



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.004.03.2022

Tadeusz Kowalski
Burmistrz Tucholi
Urząd Miejski w Tucholi
pl. Zamkowy 1
89-500 Tuchola

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Tucholi ¹ , pl. Zamkowy 1, 89-500 Tuchola
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tadeusz Kowalski, Burmistrz Tucholi ² , od 26 listopada 2006 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 ³ .
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy
Kontroler	<ol style="list-style-type: none">1. Marcin Mościcki, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/42/2022 z 28 lutego 2022 r.2. Michał Trempała, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/96/2022 z 2 czerwca 2022 r.

(akta kontroli str. 1-2)

¹ Dalej: „Urząd”.

² Dalej: „Burmistrz”.

³ Czynności kontrolne w jednostce zakończono 29 czerwca 2022 r.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W latach 2016-2021 Gmina Tuchola⁶ prawidłowo realizowała zadania dotyczące przeznaczania do sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, zgodnie z utrwaloną w tym zakresie praktyką postępowania. Osoby wyznaczone do tych obowiązków, posiadały doświadczenie i wiedzę pozwalające na ich wykonywanie.

Ceny lokali ustalono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionych do tego rzeczoznawców. Lokale zbywano osobom uprawnionym do ich pierwokupu zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷. Wysokość udzielonych bonifikat była zgodna z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Tucholi. Ewidencje⁸ obrazujące zmiany wynikające ze sprzedaży lokali prowadzono rzetelnie.

Prawidłowo i rzetelnie prowadzono również monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą. Nie wystąpiły przypadki, w których Burmistrz zobowiązany byłby do wystąpienia z żądaniem zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty.

Stwierdzone nieprawidłowości związane były przede wszystkim z obciążaniem najemców lokali mieszkalnych kosztami sporządzenia operatów szacunkowych. Miało to charakter systemowy i dotyczyło wszystkich przypadków zbycia lokali w trybie bezprzetargowym⁹.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹⁰ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Urzędu prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych należało do zadań Wydziału Mienia¹¹, nad którym bezpośredni nadzór pełniła Zastępca Burmistrza¹².

W okresie objętym kontrolą zadania z zakresu m.in:

- prowadzenia i aktualizacji ewidencji posiadanego zasobu nieruchomości budynkowych;
- zlecania i weryfikacji operatów szacunkowych wycenianych nieruchomości;
- prowadzenia spraw dotyczących zbywania lokali mieszkalnych;
- załatwiania spraw związanych z prawem pierwokupu;

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Dalej: „Gmina”.

⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm., dalej: „ugn”.

⁸ Tj. ewidencji sprzedaży lokali i ewidencji środków trwałych.

⁹ Tj. 41 przypadków z lat 2016-2021.

¹⁰ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹¹ Por. § 28 ust. 1 pkt 23 Regulaminu organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Tucholi wprowadzonego zarządzeniem nr 120.120.2020 Burmistrza Tucholi z 10 sierpnia 2020 r. Wcześniej, w okresie objętym kontrolą, obowiązywały regulaminy organizacyjne z 24 lutego 2016 r. i 25 września 2017 r., zgodnie z którymi zadania dotyczące przygotowania nieruchomości do sprzedaży, załatwiania spraw związanych z prawem pierwokupu oraz zbywania lokali mieszkalnych również należały do zadań Wydziału Mienia. Dalej: „Wydział”.

¹² Do wejścia w życie Regulaminu organizacyjnego z 10 sierpnia 2020 r. nadzór na Wydziałem Mienia sprawował Burmistrz.

przypisano w zakresach obowiązków służbowych czterem inspektorom w Wydziale Mienia.

Pracownicy wyznaczeni do wykonywania ww. obowiązków posiadali wiedzę, umiejętności i doświadczenie pozwalające na prawidłowe i rzetelne ich wykonywanie. W okresie objętym kontrolą uczestniczyli w szkoleniach związanych z gospodarką nieruchomościami.

Zapewnienie merytorycznej i terminowej realizacji zadań Wydziału, sprawowanie kontroli wewnętrznej oraz wykonywanie działań w ramach kontroli zarządczej w zakresie jego działania należało do obowiązków Kierownika Wydziału.

Wykonywanie zadań z zakresu kontroli zarządczej i prowadzenie kontroli wewnętrznej w Wydziale Mienia było zadaniem Zastępcy Burmistrza¹³. Zastępca Burmistrza była także upoważniona do zawierania w imieniu i na rzecz Gminy umów, mocą których następowało m.in. zbycie nieruchomości w trybie przepisów ugn i aktów prawa miejscowego¹⁴.

