



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.003.01.2022

Pani
Anna Mieczkowska
Prezydent Miasta Kołobrzeg
Urząd Miasta Kołobrzeg
ul. Ratuszowa 13
78-100 Kołobrzeg

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.443.86.2022 Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej Najwyższej Izby Kontroli z 29 sierpnia 2022 r.

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

I. Dane identyfikacyjne.

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Kołobrzeg ¹ , ul. Ratuszowa 13, 78-100 Kołobrzeg.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Anna Mieczkowska Prezydent Miasta Kołobrzeg ² od 19 listopada 2018 r., poprzednio od 1 grudnia 2006 r. Prezydentem Miasta Kołobrzeg był Janusz Gromek.
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	Artykuł 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie.
Kontrolerzy	Artur Matejko, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/37/2022 z 23 marca 2022 r. Sławomir Żudro, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/38/2022 z 23 marca 2022 r.

(akta kontroli str. 1-7)

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności.

OCENA OGÓLNA

Struktura organizacyjna Urzędu oraz przyjęte zasady postępowania umożliwiły właściwą realizację zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym oraz wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym w trybie bezprzetargowym oraz wysokość bonifikat uregulowano uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg⁶ oraz procedurą postępowania merytorycznego wydziału ustaloną w formie karty usługi. W okresie objętym kontrolą Gmina Miasto Kołobrzeg⁷ sprzedało zgodnie z uchwałami Rady Miasta w trybie bezprzetargowym 253 lokale mieszkalne, w tym 252 lokale z bonifikatą wynoszącą od 25% do 95% wartości lokalu. W objętych badaniem 30 sprawach (11,9%) Prezydent zgodnie z uchwałami Rady Miasta ustalił wysokość bonifikaty przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym. Wnioski o nabycie lokalu mieszkalnego składały osoby do tego uprawnione, a cena sprzedanych lokali, ustalana była na podstawie aktualnych

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Prezydent.

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

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm.; dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami lub ugn.

⁶ Dalej: Rada Miasta.

⁷ Dalej: Miasto.

operatów sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Zmiany związane ze zbyciem komunalnych lokali mieszkalnych zostały uwzględnione w ewidencji środków trwałych i wartości aktywów.

W Urzędzie, w celu stwierdzenia przestrzegania warunków udzielonych bonifikat, prawidłowo realizowano zadania z zakresu monitoringu obrotu wtórnego sprzedanych lokali. Nadzór nad realizacją tego zadania sprawowany był w sposób wystarczający.

Działaniami nieprawidłowymi było:

- nieopracowanie i nieprzedłożenie Radzie Miasta projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem w terminie umożliwiającym procedowanie i uchwalenie uchwały z zachowaniem ciągłości okresu obowiązywania programów w tej sprawie,
- nieujęcie przez Prezydenta w wykazach budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób Miasta, w których lokale mieszkalne i użytkowe nie podlegają sprzedaży – lokali, w których Miasto poniosło nakłady na remont i modernizację, mimo takiego obowiązku określonego w uchwale Rady Miasta,
- niepowiadomianie najemców mieszkań o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w jej nabyciu.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁸ kontrolowanej działalności.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Struktura organizacyjna Urzędu umożliwiała właściwą realizację zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym.

W badanym okresie, zadania w tym zakresie należały do wydziałów podlegających nadzorowi Zastępcy Prezydenta ds. Gospodarczych, tj.:

- Wydziału Gospodarki Nieruchomościami⁹ w zakresie prowadzenia spraw związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości, obejmujących m.in.:
 - sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych, domów jednorodzinnych oraz garaży wraz ze sprzedażą lub oddaniem gruntów w użytkowanie wieczyste na rzecz najemców,
 - analizę i sprawozdawczość w zakresie gospodarki nieruchomościami,
 - sporządzanie planów dochodów i wydatków z zakresu gospodarowania nieruchomościami na każdy rok budżetowy,
 - prowadzenie ewidencji sprzedanych nieruchomości,
 - przygotowanie wymaganej przepisami prawa podstawowej dokumentacji dotyczącej zbycia nieruchomości,
- Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej¹⁰ w zakresie spraw związanych z zarządzaniem zasobem lokalowym Miasta, w tym m.in.:
 - tworzenie warunków umownych oraz sprawowanie nadzoru nad wykonywaniem postanowień umowy przez zarządców zasobów lokalowych,
 - opracowywanie planów i programów zarządzania zasobami lokalowymi,
 - prowadzenie spraw związanych z zawieraniem i rozwiązywanie umów o najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, oraz zawieraniem

⁸ 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.

⁹ Dalej: Wydział GN.

¹⁰ Do 31 marca 2019 r. Wydziału Komunalnego, dalej: GKL.

- i rozwiązywaniem umów z podmiotami dostarczającymi do zasobów lokalowych media lub świadczącymi usługi w zakresie odprowadzania ścieków i zbierania odpadów,
- nadzór nad działalnością eksploatacyjną i remontową zasobów mieszkaniowych.

(akta kontroli str. 8-102)

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta w kontrolowanym okresie było zlecone¹¹ Kołobrzieskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kołobrzegu¹² i obejmowało zadania wykonywane w zakresie:

- zarządu i administrowania (m.in.: przygotowywanie do podpisania przez Miasto projektów umów na najem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dostawę wody, energii cieplnej i elektrycznej, gazu, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości; zawieranie i rozwiązywanie umów na wykonywanie usług w zakresie utrzymania porządku i czystości, bieżące roboty konserwacyjno-remontowe; naliczanie i windykacja czynszów oraz pozostałych opłat za lokale mieszkalne i użytkowe; prowadzenie i aktualizacja ewidencji budynków, lokali, pomieszczeń przynależnych oraz gruntów; sporządzanie sprawozdawczości statystycznej i budżetowej w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym Miasta),
- technicznego utrzymania, remontów i modernizacji zasobów,
- obsługi finansowo-księgowej,
- czynności eksploatacyjnych (m.in.: utrzymanie czystości i porządku w zarządzanych zasobach, utrzymanie w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych, utrzymanie we właściwym stanie technicznym i drożności sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci gazowej, wodociągowej, cieplnej, elektrycznej, konserwacja i drobne naprawy instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, roboty malarsko-murarskie oraz konserwacyjne infrastruktury budowlanej).

(akta kontroli str. 104-146)

W Wydziale GN sprawy związane z realizacją sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców należały do zakresu zadań inspektora ds. geodezji, kartografii i nabywania, zatrudnionego na stanowisku oznaczonym jako GN.X., a sprawy sprzedaży nieruchomości miejskich do zakresu zadań zastępcy naczelnika tego Wydziału.

Pracownicy, którym przypisano ww. zadania posiadali wystarczające przygotowanie do realizacji zadań obejmujących bezprzetargową sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, tj. wyższe wykształcenie i staż pracy na stanowisku związanym z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym.

(akta kontroli str. 147-161)

1.2.1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych obowiązujące w latach 2016-2021 były określone uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg:

- nr XVIII/237/04 z 4 marca 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości¹³, zmienionej uchwałą nr XVII/222/12 z 7 marca 2012 r.¹⁴, (obowiązująca do 29 czerwca 2018 r.),

¹¹ Na podstawie umów: 75/K-L/15 zawartej 6 lipca 2015 r. na okres od 5 lipca 2015 r. do 6 lipca 2018 r., 9/K-L/18 zawartej 6 lipca 2018 r. na okres od 7 lipca 2018 r. do 6 lipca 2021 r., 27/GKL/21 zawartej 7 lipca 2021 r. na okres od 7 lipca 2021 r. do 6 lipca 2031 r.

¹² Dalej: KTBS.

¹³ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 1916, dalej: uchwała nr XVIII/237/04

¹⁴ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 802, dalej: uchwała zmieniająca.

