio przez Gminę z bonifikatą były monitorowane. Na podstawie wpływających do Urzędu aktów notarialnych oraz zapisów w księgach wieczystych określano czy konkretna sprzedaż wtórna wymaga wszczęcia postępowania o żądanie zwrotu bonifikaty czy też nie. To czy lokal nie został zbyty na rzecz osoby bliskiej lub czy nie dokonano zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe weryfikowano na podstawie zapisów w aktach notarialnych i księgach wieczystych oraz z danymi zawartymi w ewidencji ludności. Przypadki, czy środki uzyskane ze sprzedaży nie zostały wykorzystane w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego weryfikowano na podstawie zapisów w aktach notarialnych oraz pisemnych informacji uzyskanych od właścicieli wykupionego lokalu.*

(akta kontroli: tom I, str. 102)

Stwierdzone nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Z uwagi na brak przypadków, w których istniałaby konieczność podejmowania działań w zakresie egzekwowania zwrotu udzielonej bonifikaty, NIK nie formułuje oceny niniejszego obszaru.

IV. Wnioski

Wnioski

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

1. Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym oraz przedłożenie go do uchwalenia Radzie Miejskiej w Dębicy.
2. Opracowanie oraz przedłożenie do uchwalenia Radzie Miejskiej w Dębicy nowelizacji uchwał Rady Miejskiej w Dębicy, które wyeliminują zapisy obciążające najemców kosztami przygotowania nieruchomości do sprzedaży.
3. Zapewnienie ponoszenia przez Miasto kosztów wyceny nieruchomości przeznaczanych do sprzedaży.

²⁴ Nr 46/2015 z dnia 26 lutego 2015 r., nr 142/2017 z dnia 8 czerwca 2017 r.

4. Zaprzestanie kierowania do najemców żądań uregulowania należności z tytułu najmu, jako warunku sprzedaży lokali.
5. Podjęcie działań mających na celu zwrot nienależnie pobranych od najemców kosztów wyceny lokali.
6. Sporządzanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia zawierających wszystkie niezbędne elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
7. Sporządzanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia bez ograniczania ich adresatów jedynie do najemców lokali.
8. Doręczanie najemcom lokali mieszkalnych pisemnych zawiadomień o przysługującym im prawie pierwszeństwa do nabycia lokalu.
9. Zlecenie sporządzenia wycen lokali przeznaczonych do sprzedaży po wydaniu przez właściwego starostę zaświadczenia o wyodrębnieniu nieruchomości jako 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 Rzeszowie. 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
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie 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.

Rzeszów, dnia 10 maja 2022 r.

Kontrolerzy

Stanisław Jarzyna
doradca ekonomiczny

/ - /
podpis

Wojciech Kajzar
inspektor kontroli państwowej

/ - /
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie
Dyrektor
Wiesław Motyka

/ - /
podpis