(akta kontroli str. 3-126)

1.2. W Urzędzie nie wprowadzono pisemnych procedur w zakresie sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy. Burmistrz wskazał, że postępowanie pracowników oparte było na utrwalonej praktyce. Inspektor w Wydziale Mienia, do zadań, której należało załatwianie spraw związanych z prawem pierwokupu wskazała, że praktyka podejmowana przez pracowników Wydziału została wypracowana w oparciu o regulacje zawarte w ugn oraz w uchwale nr XVIII/138/07 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata¹⁵ zmienionej uchwałą Nr VIII/65/15 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 29 maja 2015 r.¹⁶. Wskazała, że postępowanie w sprawie sprzedaży lokalu komunalnego, co do zasady, inicjował najemca lokalu, który miał zawartą umowę najmu na czas nieokreślony. Po otrzymaniu jego wniosku podejmowane były czynności w celu sfinalizowania sprzedaży lokalu komunalnego, które polegały na:

1. Udzieleniu odpowiedzi na złożony wniosek.
 - a) telefonicznym potwierdzeniu przez zarządcę nieruchomości informacji, że najemca ma zawartą umowę na czas nieoznaczony;
 - b) przedstawieniu wniosku do decyzji Burmistrza;
 - c) w przypadku uzyskania pozytywnego stanowiska Burmistrza, co do przeznaczenia lokalu do sprzedaży – skierowaniu pisma do najemcy z wezwaniem o uiszczenie zaliczki celem sporządzenia operatu szacunkowego ustalającego wartość lokalu (a po wpłacie wystawienia faktury potwierdzającej wpływ zaliczki);
 - d) w przypadku uzyskania negatywnego stanowiska Burmistrza – skierowaniu pisma do wnioskodawcy z odpowiedzią.
2. Skierowaniu pisma do zarządcy nieruchomości o dostarczenie dokumentacji z inwentaryzacji dla przedmiotowego lokalu i ewentualnych przynależności oraz aktualnej umowy najmu.
3. Skierowaniu wniosku do starosty o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu.
4. Zleceniu rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia wyceny nieruchomości.
5. Weryfikacji operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

¹³ Zgodnie z zakresem obowiązków przyjętych 9 lipca 2020 r.

¹⁴ Por. zarządzenie nr 120.104.2020 Burmistrza Tucholi z 1 lipca 2020 r.

¹⁵ Dz. Urz. Kuj.-Pom. z 2007 r., nr 141 poz. 2303. Dalej: „uchwała w sprawie zasad zbywania nieruchomości”.

¹⁶ Dz. Urz. Kuj.-Pom. z 2015 r. poz. 1776.

6. Wydaniu przez Burmistrza zarządzenia w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, a następnie wywieszenia go na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu (wywieszenie odnotowuje się w rejestrze) oraz zamieszczeniu na stronach internetowych Gminy, a także zleceniu umieszczenia informacji o wywieszeniu wykazu w lokalnej prasie tj. Tygodniku Tucholskim.
7. Skierowaniu, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, pisma do najemcy informującego, że posiada pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu, pod warunkiem złożenia oświadczenia, że wyraża zgodę na zakup lokalu za ustaloną cenę, w wyznaczonym terminie (30 dni od doręczenia pisma).
8. Skierowaniu wniosków do starosty o:
 - a) wydanie wypisu z rejestru gruntów;
 - b) założenie kartoteki lokalu;
 - c) wydanie wypisu z kartoteki lokalu.
9. Sporządzeniu i podpisaniu, po upływie terminu określonego w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ugn, protokołu uzgodnień pomiędzy Burmistrem reprezentującym Gminę a najemcą.
10. Wyznaczeniu terminu zawarcia umowy i sporządzenia aktu notarialnego.
11. Potwierdzeniu wpływu zapłaty za lokal, wystawieniu faktury vat.
12. Zawarciu umowy w formie aktu notarialnego.
13. Przekazaniu informacji o sprzedaży do:
 - a) Wydziału Finansowego (przekazanie kopii aktu notarialnego);
 - b) zarządcy nieruchomości.
14. Wpisaniu sprzedaży w rejestrze zbytych lokali prowadzonym w Wydziale Mienia.

W BIP Urzędu udostępniono karty usług świadczonych m.in. przez Wydział Mienia, w tym dotyczącą sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie pierwszeństwa na rzecz jego najemcy. Wskazano w niej, że postępowanie prowadzone z urzędu lub na wniosek, po wpłacie wadium stanowiącego koszt przygotowania lokalu do zbycia, trwa do czterech miesięcy, a tryb odwoławczy nie przysługuje. Karta usługi została zatwierdzona przez Burmistrza 22 stycznia 2015 r.

(akta kontroli str.151-157)

W Urzędzie aktualizowano dane o wielkości i stanie technicznym istniejącego gminnego zasobu mieszkaniowego oraz o sposobie wykorzystania lokali na podstawie informacji otrzymywanych od zarządcy nieruchomości – Przedsiębiorstwa Komunalnego w Tucholi Sp. z o.o.¹⁷. Dane o wielkości istniejącego zasobu mieszkaniowego aktualizowane były na podstawie comiesięcznych informacji przesyłanych przez zarządcę, w których podawana była aktualna powierzchnia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Na tej podstawie uaktualniane były dane w rejestrach¹⁸.