- nr XLII/647/18 z 17 maja 2018 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości oraz warunków udzielania bonifikaty¹⁵ (obowiązująca od 30 czerwca 2018 r. do 31 stycznia 2021 r.),
- nr XVI/224/19 Rady Miasta z 9 grudnia 2019 r. w sprawie uchylenia uchwały nr XLII/647/18 z 17 maja 2018 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości oraz warunków udzielenia bonifikaty¹⁶, na podstawie której Miasto przestało sprzedawać mieszkania dotychczasowym najemcom w trybie bezprzetargowym.

Uchwały nr XVIII/237/04 i nr XLII/647/18 przewidywały sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, którym przysługiwało pierwszeństwo w ich nabyciu określone w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem lokali:

- w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny,
- w budynkach położonych niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- w budynkach z lokalami zamiennymi i socjalnymi,
- w budynkach wybudowanych po 1 stycznia 1995 r.,
- w budynkach stanowiących stały zasób Miasta,
- w których Miasto w okresie pięciu lat, licząc od dnia 1 stycznia roku, w którym zgłoszony został wniosek o wykup, poniosło nakłady na remont i modernizację (zakaz określony tylko w uchwale nr XVIII/237/04).

W uchwale nr XVIII/237/04 określono, że cenę zbywanej nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a w uchwale nr XLII/647/18 – że ustalenie ceny sprzedaży lokalu następuje na zasadach określonych w ugn.

Uchwała nr XLII/647/18 została uchylona uchwałą nr XVI/224/2019, która weszła w życie 1 lutego 2020 r. i ustaliła, że do wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych złożonych do dnia jej wejścia w życie stosuje się przepisy dotychczasowe. W uzasadnieniu do projektu ww. uchwały Prezydent podał, że celem jej wprowadzenia jest zabezpieczenie niezbędnego zasobu mieszkaniowego, koniecznego do realizacji zadań z zakresu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

(akta kontroli str. 393-394)

Sposób postępowania związanego z wykupem lokalu mieszkalnego stanowiącego gminny zasób nieruchomości przez najemcę określony był w karcie usługi GN 18 Wydziału GN, zatwierdzonej przez Sekretarza Miasta. Karta usługi określała m.in.:

- formę załatwienia sprawy: akt notarialny,
- wymagane dokumenty: wniosek, dowód wpłaty zaliczki 400 zł na pokrycie kosztów przygotowania lokalu do sprzedaży, oświadczenie najemcy o osobach zameldowanych w danym lokalu, kserokopia umowy najmu, dowód osobisty – do wglądu,
- dokumenty uzyskiwane przez Urząd: zarządzenie Prezydenta dotyczące zgody na zbycie lokalu mieszkalnego, inwentaryzacja budynku, zaświadczenie o samodzielności lokalu, operat szacunkowy określający wartość nieruchomości lokalowej.

Załącznikiem do karty usługi był wzór wniosku o kupno lokalu mieszkalnego.

(akta kontroli str. 397-399)

¹⁵ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2870, dalej: uchwała nr XLII/647/18.

¹⁶ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 10 stycznia 2020 r. poz. 232, dalej: uchwała nr XVI/224/19

Zgodnie z dyspozycją Rady Miasta określoną w § 1 ust. 2 uchwały nr XVIII/237/04, Prezydent wydał zarządzenia w sprawie ustalenia wykazu budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, w których lokale mieszkalne i użytkowe nie podlegają sprzedaży¹⁷, obejmujące budynki przeznaczone do rozbiórki ze względu na stan techniczny, budynki położone niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta lub wymagające szczegółowych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych rozstrzygnięć oraz lokale mieszkalne stanowiące stały zasób mieszkaniowy Miasta. W zarządzeniach tych były również ujęte – w kategorii budynki stanowiące stały zasób Miasta - budynki wybudowane po 1 stycznia 1995 r.

(akta kontroli str. 162-171, 666-667)

W wymienionych wykazach nie zostały ujęte lokale mieszkalne, w których Miasto poniosło nakłady na remont i modernizację, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

1.2.2. Naczelnik Wydziału GN wyjaśnił, że postępowanie w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy wszczynano na podstawie wniosku złożonego za pośrednictwem KTBS, na podstawie którego dokonywano wyceny lokalu, wydawano stosowne zarządzenie Prezydenta, ogłaszano wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz przeprowadzano rokowania pomiędzy Prezydentem a najemcą lokalu komunalnego, z których sporządzano protokół. Umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego podpisywana była przez pełnomocnika Miasta i najemcę mieszkania komunalnego. Kopia aktu notarialnego przekazywana była w formie elektronicznej do wydziałów odpowiedzialnych merytorycznie za podatki, finanse Miasta oraz gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Dokumentacja sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców komunalnych prowadzona była w formie papierowej w Wydziale GN.

(akta kontroli str. 673)

Bezpośredni nadzór nad prawidłowością postępowania przy sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym był sprawowany przez Naczelnika Wydziału GN, który po otrzymaniu wniosków najemców zadekretowanych przez Prezydenta, przekazywał je na stanowisko właściwe do ich załatwienia. Kolejne czynności nadzoru polegały na:

- podpisywaniu pism skierowanych do rzeczoznawcy majątkowego, zawierających wskazanie lokali do wyceny na podstawie umowy na wykonanie operatów szacunkowych,
- opiniowaniu i wydawaniu końcowej rekomendacji wniosków na kolegium Prezydenta w sprawie wydania zarządzeń Prezydenta w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych z jednoczesnym przedłożeniem projektów zarządzeń wraz z uzasadnieniami,
- weryfikacji wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na podstawie danych zebranych w teczkach spraw,
- weryfikacji protokołów rokowań podpisywanych przez najemców lokali mieszkalnych i Prezydenta w oparciu o dane zebrane w teczkach spraw oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa,
- akceptowaniu projektu aktu notarialnego.

(akta kontroli str. 672-673)

1.2.3. Prezydent wyjaśniła, że dane o wielkości, liczbie oraz sposobie wykorzystania lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta były aktualizowane w cyklach

¹⁷ Zarządzenia Prezydenta nr: 100/14 z dnia 2 grudnia 2014 r., 65/16 z dnia 2 sierpnia 2016 r., 10/18 z dnia 16 stycznia 2018 r.

miesięcznych na podstawie danych przekazywanych przez KTBS, które zawierały również informacje o:

- stanie technicznym lokali - na bieżąco, każdorazowo po przejęciu lokalu,
- stanie technicznym zasobów - corocznie na podstawie analizy przeglądów wymaganych przez prawo budowlane, wraz z przedstawieniem potrzeb remontowych na kolejny rok budżetowy.

(akta kontroli str. 667)

W okresie kontrolowanym na mieszkanie oczekiwało od 387 rodzin w 2016 r. do 484 rodzin w 2019 r. W okresie tym przydzielono ogółem 230 mieszkań (57 w 2016 r., 30 w 2017 r., 61 w 2018 r., 23 w 2019 r., 25 w 2020 r., 34 w 2021 r.). Na koniec 2016 r., na mieszkanie oczekiwało 330 rodzin, a na koniec 2021 r. – 371 rodzin. Średni czas oczekiwania na przydział lokalu wynosił pięć lat.

(akta kontroli str. 667)

1.3. Miasto posiadało wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem uchwalone przez Radę Miasta na lata 2012-2016¹⁸ i 2019-2023¹⁹, obowiązujące odpowiednio od 22 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2016 r. i od 10 grudnia 2019 r. Miasto nie posiadało wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 9 grudnia 2019 r., co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Obowiązujące w badanym okresie programy zawierały elementy wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego²⁰.