Burmistrz wskazał, że zarządca co roku przekazuje szacunki dotyczące gospodarki mieszkaniowej oraz lokalami użytkowymi (dotyczące funduszu remontowego i funduszu konserwacyjnego), a także plan remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych oraz budynków gminnych. Ponadto przedstawia półroczne i roczne rozliczenia kosztów konserwacji i remontów budynków i lokali stanowiących własność Gminy, a dodatkowo comiesięczne zestawienia wykonanych prac, w których uwzględnione są poniesione koszty. Dodał, że w Gminie funkcjonuje zwyczaj cotygodniowych spotkań Zastępcy Burmistrza, która sprawuje nadzór nad

¹⁷ Na podstawie umów o zarządzanie nieruchomościami z 1 lipca 2003 r., 2 stycznia 2017 r., 31 grudnia 2021 r.

¹⁸ W ewidencji budynków i ewidencji sprzedaży lokali.

gospodarką mieszkaniową w gminie, z kierownikiem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, działającym w imieniu zarządcy, na którym omawiane są kwestie dotyczące: wolnych lokali pozostałych w dyspozycji, stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, planowanych remontów, konserwacji i polepszeń oraz sposobu wykorzystania lokali.

Burmistrz wyjaśnił także, że każdorazowo po sprzedaży lokalu komunalnego informacja przekazywana jest do zarządcy oraz Wydziału Finansowego Urzędu, celem dokonania aktualizacji ewidencji środków trwałych. Ponadto zmiana powierzchni nanoszona była w ewidencji sprzedaży lokali mieszkalnych prowadzonym w Wydziale Mienia.

(akta kontroli str. 130, 138, 144-149, 155, 157-158)

W latach 2016-2021 o najem lokalu komunalnego zostało złożonych 176 wniosków, z tego: 43 w 2016 r., 28 w 2017 r., 31 w 2018 r., 26 w 2019 r., 23 w 2020 r. i 25 w 2021 r. Na koniec roku na liście oczekujących na mieszkania znajdowało się: 122 wniosków w 2016 r., 138 w 2017 r., 160 w 2018 r., 177 w 2019 r., 189 w 2020 r., 202 w 2021 r. W latach 2016-2021 przydzielono najemcom łącznie 63 lokale (w tym: 9 w 2016 r., 8 w 2017 r., 11 w 2018 r., 7 w 2019 r. i 15 w 2020 r. oraz 13 w 2021 r.). Średni czas oczekiwania na lokal w okresie objętym kontrolą wyniósł 1074 dni. Od złożenia wniosku do dnia przyznania lokalu w 2016 r. upłynęło od 50 do 6642 dni, w 2017 r. – od 238 do 5159 dni, w 2018 r. – od 41 do 4597 dni, w 2019 r. – od 23 do 5983 dni, w 2020 r. – od 7 do 4007 dni oraz w 2021 r. – od 13 do 2221 dni.

(akta kontroli str.155, 158)

1.3. W okresie objętym kontrolą Gmina posiadała wieloletnie programy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym przyjęte uchwałami Rady Miejskiej w Tucholi:

- nr XXXIX/337/14 z 20 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuchola na lata 2014-2018¹⁹;
- nr LVII/404/18 z 19 października 2018 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuchola na lata 2019-2023²⁰;
- nr LVIII/416/18 z 16 listopada 2018 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuchola na lata 2019-2023²¹;
- nr V/34/19 z 15 lutego 2019 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuchola na lata 2019-2023²².

Wszystkie wieloletnie programy zawierały elementy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego²³.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy we wszystkich wieloletnich programach planowano:

- sprzedaż budynków, w których jest mniej niż pięć lokali mieszkalnych;
- prowadzenie zamian lokali z opcją kupna lokalu po zamianie w przypadku lokalizacji mieszkania w budynku istniejącej wspólnoty mieszkaniowej;
- prowadzenie zamian lokali z opcją uzyskania w budynku jednolitej struktury lokali socjalnych.

¹⁹ Dz. Urz. Kuj.-Pom. z 2014 r. poz. 622. Zmieniona uchwałą nr XIX/148/16 z 22 kwietnia 2016 r. (zmiana dotyczył zasad wynajmowania lokali).

²⁰ Uchwała obowiązywała do dnia wejścia w życie uchwały z 16 listopada 2018 r.

²¹ Dz. Urz. Kuj.-Pom. z 2018 r. poz. 5880. Uchwała obowiązywała do dnia wejścia w życie uchwały 15 lutego 2019 r.

²² Dz. Urz. Kuj.-Pom. z 2019 r. poz. 1053.

²³ Dz. U. z 2022 r. poz. 172.