W programie na lata 2019-2023 wskazano m.in. Deficyt mieszkań komunalnych ma istotny wpływ na prowadzoną przez gminę politykę sprzedaży lokali na rzecz najemców. Należy mieć na uwadze, że żaden akt prawny nie nakazuje prywatyzacji zasobu, a wręcz przeciwnie, ustawa o ochronie praw lokatorów (...) nakłada na gminę obowiązki w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach. W odniesieniu do wysokich nakładów na budownictwo mieszkaniowe, trudno jest uzasadnić ekonomicznie sprzedaż lokali z wysoką bonifikatą. (...) W związku z tym, że w przeszłości zmniejszenie się wielkości zasobu mieszkaniowego gminy nastąpiło właśnie na skutek polityki sprzedaży, zakłada się odstąpienie od sprzedaży mieszkań z bonifikatą. Wolne lokale, których zasiedlanie jest nieracjonalne z punktu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

W Programie na lata 2019-2023 ustalono, że w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta będą podejmowane działania polegające m.in. na:

- zwiększeniu skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymaniu procesu narastania zaległości czynszowych,
- ustaleniu prawidłowego sposobu korzystania z lokali przez lokatorów m.in. poprzez wizje, wywiady środowiskowe, monitorowanie zamieszkiwania najemców,
- regulowaniu tytułów prawnych (np. po zgonach, wyprowadzeniu się najemców),

¹⁸ Uchwała Nr XXIV/346/12 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 7 stycznia 2013 r. poz. 39).

¹⁹ Uchwała Nr XV/197/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5983).

²⁰ Dz. U. z 2022 r. poz. 172, dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów.

- szybkiej realizacji wyroków eksmisyjnych skierowanych do osób, wobec których nie orzeczono uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego poprzez wskazywanie pomieszczeń tymczasowych,
- prowadzeniu polityki zamian lokali uwzględniającej racjonalne gospodarowanie zasobem oraz potrzeby mieszkaniowe najemców związane z ich stanem zdrowia,
- likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkaniowych poprzez włączenie ich do struktury lokali,
- przeznaczeniu lokali mieszkalnych na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej i ustawy z dnia 11 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej²¹, w tym mieszkań chronionych, które dzięki sprawowanym nad nimi nadzorem dadzą możliwość zamieszkania osobom ze sfery wykluczenia społecznego, a także osobom, których stan zdrowia wymaga sprawowania intensywnego nadzoru lub opieki.

Zasady dotyczące sprzedaży lokali stanowiących własność Miasta, poza regulacjami wymienionymi w punkcie 1.2. i ww. programami nie zostały ujęte w innych uchwałach Rady Miasta.

(akta kontroli str. 666-667)

1.4. W uchwale nr XVIII/237/04 ustalono bonifikaty wynoszące 95% ceny sprzedaży, przy jednorazowej zapłacie ceny oraz 97% ceny sprzedaży, o ile najemcy mieszkań komunalnych nabędą jednocześnie wszystkie mieszkania w budynku.

W uchwale nr XLII/647/18 ustalono bonifikaty uzależnione od okresu najmu lokalu, wynoszące: 25%, jeżeli okres najmu wynosił od pięciu do 10 lat, 50% przy okresie najmu od 10 do 15 lat, 75% przy okresie od 15 do 20 lat, 95% jeżeli okres najmu wynosił powyżej 20 lat, przy jednorazowej zapłacie ceny. W przypadku, gdy okres najmu był krótszy niż pięć lat bonifikata nie przysługiwała.

Uchwały zawierały postanowienie o zabezpieczeniu hipotecznym roszczeń Miasta o zwrot kwoty równej udzielonym bonifikatom.

W uzasadnieniu do projektu uchwały nr XLII/647/18 podano, że zmiana zasad sprzedaży lokali mieszkalnych została spowodowana analizą dotychczas procedowanych spraw i ma na celu uzależnienie wysokości bonifikaty udzielanej najemcy od czasu jego zamieszkiwania w lokalu komunalnym, bieżącego opłacania czynszu wraz z opłatami dodatkowymi przez okres pięciu lat oraz od korzystania przez niego z pomocy Miasta w formie umorzenia należności czynszowych w okresie dziesięciu lat poprzedzających wykup²².

W latach 2016-2021 Prezydent, działając na podstawie uchwał nr XVIII/237/04 i nr XLII/647/18 udzielił bonifikat wynoszących: 95% wartości lokalu mieszkalnego – przy sprzedaży 215 lokali, 75% - przy sprzedaży 10 lokali, 55% przy sprzedaży jednego lokalu i 25% przy sprzedaży jednego lokalu.

Ponadto na podstawie 13 uchwał Rady Miasta w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców i udzielenia bonifikaty²³, (dotyczących sprzedaży 25 lokali mieszkalnych), w których Miasto w ciągu pięciu lat przed złożeniem wniosku o wykup dokonało nakładów na remonty i modernizacje, Prezydent został upoważniony do udzielenia bonifikat, według każdorazowo

²¹ Dz.U. z 2022 r. poz. 447.

²² <http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/index.php?id=107660>.

²³ Uchwały nr: XII/130/15 z 29 września 2015 r., XXII/302/16 z 20 lipca 2016 r., XIX/243/16 z 19 kwietnia 2016 r., VII/56/15 z 31 marca 2015 r., XXVI/380/16 z 29 listopada 2016 r., XXVII/416/17 z 9 lutego 2017 r., XXXII/461/17 z 25 maja 2017 r., XXXV/522/17 z 13 września 2017 r., XXXVII/559/17 z 20 listopada 2017 r., XLII/645/18 z 17 maja 2018 r., III/21/18 z 21 grudnia 2018 r., XLII/645/18 z 17 maja 2018 r., XVI/241/19 z 9 grudnia 2019 r.

określanych stawek procentowych. Wynosiły one od 81,1% do 94,86% w zależności od poniesionych nakładów²⁴.

(akta kontroli str. 172-190)

W sprawie sposobu podania do publicznej wiadomości informacji, że Rada Miasta może wyrazić zgodę na sprzedaż takich lokali w trybie odrębnej uchwały Prezydent wyjaśniła, że: *publikacja nastąpiła poprzez zamieszczenie w dniu 26 marca 2012 r. (...) na stronie BIP uzasadnienia do projektu uchwały zmieniającej wraz z projektem uchwały. Ponadto na stronie BIP w dniu 1 czerwca 2012 roku (...) podano do publicznej wiadomości informację, że Prezydent Miasta zaakceptował propozycję postępowania w sprawie sprzedaży mieszkań, w których były przeprowadzone remonty z udziałem środków Gminy Miasto Kołobrzeg*²⁵.

(akta kontroli str. 696)

Uzasadnienia projektów uchwał dotyczących sprzedaży mieszkań, w których Miasto dokonało nakładów przedłożonych Radzie Miasta przez Prezydenta zawierały informacje, że:

- z wnioskami wystąpili dotychczasowi najemcy, posiadający umowy najmu zawarte z Miastem na czas nieoznaczony i korzystający na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ugn z pierwszeństwa w nabyciu,
- budynki mieszkalne, w których znajdują się lokale objęte wnioskami o wykup, nie były wymienione w zarządzeniach Prezydenta w sprawie ustalenia wykazu budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, w których lokale mieszkalne i użytkowe nie podlegają sprzedaży,
- zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 5 uchwały nr XVIII/237/04 nie sprzedaje się lokali mieszkalnych, w których w ciągu ostatnich pięciu lat wykonywane były remonty i modernizacje z udziałem środków Miasta. Rada Miasta może wyrazić zgodę na sprzedaż takich lokali w trybie odrębnej uchwały. Ze względu na wykonane remonty w mieszkaniach objętych uchwałą, najemcy ubiegający się o ich wykup wyrazili zgodę nabycie mieszkań z udzieleniem im bonifikaty uwzględniającej cenę sprzedaży nieruchomości lokalowej i zwrot wartości nakładów poniesionych przez Miasto.

(akta kontroli str. 177, 180, 185)

1.5. Liczba lokali mieszkalnych w zasobie nieruchomości Miasta zmniejszyła się z 1 389 wg stanu na 31 grudnia 2015 r. do 1 077 wg stanu na 31 grudnia 2021 r.

(akta kontroli str. 201-202)

W okresie kontrolowanym najemcy lokali mieszkalnych należących do Miasta złożyli ogółem 346 wniosków o ich sprzedaż, w tym: 43 w 2016 r., 44 w 2017 r., 59 w 2018 r., 127 w 2019 r., 73 w 2020 r. W 2021 r. nie składano wniosków.