Wskazano ponadto, że preferowana będzie sprzedaż lokali w tych budynkach, w przypadku których w wyniku sprzedaży Gmina nie będzie już ich współwłaścicielem. Ponadto ustalono kierunki polityki Gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, tj.:

- dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym;
- dokonywanie przebudowy dużych lokali komunalnych na mniejsze, w celu uzyskania większej liczby mieszkań;
- stwarzanie warunków do podejmowania inwestycji w zakresie budowy mieszkań.

W wieloletnich programach wskazano dodatkowo, że lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy będą przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców posiadających zawarte umowy na czas nieoznaczony, na ich wniosek lub na podstawie oferty złożonej z urzędu. Czynności związane ze sprzedażą lokalu podejmowane będą po wpłaceniu przez najemcę zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania wyceny lokalu. Wysokość zaliczki ustalał Burmistrz w oparciu o przewidywany koszt czynności przygotowania lokalu do zbycia, a wpłacona należność powinna zostać zaliczona na poczet ceny zbycia lokalu mieszkalnego. W przypadku niedojścia umowy sprzedaży do skutku z przyczyn leżących po stronie wnioskodawcy, zaliczka nie podlegała zwrotowi.

Zasady dotyczące sprzedaży lokali stanowiących własność gminy nie zostały ujęte w innych regulacjach organu stanowiącego.

(akta kontroli str. 131-132, 155, 158)

1.4. Uchwałą nr XVIII/138/07 z 23 listopada 2007 r. Rada Miejska w Tucholi określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony²⁴. Na jej podstawie udzielano bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, na którą składała się cena lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej (w tym udział we własności gruntu) w wysokości:

- 60% ceny sprzedaży w przypadku wykupu za gotówkę na terenie miasta Tucholi;
- 80% ceny sprzedaży w przypadku wykupu za gotówkę na obszarach wiejskich;
- 40% ceny sprzedaży w przypadku wykupu na raty²⁵.

Nowelizacją z 29 maja 2015 r.²⁶ wprowadzono bonifikatę w wysokości 99% przy sprzedaży osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

W uchwale nie wprowadzono dodatkowych warunków dla kupujących, od spełnienia których uzależnione było zbycie nieruchomości.

(akta kontroli str. 275)

1.5. W zasobie Gminy według stanu na 1 stycznia 2016 r. znajdowało się 363 lokali mieszkalnych. W latach 2016-2021 liczba lokali znajdujących się w zasobie gminnym systematycznie malała i wynosiła odpowiednio: 355, 357, 348, 341, 334 i 329. W okresie tym wpłynęło 60 wniosków o sprzedaż lokali w trybie bezprzetargowym dotychczasowym najemcom, a sprzedano w tym okresie 41 lokali

²⁴ Dz. Urz. Kuj.-Pom. z 2007 r., nr 141 poz. 2303. Dalej: „uchwała w sprawie zasad zbywania nieruchomości”.

²⁵ Por. § 5 ust. 3 uchwały.

²⁶ Tj. uchwałą Nr VIII/65/15 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 29 maja 2015 r.

o łącznej wartości 3 524,5 tys. zł²⁷. Z 19 przypadków, w których pomimo złożenia wniosków, do sprzedaży lokali nie doszło: w dziewięciu przypadkach wnioskodawcy zrezygnowali z zakupu, w siedmiu – lokale nie zostały przeznaczone do sprzedaży, w dwóch – wnioskodawcy zmarli przed zakończeniem postępowania²⁸, a w jednym wniosek złożyła osoba nieupoważniona²⁹.

We wszystkich przypadkach zbycia nieruchomości udzielono nabywcom bonifikat w wysokości 60%, a do budżetu Gminy z tego tytułu wpłynęło łącznie 1 409,5 tys. zł, co stanowiło 21,6% wpływów ze sprzedaży majątku Gminy w kontrolowanym okresie³⁰.

W latach 2016-2021 do sprzedaży zaplanowano 29 lokali mieszkalnych, tj. odpowiednio: sześć, pięć, cztery, sześć, cztery i cztery lokale. Prognoza sprzedaży na poszczególne lata zawierała, oprócz liczby lokali, także ich powierzchnię, wysokość udzielonej bonifikaty (zawsze 60%) oraz średnią cenę rynkową za 1 m² powierzchni lokalu. W okresie tym Gmina sprzedała łącznie 41 lokali, tj. odpowiednio: siedem, 13, siedem, pięć, sześć, trzy.

Burmistrz wskazał, że liczbę lokali do sprzedaży planowano w oparciu o oszacowanie zainteresowania zakupem wśród lokatorów mieszkaniowego zasobu Gminy oraz dane ze sprzedaży z lat ubiegłych. Dodał, że mimo przyjęcia tych planów sprzedaż uzależniona była od liczby pozytywnie zweryfikowanych wniosków o nabycie lokalu z zasobu Gminy. Wobec faktu, że w latach 2016 – 2020, szczególnie w roku 2017, zainteresowanie nabyciem było wyższe, niż sporządzony plan, sprzedano więcej lokali niż wynikało to z przyjętych założeń. W 2021 r. zamiast zaplanowanych czterech lokali, zbyto trzy, co prawdopodobnie uzależnione było od okoliczności pandemicznych Covid 19, które w tym czasie miały miejsce).