(akta kontroli str. 220)

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2021 r. Miasto sprzedało w trybie bezprzetargowym łącznie 253 lokale mieszkalne o wartości 53 550 tys. zł za cenę 3 477,9 tys. zł, w tym 252 lokale mieszkalne zostały sprzedane z bonifikatą ustaloną uchwałami Rady Miasta i jedno mieszkanie sprzedano bez bonifikaty. Liczba i wartość mieszkań sprzedanych w poszczególnych latach przedstawiała się następująco:

- w 2016 r. – 29 mieszkań za cenę 235,6 tys. zł,
- w 2017 r. – 38 mieszkań za cenę 316,8 tys. zł,
- w 2018 r. – 41 mieszkań za cenę 391,8 tys. zł,
- w 2019 r. – 23 mieszkania za cenę 218,9 tys. zł,

²⁴ W uchwałach dotyczących indywidualnych nieruchomości każdorazowo określano w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

²⁵<http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/index.php?id=76663>; <http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/index.php?id=77509>.

w 2020 r. – 35 mieszkań za cenę 588,3 tys. zł,
w 2021 r. – 87 mieszkań za cenę 1 726,5 zł, w tym jedno mieszkanie bez bonifikaty za cenę 56,6 tys. zł.

(akta kontroli str. 201, 384-392)

W latach 2016-2021 nie było przypadków odmowy sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych oraz odmowy udzielenia bonifikaty przy sprzedaży tych lokali, jeśli były spełnione przesłanki i warunki takiej sprzedaży określone uchwałami Rady Miasta, zarządzeniami Prezydenta oraz przepisami prawa.

(akta kontroli str. 674)

1.6. W latach 2016-2021 nie wystąpiły przypadki rozłożenia na raty należności z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 1 ugn.

(akta kontroli str. 478-479, 668)

1.7.-1.10. Badaniem kontrolnym objęto losowo wybraną próbę 30 sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym (po pięć z każdego roku objętego kontrolą)²⁶ w zakresie prawidłowości zbywania lokali i udzielania bonifikat. Analiza dokumentacji sprzedaży ww. lokali wykazała m.in., że:

- nie wystąpiły przypadki sprzedaży lokali w budynkach nowobudowanych lub remontowanych w ostatnich latach,
- zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn, wykazy nieruchomości do sprzedaży były wywieszane na okres 21 dni w siedzibie Urzędu, a informacje o wywieszeniu tych wykazów podawano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Wykazy zawierały wszystkie informacje wymagane art. 35 ust. 2 ugn²⁷,
- we wszystkich przypadkach postępowania były wszczynane na podstawie wniosków złożonych przez najemców lokali,
- osoby, którym sprzedano lokale mieszkalne z zastosowaniem bonifikaty były uprawnione do ich nabycia i spełniały warunki określone w art. 34 ust. 1 pkt 3 ugn, tj. najem został nawiązanych na czas nieoznaczony;
- we wszystkich przypadkach sporządzono protokoły (tzw. „protokoły z rokowań”) w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy (spisane pomiędzy sprzedającym - Miastem a najemcą lokalu),
- nie dokonywano zbycia nieruchomości w trakcie toczącego się postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Miasto,
- we wszystkich przypadkach wysokość udzielonej bonifikaty była zgodna z określoną w uchwałach Rady Miasta. Nie stwierdzono nieprawidłowości w wyliczeniu wartości bonifikaty. Nie wystąpiły przypadki sprzedania lokalu mieszkalnego z bonifikatą wyższą niż ustalona w stosownej uchwale Rady Miasta²⁸, prawidłowo wyliczano kwotę bonifikaty, na poczet ceny lokalu zaliczano 400 zł zaliczki pobranej od wnioskodawców,

²⁶ Badane sprawy nr: 3689, 3696, 3711, 3714, 3717 (z 2016 r.); 3725, 3726, 3730, 3735, 3738 (z 2017 r.); 3760, 3764, 3772, 3791, 3792 (z 2018 r.); 3814, 3819, 3826, 3828, 3830 (z 2019 r.); 3837, 3840, 3842, 3850, 3856 (z 2020 r.) oraz 3873, 3889, 3902, 3927, 3955 (z 2021 r.). Doboru losowego dokonano przy użyciu programu Pomocnik Kontrolera, losując po pięć spraw z 29 w 2016 r., 38 w 2017 r., 41 w 2018 r., 23 w 2019 r., 35 w 2020 r. i 87 w 2021 r. Ogółem wybrano losowo 30 spraw z 253 (11,9%).

²⁷ W przypadku sprzedaży lokali wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste części działki w wykazach podawano wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, terminy wnoszenia opłat i zasady ich aktualizacji.

²⁸ Wysokość bonifikat w objętych badaniem kontrolnym sprawach nr: 3689 (bonifikata 93,40%), 3696 (95%), 3711 (93,13%), 3714 (95%), 3717 (94,65%); 3725 (93,97%), 3726 (95%), 3730 (95%), 3735 (35%), 3738 (95%); 3760 (95%), 3764 (95%), 3772 (95%), 3791 (95%), 3792 (95%); 3814 (95%), 3819 (92,24%), 3826 (95%), 3828 (95%),

- nie wystąpiły przypadki pomniejszenia oszacowanej przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości o poniesione przez najemców nakłady,
- we wszystkich badanych przypadkach nie powiadamiano pisemnie najemców o przeznaczeniu lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokalu, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 478-479, 482-496, 547-641)

1.11. Wartość sprzedanych lokali, poddanych badaniu²⁹, każdorazowo ustalana była przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych i wyniosła łącznie 5 898,0 tys. zł.³⁰ Nie wystąpiły przypadki zlecenia sporządzenia wycen przed uzyskaniem zaświadczeń starosty o spełnieniu przez dany lokal wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego, co było zgodne z § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego³¹.

Sporządzane operaty były weryfikowane przez pracowników Urzędu, tj. sprawdzano dane w zakresie formy i treści dokumentów ujętych w rozdziale 4 rozporządzenia w sprawie wyceny. Operaty były odbierane protokolarnie. W protokołach wskazywano, że zamawiający w terminie 14 dni od daty odbioru operatów dokona ich weryfikacji pod kątem zgodności z przedmiotem zamówienia. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek niezgodności, zamawiający miał o tym pisemnie lub mailem powiadomić wykonawcę. Ceny lokali zostały ustalone na podstawie aktualnych wycen. Nie wystąpiły przypadki zgłaszania uwag do wycen.

(akta kontroli str. 480-481, 685, 690-691)

We wszystkich zbadanych 30 przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym³², od najemców zainteresowanych wykupem zajmowanych lokali pobrana została zaliczka w wysokości 400 zł na poczet przewidywanych kosztów związanych z przygotowaniem lokalu do sprzedaży. Zaliczki były pobierane po złożeniu wniosku.

(akta kontroli str. 482-496, 681)

W sprawozdaniu z przeprowadzonego zadania audytowego pn. *Realizacja dochodów ze sprzedaży nieruchomości (w relacji z planem zagospodarowania i przygotowaniem wykazu, podziałów, ogłoszeń)* z 11 marca 2016 r.³³ wskazano m.in.: *We wstępnej fazie prowadzenia czynności audytor wnosił uwagi do niektórych regulacji. Przykładem może być chociażby pobieranie zaliczek od osób wnoszących o nabycie lokali na poczet przewidywanych kosztów związanych z przygotowaniem lokalu do sprzedaży. W zakresie tym nadmienić należy, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie daje organowi stanowiącemu jst uprawnień do określenia tego typu warunku, zobowiązującego do wpłacenia zaliczki na poczet przewidywanych kosztów związanych z przygotowaniem lokalu do sprzedaży. Wskazać należy również, że Najwyższa Izba Kontroli w swoich informacjach w wynikach kontroli wyraźnie wskazuje, że istotną nieprawidłowością z punktu widzenia legalności jest uwarunkowanie wszczęcia procedury przygotowania lokalu do sprzedaży od wniesienia przez potencjalnego nabywcę wpłaty zaliczki na pokrycie przewidywanych*

3830 (95%), 3837 (95%), 3840 (95%), 3842 (94,70%), 3850 (95%), 3856 (95%); 3873 (75%), 3889 (95%), 3902 (95%), 3927 (95%), 3955 (95%).