(akta kontroli str. 131-132, 136-137, 264-267, 271)

1.6. W uchwale w sprawie zasad zbywania nieruchomości zawarto postanowienia o możliwości rozłożenia na raty ceny lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej. Ustalono w niej m.in., że cena może być rozłożona na raty, jednak nie dłużej niż na 5 lat, z pierwszą ratą płatną nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, oprocentowaniem równym stopie redyskontowej weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski i zabezpieczeniem niespłaconej należności wraz z oprocentowaniem poprzez ustanowienie hipoteki.

W okresie objętym kontrolą Gmina nie sprzedała żadnego lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym.

(akta kontroli str. 272-273, 275)

1.7. Burmistrz sporządzał i podawał do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie wykazów nieruchomości (lokali mieszkalnych) przeznaczonych do sprzedaży. Informację o ich upublicznieniu podawano także w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu. W latach 2016-2021 liczba ogłoszeń o przeznaczeniu do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych wyniosła łącznie 24: w tym cztery w 2016 r., cztery w 2017 r., sześć w 2018 r., pięć w 2019 r., dwa w 2020 r. i trzy w 2021 r.

Analiza dokumentacji dotyczącej wszystkich 41 sprzedanych przez Gminę lokali mieszkalnych wykazała, że we wszystkich przypadkach wywiązano się z obowiązku

²⁷ Według sporządzonych operatów szacunkowych.

²⁸ Nie złożyli oświadczeń o skorzystaniu z prawa pierwokupu.

²⁹ Przedstawiciel ustawowy małoletniego, który nie był najemcą lokalu.

³⁰ Ujętych w dziale 700, rozdziale 70005 – gospodarka gruntami i nieruchomościami, wykazanych w sprawozdaniu Rb-27S (tj. 6 513, tys. zł).

określonego w art. 35 ust. 1 ugn. Wykazy te udostępniono na tablicy urzędu na okres 21 dni, wszystkie zawierały elementy określone w art. 35 ust. 2 pkt 1-12 ugn.

(akta kontroli str. 160, 272-273)

1.8.-1.12. Badanie dokumentacji 41 spraw dotyczących bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w latach 2016-2021 (tj.100% sprzedanych lokali) wykazało, że:

- a) najemców lokali mieszkalnych każdorazowo powiadamiano pisemnie o przeznaczeniu tych lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali, w trzech przypadkach dokonano tego jeszcze przed ogłoszeniem przeznaczenia lokali do sprzedaży, co szczegółowo opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości;
- b) nabywcami lokali byli ich dotychczasowi najemcy, którym na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ugn przysługiwało prawo pierwokupu i którzy złożyli wnioski o nabycie lokalu w terminie określonym w zawiadomieniu;
- c) we wszystkich przypadkach udzielono bonifikaty od ceny lokali mieszkalnych, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ugn. Wysokość udzielonej bonifikaty zgodna była z art. 68 ust. 1a ugn oraz z obowiązującymi w badanym okresie zasadami wynikającymi z uchwały w sprawie zasad zbywania nieruchomości. W zbadanych przypadkach od daty zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych do dnia ich sprzedaży z bonifikatą upłynęło odpowiednio: poniżej jednego roku – dwa przypadki³¹, od jednego roku do 10 lat – 12 przypadków, między 10-20 lat - dziewięć przypadków, powyżej 20 lat – 18 przypadków³²;
- d) nie wystąpiły przypadki zbycia lokalu mieszkalnego w trakcie toczącego się postępowania administracyjnego dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Gminę;
- e) wartość nieruchomości ustalona została w oparciu o wyceny – operaty szacunkowe sporządził uprawniony rzeczoznawca, zgodnie z art. 150 ust. 5 ugn, w terminie do 12 miesięcy przed datą sprzedaży, przy czym w czterech przypadkach wycen tych dokonano przed uzyskaniem zaświadczenia o spełnieniu wymogów lokalu mieszkalnego, co szczegółowo opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości;
- f) we wszystkich przypadkach najemców obciążono kosztami ich sporządzenia, co szczegółowo opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości;
- g) we wszystkich przypadkach weryfikowano otrzymane od rzeczoznawców operaty szacunkowe. Inspektor w Wydziale Mienia wyjaśniła, że sprawdzane one były pod względem formalnym, w szczególności uwzględniając czy zawierały wszystkie elementy wymagane przepisami prawa, a także nie zawierały omyłek, nieścisłości i braków, które powinny być uzupełnione;
- h) nabywcy uiścili cenę lokalu jednorazowo, przed zawarciem aktu notarialnego;
- i) wszystkie operacje gospodarcze związane ze sprzedażą wybranych do próby lokali mieszkalnych zostały uwzględnione w księgach rachunkowych i ewidencji środków trwałych.

(akta kontroli str. 133-135, 161-162, 272-273)

³¹ W tym jeden, w którym od zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony do dnia sprzedaży upłynęło 77 dni.

³² W tym jeden, w którym od zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony do dnia sprzedaży upłynęło ponad 55 lat.

1.13. Zagadnienia związane ze zbywaniem lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym w okresie objętym kontrolą nie były przedmiotem skarg, informacji o nieprawidłowościach. W 2018 r. ówczesny radny złożył wniosek o udostępnienie informacji publicznej dotyczącej najemców, powierzchni i cen czterech lokali zbytych przez Gminę. Zgodnie z wnioskiem Inspektor w Wydziale Mienia udzieliła ww. informacji telefonicznie jeszcze w dniu wpływu wniosku do Urzędu.

(akta kontroli str. 128-129)

1.14. Zarządzeniem z 2010 r.³³ Burmistrz wprowadził regulamin sprawowania kontroli zarządczej w Urzędzie i koordynację działań w tym zakresie powierzył sekretarzowi Gminy. Jednym z zadań kierowników wydziałów Urzędu było coroczne identyfikowanie i ocena ryzyk występujących w odniesieniu do realizowanych zadań. W okresie objętym kontrolą Sekretarz Gminy przedkładała Burmistrzowi sprawozdania z funkcjonowania kontroli zarządczej obejmujące m.in. identyfikację i ocenę ryzyk. W rejestrze ryzyk prowadzonym przez Wydział Mienia w latach 2016-2022 identyfikowano zadania wrażliwe dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Jako czynniki ryzyka wskazywano omyłkowe zastosowanie procedur wynikających z ugn oraz uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości bądź wycofanie się nabywcy z dokonania transakcji pomimo poniesienia wszystkich kosztów przygotowania zadania. Jako środki zaradcze zalecono bieżącą analizę przepisów prawa regulujących te zagadnienia.

Burmistrz poinformował, że zagadnienia dotyczące bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych nie były, w okresie objętym kontrolą, przedmiotem audytu wewnętrznego. W zakresie tym w latach 2016-2021 nie przeprowadzono też kontroli.

Burmistrz wskazał, że pracownicy postępowali zgodnie z zasadami określonymi w ugn i uchwale w sprawie zasad zbywania nieruchomości, a takie postępowanie minimalizowało ewentualne ryzyka wynikające ze sprzedaży.

(akta kontroli str.127, 155, 158-159,163-263, 274)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. We wszystkich 41 przypadkach, w których w latach 2016-2021 Gmina zbyła w drodze bezprzetargowej lokale mieszkalne na rzecz dotychczasowych najemców udzielając bonifikaty, kosztami sporządzenia wyceny tych lokali obciążono najemców (łącznie na kwotę 22,9 tys. zł), co było niezgodne z art. 25 ust. 2 oraz w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ugn, które stanowią, że wycenę nieruchomości przeznaczonych do zbycia, w tym lokali mieszkalnych, zapewnia Burmistrz.

(akta kontroli str. 272-273)

Burmistrz wyjaśnił, że postępowanie z którego wynika pobieranie przez Gminę Tuchola zaliczki na poczet kosztu sporządzenia wyceny wynika z zapisów § 7 uchwały Rady Miejskiej w Tucholi nr V/34/19 z 15 lutego 2019 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuchola na lata 2019-2023. W przepisie tym wskazano, że czynności związane ze sprzedażą lokalu podejmowane będą po wpłaceniu przez najemcę zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania wyceny. Wobec powyższego we wszystkich przypadkach sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców zwrócono się z pismem o wpłatę kwoty na poczet wyceny i każdy z najemców ją uiścił. Uchwała Rady Miejskiej będąca podstawą żądania zaliczki na poczet wyceny została zaakceptowana przez

³³ Nr. 14/10 z 6 grudnia 2010 r.

Wojewodę i opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

(akta kontroli str. 265, 267-268)

NIK zauważa, że przepisy ugn nie zawierają podstawy prawnej do obciążania nabywcy kosztami przygotowania nieruchomości do zbycia, a zgodnie z art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy organ gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości zapewnia m.in. ich wycenę. Stanowisko to potwierdza liczne orzecznictwo sądowe³⁴ jak i rozstrzygnięcia nadzorcze wojewodów³⁵ oraz orzecznictwo regionalnych izb obrachunkowych³⁶.

2. W czterech przypadkach³⁷ (spośród 41 analizowanych) określenie wartości zbywanego lokalu nastąpiło (odpowiednio o: trzy, 10, dwa i dwa dni) przed uzyskaniem zaświadczenia o spełnieniu wymogów lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego³⁸. Zgodnie z tym przepisem 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.