²⁹ Opisanych w punkcie 1.7 – 1.10 wystąpienia.

³⁰ Wartość lokali mieszkalnych objętych badaniem kontrolnym. Badane sprawy nr: 3689, 3696, 3711, 3714, 3717 (z 2016 r.); 3725, 3726, 3730, 3735, 3738 (z 2017 r.); 3760, 3764, 3772, 3791, 3792 (z 2018 r.), 3814, 3819, 3826, 3828, 3830 (z 2019 r.), 3837, 3840, 3842, 3850, 3856 (z 2020 r.) oraz 3873, 3889, 3902, 3927, 3955 (z 2021 r.).

³¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 555, dalej: rozporządzenie w sprawie wyceny.

³² Opisanych w punkcie 1.7. – 1.10 wystąpienia.

³³ Zakres audytu przedstawiono w punkcie 1.14.2. niniejszego wystąpienia.

kosztów związanych z przygotowaniem lokalu do sprzedaży. Ostatecznie audytor nie wnosi w tym zakresie uwag. Kwestię pobierania zaliczek określają przepisy wewnętrzne (Uchwały Rady Miasta Kołobrzeg). Zaliczki są zabezpieczeniem przed potencjalnym wycofaniem się wnioskodawcy ze sprzedaży i poniesionymi w związku z tym kosztami. Zaliczka jest każdorazowo zaliczana na poczet kosztów nabycia nieruchomości. Kwestia ta była również przedmiotem analizy przez Regionalną Izbę Obrachunkową (kontrola w 2015 r.). Izba przyjęła wyjaśnienia Prezydenta i nie wydała w tym zakresie zaleceń.

(akta kontroli str. 342-356, 480-481)

Zastępca Prezydenta odnosząc się do sprawy pobieranych zaliczek wyjaśniła m.in.: W badanych przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym od najemców zainteresowanych wykupem zajmowanych lokali pobierana była zaliczka w wysokości 400 zł na poczet kosztów przygotowania lokalu mieszkalnego do sprzedaży. Wpłacona zaliczka zaliczana była na poczet ceny lokalu mieszkalnego. W żadnym z dokumentów, tj. uchwał Rady Miasta Kołobrzeg, formularza wniosku o kupno lokalu mieszkalnego, czy karty usług, opisującej procedurę sprzedaży lokali nie ma informacji, że zaliczka powyższa przeznaczana jest na wycenę lokalu. Najemca lokalu mieszkalnego, ubiegający się o jego nabycie (sprzedaż), zobowiązany był do wpłacenia zaliczki na poczet przewidywanych kosztów związanych z przygotowaniem lokalu mieszkalnego do sprzedaży na podstawie przepisów prawa miejscowego, tj. § 7 ust. 1 uchwały nr XVIII/237/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 marca 2004 r. oraz § 8 ust. 1 uchwały nr XLII/647/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 17 maja 2018 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości oraz warunków udzielania bonifikaty. Powyższe zapisy obowiązywały ponad 15 lat i nie były kwestionowane przez organ nadzorczy czy też jakiegokolwiek inny organ. Nie pobieranie przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg zaliczek o jakich mowa wyżej mogłoby stanowić podstawę zarzutu ze strony Kontrolujących braku właściwego wykonywania przez Prezydenta Miasta wyżej przywołanych uchwał Rady Miasta.

(akta kontroli str. 681-683)

Ustalana cena mieszkania była pomniejszana o wniesioną uprzednio przez nabywcę zaliczkę.

(akta kontroli str. 480-496, 547-641)

1.12. *Badanie operacji gospodarczych przeprowadzone na próbie 30 lokali mieszkalnych sprzedanych z bonifikatą³⁴ wykazało, że:*

- *dochody ze sprzedaży mieszkań ujęte zostały w dziale 700 Gospodarka mieszkaniowa, rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami, § 770 Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, tj. zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych³⁵;*

(akta kontroli str. 221-281)

- *wartość księgową sprzedanych lokali została wyksięgowana z ewidencji środków trwałych (konto 011-1-1) w korespondencji z kontem 071 – wyksięgowanie dotychczasowej amortyzacji oraz kontem 800 – wyksięgowanie nieumorzonych części wartości początkowej sprzedanych lokali, tj. zgodnie z obowiązującą*

³⁴ Opisanej w punkcie 1.7.-1.10 wystąpienia.

³⁵ Dz. U. z 2022 r. poz. 513.

Polityką rachunkowości dla budżetu jednostki samorządu terytorialnego – organu i jednostki budżetowej Urząd Miasta Kołobrzeg³⁶.

(akta kontroli str. 282-331)

1.13. Zagadnienia związane ze zbywaniem lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym nie były przedmiotem skarg, informacji o nieprawidłowościach lub wniosków o udzielenie informacji publicznej.

(akta kontroli str. 481, 670, 678)

1.14.1. W sprawie identyfikacji ryzyka związanego ze sprzedażą lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym Prezydent wyjaśniła, że zgodnie z zarządzeniem wewnętrznym w sprawie zarządzania ryzykiem³⁷, w proces zarządzania ryzykiem zaangażowani są wszyscy pracownicy Urzędu, którzy zobowiązani są do bieżącego informowania bezpośrednich przełożonych o wszelkich zagrożeniach mogących mieć negatywny wpływ na terminowość, legalność, celowość, rzetelność oraz gospodarność realizowanych zadań. Procedura przewiduje zarządzanie ryzykiem na dwóch poziomach:

- pierwszy - realizowany przez kierowników komórek organizacyjnych Urzędu, którzy w oparciu o roczne plany pracy dokonują systematycznej analizy zagrożeń jakie mogą wystąpić przy terminowym, rzetelnym, legalnym, celowym i gospodarnym realizowaniu zadań określonych w planie. W przypadku stwierdzenia istotnych z punktu widzenia funkcjonowania komórki organizacyjnej oraz Urzędu Miasta zagrożeń, mają obowiązek powiadomić Prezydenta o rodzaju zadania, którego realizacja jest zagrożona, przyczyn wystąpienia zagrożeń w sprawnym zrealizowaniu zadania oraz propozycji rozwiązań jakie należy podjąć, aby zadanie zostało zrealizowane w sposób prawidłowy. Po zakończeniu każdego kwartału, pisemne informacje o przeprowadzonych analizach przekazywane są do Biura Audytu i Kontroli, które opracowuje informację zbiorczą przekazywaną do zapoznania Prezydentowi;
- drugi - realizowany przez Zespół ds. zarządzania ryzykiem³⁸, którego głównym zadaniem jest wspomaganie Prezydenta w realizacji procesu zarządzania ryzykiem w Urzędzie. Zespół ten dokonuje szczegółowej analizy ryzyka w odniesieniu do zadań priorytetowych (zadania ostatecznie zatwierdza Prezydent). Do analizy wykorzystuje się szacunkową analizę ryzyka. W latach 2016-2021 sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych nie była obszarem typowanym jako zadanie priorytetowe i nie była objęta analizą ryzyka przez ww. Zespół.

Prezydent wyjaśniła, że (...) *Bieżącej analizy ryzyka związanego z terminowym, rzetelnym, legalnym, celowym i gospodarnym realizowaniem tych zadań dokonywał Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, który nie zgłaszał zagrożeń w tym zakresie. Naczelnik (...) nie zgłaszał również zagrożeń w sporządzanych kwartalnych sprawozdaniach z realizacji planów pracy. (...) Zarządzanie ryzykiem to proces ciągły, realizowany w każdym czasie i na wielu poziomach. W obszarach newralgicznych, szczególnie narażonych na zagrożenia wdrażane są różnego rodzaju mechanizmy kontroli mające na celu zapobiegać lub minimalizować te zagrożenia. W tut. Urzędzie mechanizmy kontroli przyjmują różną postać od „zewnętrznych”, takich jak regulacje wynikające z ustaw i rozporządzeń do „wewnętrznych” np. procedury/instrukcje/regulacje wdrażane zarządzeniami lub*

³⁶ Wprowadzonej zarządzeniami wewnętrznymi Prezydenta nr 128/15 z dnia 31 grudnia 2015 r. i nr 128/19 z dnia 18 grudnia 2019 r.