(akta kontroli str. 272-273)

Burmistrz wyjaśnił, że Gmina realizując proces sprzedaży zazwyczaj jednocześnie kieruje do Starosty Tucholskiego wnioski o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu i zleca wykonanie operatu biegłemu rzeczoznawcy, co usprawnić ma proces sprzedaży. Zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, samodzielnym lokalem mieszkalnym, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Dodał, że jako właściciel posiada wiedzę o zasobie mieszkaniowym i jego stanie, który nie budził wątpliwości, co do spełnienia wymogów stawianych w ustawie. Potwierdzeniem tego były inwentaryzacje zgromadzone w aktach. Uzyskanie we wszystkich 41 przypadkach zaświadczenia potwierdza ww. stanowisko. W czterech przypadkach data wystawienia zaświadczenia był późniejsza niż wyceny, co wynikało z faktu, że biegły szybciej wykonał wycenę niż Starosta wystawił zaświadczenie, tym niemniej zaświadczenie zostało wydane przez uprawniony organ. Zaznaczył także, że żaden z trzech rzeczoznawców, z którymi w kontrolowanym okresie współpracowała Gmina, nie zażądał przedłożenia ww. zaświadczenia. Wyjaśnił także, że w przypadkach, gdy Gmina miała uzasadnioną wątpliwość, co do parametrów sprzedawanego lokalu, najpierw uzyskano

³⁴ Postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 29 listopada 2012 r. sygn. Akt II SA/Po 889/12, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 stycznia 2012 r. sygn. akt I OSK 1807/11.

³⁵ Wojewody Wielkopolskiego z dnia 9 czerwca 2009 r. (znak WN.Ka.5.0911-244/09), Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 maja 2011 r. (znak PN.4131.213.1), Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 13 lipca 2012 r. (znak NK.4.4131.235.2012.SA).

³⁶ Np. uchwała nr 202/g119/14 Kolegium RIO w Gdańsku z dnia 2 października 2014 r., uchwała nr 52/2014 Kolegium RIO we Wrocławiu z dnia 28 maja 2014 r., uchwała nr 57/2014 Kolegium RIO we Wrocławiu z dnia 9 lipca 2014 r.

³⁷ W przypadku nieruchomości przy: a) ul. Dworcowej operat szacunkowy sporządzono 12 października 2017 r. a odpowiednie zaświadczenie Starosta wydał 15 października 2017 r., b) ul. Chojnickiej operat szacunkowy sporządzono 30 grudnia 2016 r. a zaświadczenie Starosta wydał 9 stycznia 2017 r., c) ul. Sępoleńskiej operat szacunkowy sporządzono 27 sierpnia 2019 r. a zaświadczenie Starosta wydał 29 sierpnia 2019 r., d) Alei Ligi Obrony Przyrody operat szacunkowy sporządzono 30 listopada 2019 r. a zaświadczenie Starosta wydał 2 grudnia 2019 r.

³⁸ Dz. U. Nr 207, poz. 2109, dalej: „rozporządzenie w sprawie wyceny”.

zaświadczenie o samodzielności lokalu, a potem dopiero zlecono sporządzenie wyceny.

(akta kontroli str. 265-266, 268-269)

3. W trzech przypadkach³⁹ (spośród 41 analizowanych) najemcom lokalu doręczono zawiadomienie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, przed podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia (odpowiednio o 36, 40 i 24 dni), co było działaniem nierzetelnym i mogło powodować odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy w przypadku naruszenia zasad ustalanie pierwszeństwa nabycia lokali.

(akta kontroli str. 272-273)

Burmistrz wyjaśnił, że sytuacja ta dotyczyła sprzedaży realizowanych w roku 2021 i wynikała z chęci uniknięcia wydawania zarządzenia z wykazem w przypadku, gdyby dotychczasowi najemcy nie byli w stanie nabyć ww. lokalu za cenę ustaloną w operacie szacunkowym. Takie postępowanie miało zoptymalizować proces sprzedaży. Praktyka ta spowodowana była kilkoma okolicznościami. Rok 2021 był specyficznym okresem w funkcjonowaniu administracji ze względu na panujący stan epidemii Covid-19. Ponadto pracownicy Wydziału Mienia, zajmujący się sprzedażą czynnie uczestniczyli także w realizacji Narodowego Spisu Powszechnego 2021 Gminy Tuchola (kierownik jako Zastępca Komisarza Spisowego, a Inspektor jako koordynator). Wysłanie pism przed wydaniem zarządzenia miało w tym czasie zoptymalizować pracę ze względu na wzmogoną liczbę zadań w wydziale. Ponadto w ww. roku dwóch pracowników ze względów losowych korzystało z usprawiedliwionych nieobecności, co wiązało się reorganizacją pracy Wydziału, a przesłanie informacji przed podjęciem zarządzenia było jej znaczącym usprawnieniem. Nadmienił, że obecnie powrócono do prawidłowej kolejności realizacji czynności w sprzedaży

(akta kontroli str. 266, 269-270)

NIK wskazuje, że prawo pierwszeństwa w nabyciu realizowane jest wtedy, gdy publiczny właściciel nieruchomości zdecyduje się zbyć nieruchomość, o czym ma obowiązek zawiadomić. W przepisach art. 34 ust. 1 pkt 1–3 ugn wymienione zostały osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, przy czym w art. 34 ust. 2 ugn przesądza, że w razie zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu osób wymienionych w tych punktach stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1. Choć sankcją naruszenia pierwszeństwa nabycia regulowanego w art. 34 ugn nie jest nieważność zbycia na rzecz osoby niemającej pierwszeństwa, to zgodnie z art. 36 ugn w przypadku naruszenia przez właściwy organ przepisów art. 34 ust. 1 - 5 ugn jednostki samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych.