³⁷ Zarządzenie wewnętrzne nr 124/19 Prezydenta z dnia 3 grudnia 2019 r. Poprzednio w tej sprawie obowiązywało zarządzenie wewnętrzne Prezydenta nr 90/10 z dnia 15 lipca 2010 r.

³⁸ Powołany ww. zarządzeniami wewnętrznymi Prezydenta w sprawie zarządzania ryzykiem.

wewnętrznym systemem zarządzania jakością; zasady określone uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg; szczegółowe zapisy w kartach stanowiskowych pracowników; odrębne upoważnienia, pełnomocnictwa, itp. Dotychczasowe „zarządzanie” obszarem sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych nie wykazywało konieczności opracowywania szczegółowych procedur (...). Jednym z istotniejszych mechanizmów kontroli stosowanych w tut. Urzędzie jest podejmowanie rozstrzygnięć po zapoznaniu się ze stanowiskiem zespołu doradczo-konsultacyjnego – tzw. „Kolegium Prezydenta”. Przedmiotem posiedzeń Kolegium Prezydenta są m.in. sprawy o istotnym znaczeniu dla miasta i mieszkańców, a do takich zaliczam także sprawy z zakresu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

(akta kontroli str. 669-670)

1.14.2. W 2016 r. Kierownik Biura Audytu i Kontroli w Urzędzie przeprowadził audyt w zakresie dochodów ze sprzedaży nieruchomości, obejmujący m.in. analizę systemu zarządzania obszarem pozyskiwania dochodów ze sprzedaży mienia, obejmującą identyfikację i ocenę systemu kontroli zarządczej, procedury, instrukcje, zasady itp. oraz prowadzenie postępowań w zakresie zbycia mienia w trybie przetargowym i bezprzetargowym (raport z marca 2016 r.). Przeprowadzenie audytu poprzedziła analiza ryzyk w tym obszarze.

System kontroli zarządczej w audytowanym obszarze został pozytywnie oceniony. W sporządzonym sprawozdaniu audytor nie potwierdził istnienia wewnętrznych procedur (instrukcji), które w sposób szczegółowy regulowałyby proces zbycia nieruchomości (obieg dokumentów, określenie rodzaju czynności podejmowanych przez pracowników na poszczególnych etapach), audytor po zakończeniu czynności audytowych wskazał, że nie występuje potrzeba opracowywania szczegółowych procedur. Wypracowane przez Wydział GN przez ostatnie lata zasady, były w ocenie audytora wystarczające do tego, aby w sposób efektywny i skuteczny pozyskiwać dochody ze sprzedaży mienia.

Audytor ustalił, że wnioskodawcy na bieżąco byli informowani o działaniach koniecznych do przeprowadzenia w celu rozstrzygnięcia postępowania. Sprawy były prowadzone w sposób umożliwiający jak najszybsze zbycie nieruchomości, z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązującego prawa.

(akta kontroli str. 342-356)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Prezydent nie opracował i nie przedłożył Radzie Miasta w odpowiednim terminie projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem. W wyniku tego po upływie terminu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2012-2016, Rada Miasta nie uchwaliła kolejnego programu zgodnie z wymogiem określonym w art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. W efekcie od 1 stycznia 2017 r. do 9 grudnia 2019 r. Miasto nie posiadało obowiązującego wieloletniego programu w powyższej sprawie.

(akta kontroli str. 664)

Prezydent wyjaśniła: *W 2017 r. rozpoczęły się prace nad kolejnym wieloletnim programem gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Prace nad programem trwały zdecydowanie dłużej, z uwagi na to, że oczekiwania co do kształtu programu uległy znaczącym zmianom. Nowy program wykracza swoim zakresem poza „minimum” ustalone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Został opracowany na podstawie znacznie pogłębionej analityki, był poddawany wielu dyskusjom*

i konsultacjom na etapie jego tworzenia. Wprowadzono w nim, między innymi nową punktację określającą zasady wyliczania czynszu oraz informacje o nowym programie budownictwa mieszkaniowego realizowanego wspólnie z Kołobrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego, tj. „Budowa Osiedla Witkowo” które to zadanie rozpoczęło się właśnie w 2019 r.

(akta kontroli str. 667-668)

2. Mimo obowiązku określonego w § 1 ust. 2 uchwały nr XVIII/237/04, dotyczącego określenia w formie zarządzenia wykazu lokali wyłączonych ze sprzedaży, o których mowa w § 1 ust. 1 wymienionej uchwały, w sporządzonych wykazach budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, w których lokale mieszkalne i użytkowe nie podlegają sprzedaży, ustalonych zarządzeniami nr: 100/14 z dnia 2 grudnia 2014 r., nr 65/16 z dnia 2 sierpnia 2016 r. i nr 10/18 z dnia 16 stycznia 2018 r., Prezydent nie ujął lokali, w których Miasto w okresie pięciu lat, licząc od dnia 1 stycznia roku, w którym zgłoszone zostały wnioski o wykup, poniosło nakłady na remont i modernizację.

(akta kontroli str. 162-171, 694, 703-706)

Zastępca Prezydenta - działając z upoważnienia Prezydenta - wyjaśniła, że (...) wprowadzenie takiego punktu w zarządzeniu powodowałoby konieczność praktycznie comiesięcznych zmian zarządzenia, dlatego też w zarządzeniu takiego punktu nie wprowadzono. Jednocześnie informuję, że każdy złożony wniosek o wykup lokalu był weryfikowany pod kątem poniesionych w tym lokalu nakładów w ciągu ostatnich 5 lat. Weryfikacja była dwustopniowa po pierwsze w KTBS, który jako zarządca budynków dysponuje pełną dokumentacją lokalu wraz ze wszystkimi remontami wykonanymi w danym lokalu, oraz w wydziale merytorycznym (obecnie GKL), który również posiada ewidencje ponoszonych corocznie na remonty całej substancji mieszkaniowej nakładów. W przypadku stwierdzenia poniesionych nakładów informacja taka była przekazywana wydziałowi merytorycznemu prowadzącemu procedurę sprzedaży w celu uwzględnienia tego faktu przy dalszym prowadzeniu postępowania.

(akta kontroli str. 696)

W ocenie NIK wyjaśnienie nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ Rada Miasta w § 1 ust. 2 uchwały nr XVIII/237/04 nałożyła na Prezydenta obowiązek określenia w formie zarządzenia wykazu lokali mieszkalnych wyłączonych ze sprzedaży, wymienionych enumeratywnie w § 1 ust. 1 tej uchwały i nie ustanowiła wyjątków ani okoliczności uzasadniających pominięcie którejs z kategorii lokali nie podlegających sprzedaży.

3. We wszystkich 30 badanych sprawach sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w trybie bezprzetargowym³⁹, nie powiadamiano pisemnie najemców o przeznaczeniu lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokalu. W Mieście przyjęto zasadę, że procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym wszczyna się wyłącznie na wniosek najemcy.

(akta kontroli str. 478-479, 482-496, 547-641)

Zastępca Prezydenta, działająca z upoważnienia Prezydenta, odnosząc się do sprawy niepowiadamiania pisemnie najemców o przeznaczeniu lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali wyjaśniła m.in., że wynikające z przepisu 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczy

³⁹ Badane sprawy nr: 3689, 3696, 3711, 3714, 3717 (z 2016 r.); 3725, 3726, 3730, 3735, 3738 (z 2017 r.); 3760, 3764, 3772, 3791, 3792 (z 2018 r.); 3814, 3819, 3826, 3828, 3830 (z 2019 r.); 3837, 3840, 3842, 3850, 3856 (z 2020 r.) oraz 3873, 3889, 3902, 3927, 3955 (z 2021 r.).

przypadków sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz nieokreślonej w wykazie grupie podmiotów, np. w przetargu nieograniczonym. W takim przypadku zachodziłby obowiązek zawiadomienia najemców o przeznaczeniu zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych do zbycia. Jeżeli natomiast najemca sam występuje z wnioskiem, to nie ma uzasadnienia do informowania go, że musi złożyć ponownie wniosek. Celem wyżej przywołanej regulacji jest zapewnienie najemcy lokalu komunalnego możliwości skorzystania z prawa pierwszeństwa, które w takich przypadkach najemca realizuje już w momencie, kiedy składa wniosek zgodnie z procedurą opisaną w Karcie Usług GN-18. Ponadto w każdym publikowanym wykazie lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia, w kolumnie Uwagi, w wierszu opisującym dany lokal mieszkalny znajduje się informacja: Nieruchomość zbywana w drodze bezprzetargowej. O kupno ubiega się najemca lokalu, nie pozostawiając wątpliwości co do podmiotów na rzecz, których lokal będzie zbywany.

(akta kontroli str. 699-702)

Artykuł 34 ust. 4 ugn nakłada na sprzedającego obowiązek informowania najemców lokalu mieszkalnego o przeznaczeniu go do sprzedaży i przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu. Obowiązek ten powinien być realizowany niezależnie od tego czy najemcy wcześniej złożyli wniosek o sprzedaż lokalu. Samo złożenie wniosku przez najemcę o wykup lokalu, w przypadku braku zawiadomienia na piśmie, o którym mowa w art. 34 ust. 4 ugn, nie stanowi wystarczającej podstawy do powstania pierwszeństwa i jest prawnie bezskuteczne⁴⁰. Ponadto do chwili sporządzenia wykazu, nieruchomości pozostają poza obrotem prawnym i są niedostępne dla osób ubiegających się o ich nabycie. Nie mogą one domagać się ich sprzedaży w drodze bezprzetargowej, ponieważ przeznaczenie nieruchomości do obrotu należy wyłącznie do właściciela⁴¹.

OCENA CZĄSTKOWA

Struktura organizacyjna Urzędu oraz zakres zadań, uprawnień i odpowiedzialności komórek organizacyjnych i pracowników Urzędu umożliwiały realizację zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym. Prezydent zgodnie z uchwałami Rady Miasta określił wysokość bonifikaty przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym. Wnioski o nabycie lokalu mieszkalnego składały osoby do tego uprawnione, a wartość sprzedanych lokali, poddanych badaniu kontrolnemu, każdorazowo ustalana była przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W badanym okresie zmiany związane ze zbyciem komunalnych lokali mieszkalnych zostały uwzględnione w ewidencji środków trwałych i wartości aktywów.

Działaniami nieprawidłowymi było:

- nieopracowanie i nieprzedłożenie Radzie Miasta projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w terminie umożliwiającym procedowanie i uchwalenie uchwały z zachowaniem ciągłości okresu obowiązywania programów w tej sprawie,
- nieujęcie przez Prezydenta w wykazach budynków z lokalami mieszkalnymi oraz lokali mieszkalnych wyłączonych ze sprzedaży – lokali, w których Miasto poniosło nakłady na remont i modernizację, mimo obowiązku wynikającego z uchwały Rady Miasta,
- niepowiadamianie, we wszystkich badanych sprawach, dotychczasowych najemców o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w jej nabyciu.

⁴⁰ I SA/Wa 1102/12 - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 października 2012 r.

⁴¹ II SA/Gd 125/08 - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 18 czerwca 2008 r.

OBSZAR

2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.

Opis stanu faktycznego

2.1. Monitoring w Urzędzie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą nie został formalnie uregulowany poprzez przypisanie zadań w tym zakresie komórkom organizacyjnym lub ujęcie ich w zakresach czynności pracowników. Prezydent wyjaśniła, że monitoring ten był prowadzony przez pracowników Wydziału GN i polegał na weryfikacji danych zawartych w systemie *Elektroniczne Księgi Wieczyste* prowadzonym przez Ministra Sprawiedliwości, tj. działu II księgi wieczystej sprzedanego lokalu, z częstotliwością raz do roku, bądź po upływie okresu pięcioletniego od dnia nabycia mieszkania, lub po złożeniu wniosku przez właściciela lokalu o wydanie zezwolenia na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej. Wyniki monitoringu były odnotowywane w zestawieniu prowadzonym w formie elektronicznej (arkusz Excel) obejmującym wszystkie lokale zbyte w latach 2012 – 2021. W okresie kontrolowanym nie stwierdzono żadnego przypadku wtórnego obrotu lokalem mieszkalnym nabytym z bonifikatą, w którym wystąpiły przesłanki do zwrotu udzielonej bonifikaty.

(akta kontroli str. 402-411)

Prezydent wyjaśniła, że zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Miasta wynikających z naruszenia warunków udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego był wpis hipoteki w wysokości udzielonej bonifikaty w IV dziale księgi wieczystej lokalu mieszkalnego. W praktyce uniemożliwiało to wtórny obrót takimi lokalami, bowiem ewentualny nabywca wtórny musiał liczyć się z utratą mieszkania w przypadku podjęcia przez Gminę egzekucji zwrotu bonifikaty z nieruchomości. Urząd nie wydawał zezwoleń na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej przed upływem pięcioletniego okresu od sprzedaży mieszkania. Każdy wniosek o wydanie takiego zezwolenia, był weryfikowany przez pracowników Urzędu pod kątem upływu pięcioletniego okresu zwrotu bonifikaty. Okres przedawnienia roszczeń Gminy w tym zakresie wynosił 10 lat (sześć lat od 2018 roku) co w wystarczający sposób dawało Gminie możliwości ich egzekwowania.

Prezydent wyjaśniła: (...) *nie dokonywano czasochłonnej weryfikacji wszystkich wypisów aktów notarialnych wpływających do Urzędu, zwłaszcza że dokumenty takie notariusze zobowiązani są przysyłać do gminy wyłącznie dla celów określonych w rozdziale II ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.). Akty notarialne, które wpływają na podstawie art. 37 ust. 5 wyżej przywołanej ustawy gromadzone są w Wydziale Urbanistyki i Architektury i podlegają analizie przez pracowników tego wydziału w zakresie zasadności wszczęcia postępowania w sprawie naliczenia opłaty planistycznej i nie powinny być wykorzystywane do celów innych niż stanowi o tym wyżej przywołana ustawa. Natomiast przesyłane przez Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu zmiany ewidencyjne analizowane są wyłącznie przez pracownika merytorycznego GN.VIII pod kątem zmiany użytkowników wieczystych gruntów, których właścicielem jest Gmina Miasto Kołobrzeg. Biorąc pod uwagę bardzo dużą ilość dokumentów wpływających do Urzędu, najbardziej efektywną metodą monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi jest okresowa analiza treści ksiąg wieczystych lokali mieszkalnych, których numery są w posiadaniu Urzędu.*

(akta kontroli str. 668-669)

Badaniem kontrolnym objęto 30 losowo wybranych spraw dotyczących wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi⁴². Urząd posiadał wypisy z aktów notarialnych dotyczących wtórnego obrotu tymi lokalami. Ustalono, że dokumenty dotyczące wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi, które wpłynęły do Urzędu, zostały udostępnione pracownikom Wydziału GN zajmującym się obrotem nieruchomościami, za pośrednictwem systemu informatycznego zarządzania dokumentami.

(akta kontroli str. 642)

W Urzędzie prowadzono pomocniczy rejestr wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą. Rejestr zawierał m.in. nr sprawy (teczki), imię i nazwisko, adres, datę aktu notarialnego, numer księgi wieczystej. Fakt stwierdzenia wtórnego zbycia odnotowywano w rejestrze w formie informacji o sposobie zbycia i wskazania daty tej czynności.

(akta kontroli str. 460-471)

W Urzędzie prowadzono rejestr lokali sprzedanych z bonifikatą, w którym ujmowano dane: imię i nazwisko, adres, nazwa kancelarii notarialnej i wysokość bonifikaty, powierzchnia udziału w nieruchomości w m², powierzchnia lokalu i pomieszczeń przynależnych, cena sprzedaży w podziale na lokal i grunt. Rejestr prowadzony był z podziałem na lata. W.H. inspektor w Wydziale GN wyjaśnił, że rejestr prowadzony był na bieżąco, wpis do rejestru dokonywany był do trzech dni roboczych od dnia uzyskania przez Wydział aktu notarialnego. Przeprowadzona analiza dotycząca porównania zapisów w ww. rejestrze⁴³ z dokumentacją źródłową, w tym danymi zawartymi w aktach notarialnych, obejmująca 30 losowo wybranych spraw bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych⁴⁴, wykazała ich zgodność.

(akta kontroli str. 453-459, 475-477)

W protokołach z rokowań dotyczących bezprzetargowej sprzedaży mieszkań wskazano wymóg zwrotu udzielonej bonifikaty (po jej waloryzacji) w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od jej nabycia lub wykorzystania na inne cele. Podawano również, że zwrot bonifikaty nie obowiązuje, w przypadkach o których mowa w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wymóg taki wskazywano również w aktach notarialnych sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą. Formułowano również wymogi w zakresie obowiązku informowania Miasta o ich dalszym zbyciu lub zmianie celu ich wykorzystywania (np. w związku z rozpoczęciem prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej).

(akta kontroli str. 547-606, 642)

2.2. W wyniku prowadzonego monitoringu obrotu wtórnego lokalami mieszkalnymi sprzedanymi przez Miasto najemcom z bonifikatą w latach 2012-2021 (obrót pierwotny), w Urzędzie ustalono 65 przypadków zmiany właścicieli przed upływem pięciu lat od sprzedaży lokalu, w tym:

- 14 przypadków wynikających z przeprowadzonego postępowania spadkowego⁴⁵,
- 48 przypadków darowizny lokali i umów dożywocia na rzecz osób bliskich⁴⁶,

⁴² Sprawy nr.: 3489, 3496, 3502, 3508, 3514, 3553, 3555, 3561, 3567, 3568, 3607, 3610, 3612, 3623, 3632, 3660, 3665, 3679, 3680, 3685, 3689, 3699, 3704, 3705, 3708, 3735, 3736, 3746, 3749, 3753.

⁴³ Zapisów zawartych w kolumnach: imię i nazwisko; adres; notariusz i wysokość bonifikaty; pow. udziału w m²; pow. lokalu i pomieszczeń przynależnych; cena sprzedaży w rozbiciu lokal i grunt.

⁴⁴ Badane sprawy nr: 3689, 3696, 3711, 3714, 3717 (z 2016 r.); 3725, 3726, 3730, 3735, 3738 (z 2017 r.); 3760, 3764, 3772, 3791, 3792 (z 2018 r.), 3814, 3819, 3826, 3828, 3830 (z 2019 r.), 3837, 3840, 3842, 3850, 3856 (z 2020 r.) oraz 3873, 3889, 3902, 3927, 3955 (z 2021 r.).

⁴⁵ W latach 2012-2015 dwa przypadki, w 2016 r. cztery, 2018 r. jeden, 2019 r. dwa, 2020 r. dwa, 2021 r. trzy przypadki.

⁴⁶ W latach 2012-2015 22 przypadki, w 2016 r. cztery, 2017 r. pięć, 2018 r. pięć, 2019 r. sześć, 2020 r. cztery, 2021 r. dwa przypadki.

- trzy przypadki zamiany na inny lokal mieszkalny – bez spłat i dopłat między stronami umów⁴⁷.

(akta kontroli str. 450, 643, 644-662)

W żadnym z wymienionych przypadków w Urzędzie nie stwierdzono przesłanek żądania zwrotu bonifikaty, określonych w art. 68 ust. 2 ugn.

(akta kontroli str. 643)

Badanie, którym objęto 35 lokali mieszkalnych sprzedanych przez Miasto w latach 2012-2016⁴⁸ wykazało 10 przypadków zmiany właściciela przed upływem pięciu lat od sprzedaży mieszkania w obrocie pierwotnym, które zostały zidentyfikowane w ramach monitoringu prowadzonego przez Wydział GN (przedstawionego w punkcie 2.1 wystąpienia). W wyniku badania nie stwierdzono spraw kwalifikujących się do żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ugn.

2.3. Identyfikowanie ryzyk związanych ze sprzedażą i monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi opisano w pkt. 1.14.1 i 1.14.2 niniejszego wystąpienia. W przeprowadzonym w Urzędzie audycie wewnętrznej⁴⁹ w oparciu o przeprowadzone testy audytor nie wniósł uwag do funkcjonowania procesu zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, nie sformułował zaleceń i wydał ocenę pozytywną.

(akta kontroli str. 342-356, 642)

Ustalone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą prowadzony był w Urzędzie rzetelnie i skutecznie, a nadzór nad realizacją tego zadania sprawowany był w sposób należyty.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

3.1.-3.3. W okresie objętym kontrolą nie stwierdzono występowania przypadków, w których istniałaby konieczność podejmowania przez Prezydenta działań w zakresie zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych. W aktach notarialnych formułowano wymogi w zakresie obowiązku zwrotu zwaloryzowanej równowartości udzielonej bonifikaty opisane w punkcie 2.1 wystąpienia.

(akta kontroli str. 482-496, 642-643, 669-670)

W sprawie identyfikowania ryzyk związanych z wykonywaniem obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem Prezydent wyjaśniła m.in.: *We wskazanym okresie (lata 2016-2021) obszar „sprzedaży przez gminy komunalnych lokali mieszkalnych” nie był obszarem, który typowano, jako*

⁴⁷ W latach 2012-2015 dwa przypadki, w 2019 r. jeden.

⁴⁸ Badaniem objęto po pięć lokali sprzedanych pod koniec lat 2012-2014 i po dziesięć lokali sprzedanych pod koniec lat 2015-2016. Sprawy nr: 3537, 3539, 3540, 3543, 3544, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3709, 3711, 3712, 3714, 3715, 3716, 3717, 3718, 3719, 3720.

⁴⁹ Sprawozdanie z 11 marca 2016 r. z realizacji zadania audytowego pn. Realizacja dochodów ze sprzedaży nieruchomości (w relacji z planem zagospodarowania i przygotowania wykazu, podziałów i ogłoszeń). Numer zadania BAK. 1720.6.2016.K.

zadania priorytetowe na poszczególne lata, a zatem nie poddany był szczegółowej analizie przez ww. Zespół⁵⁰. Nie oznacza to że zadania z tego zakresu nie podlegały analizie ryzyka. Wręcz przeciwnie. Bieżącej analizie ryzyka związanego z terminowym, rzetelnym, legalnym, celowym i gospodarnym realizowaniem tych zadań dokonywał Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, który nie zgłaszał zagrożeń w tym zakresie.

(akta kontroli str. 669-670)

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

OCENA CZĄSTKOWA Z uwagi na brak przypadków obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem, Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od oceny działalności kontrolowanej jednostki w tym obszarze.

IV. Uwagi i wnioski.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, uwzględniając odstępianie od sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą wprowadzone uchwałą nr XVII/224/19, przedstawia następujące wnioski:

- Wnioski
1. Podejmowanie działań organizacyjnych zapewniających opracowanie projektów wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem, o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, z wyprzedzeniem zapewniającym ich uchwalenie z zachowaniem ciągłości okresów objętych tymi programami.
 2. Pisemne powiadamianie najemców o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w jej nabyciu.

Uwagi Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

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 ust. 1 i 2 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 Szczecinie.

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.

⁵⁰ Zespół ds. zarządzania ryzykiem, którego głównym zadaniem było wspomaganie Prezydenta w realizacji procesu zarządzania ryzykiem w Urzędzie. Zespół ten dokonywał szczegółowej analizie ryzyka w odniesieniu do zadań priorytetowych (zadania ostatecznie zatwierdzał Prezydent). Do analizy wykorzystywana była szacunkowa analiza ryzyka.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków 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.

Szczecin, 2 czerwca 2022 r.

Kontroler
Artur Matejko
specjalista kontroli państwowej
- //-
.....

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor

- //-
.....

*Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonał:
Wiesław Chabraszewski p.o. Dyrektora Delegatury
NIK w Szczecinie.*

.....
podpis