OCENA CZĄSTKOWA

Struktura organizacyjna Urzędu oraz wiedza i umiejętności pracowników merytorycznie odpowiedzialnych za gospodarowanie mieniem komunalnym zapewniały rzetelne wykonywanie zadań w tym zakresie. Ceny lokali ustalano w oparciu o aktualne operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionych do tego rzeczoznawców. Sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykazy

³⁹ W przypadku nieruchomości przy: a) ul. Warszawskiej najemcę lokalu powiadomiono o sprzedaży i prawie pierwokupu 26 maja 2021 r. o wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży upubliczniono 1 lipca 2021 r., b) ul. Grunwaldzkiej najemcę lokalu powiadomiono o sprzedaży i prawie pierwokupu 4 lutego 2021 r. o wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży upubliczniono 16 marca 2021 r., c) ul. Dworcowej najemcę lokalu powiadomiono o sprzedaży i prawie pierwokupu 30 marca 2021 r. o wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży upubliczniono 23 kwietnia 2021 r.

nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, wywiązano się również z obowiązku powiadamiania najemców o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokalu. Wysokość udzielonych bonifikat zgodna była z obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miejskiej.

Stwierdzone nieprawidłowości związane były przede wszystkim z obciążaniem najemców lokali mieszkalnych kosztami sporządzenia operatów szacunkowych. Miało to charakter systemowy i dotyczyło wszystkich przypadków zbycia lokali w trybie bezprzetargowym.

OBSZAR

2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.

Opis stanu faktycznego

2.1. Zadania związane z monitorowaniem wtórnego obrotu lokalami wykonywała Inspektor w Wydziale Mienia, do zadań której należało m.in. prowadzenie spraw związanych wyrażaniem zgody na wykreślanie hipotek ustanowionych przez Gminę na lokalach.

Inspektor w Wydziale Mienia wskazała, że w Urzędzie w tym zakresie funkcjonuje zwyczajowo przyjęta praktyka polegająca w szczególności na analizie:

- wpływających do Urzędu aktów notarialnych i zawiadomień z sądów o zmianie właściciela;
- zmian dokonywanych w ewidencji gruntów i budynków, na skutek dokonywanych cyklicznie synchronizacji zapisów baz danych Starostwa Powiatowego i Gminy;
- zmian dokonywanych w księgach wieczystych w oparciu o bazy Elektronicznych Ksiąg Wieczystych;
- sprawdzaniu danych uzyskiwanych bezpośrednio od klientów.

(akta kontroli str. 104-113, 159, 161-162)

W ewidencji sprzedaży lokali prowadzonej w Wydziale Mienia odnotowywano informacje o zmianach właścicieli lokalu (wraz ze wskazaniem tytułu przeniesienia prawa własności). Zmian tych dokonywała na bieżąco Inspektor w Wydziale Mienia na podstawie: analizy doręczanych wypisów z aktów notarialnych, danych z ksiąg wieczystych nieruchomości, informacji od klientów lub zarządcy nieruchomości. Analiza ewidencji wykazała, że zawarte w niej dane były rzetelne. Dokumenty dotyczące wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi, które wpłynęły do Urzędu, zostały skierowane m.in. do pracowników Wydziału Mienia.

W umowach sprzedaży lokali nie formułowano wymogów w zakresie obowiązku informowania Gminy o ich dalszym zbyciu lub zmianie celu ich wykorzystywania.

(akta kontroli str. 138-143, 272-273)

2.2. Analizą objęto wszystkie pierwotne sprzedaże lokali mieszkalnych z bonifikatą, które miały miejsce w latach 2012-2016 w trybie bezprzetargowym (łącznie 54 przypadki). W okresie tym wystąpiło 16 przypadków sprzedaży lokali na rynku wtórnym przed upływem pięciu lat od nabycia, tj.:

- w 14 przypadkach dokonano zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej;
- w dwóch przypadkach dokonano sprzedaży lokalu z jednoczesnym wykorzystaniem w ciągu 12 miesięcy środków uzyskanych z jego sprzedaży na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

W analizowanych przypadkach nie wystąpiły przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty.

(akta kontroli str. 150, 272-273)

2.3 Burmistrz wskazał, że identyfikowano ryzyko związane z nieujawnieniem faktu zbycia lokalu w obrocie wtórnym. Aby zapobiec skutkom takiego zaniechania,

w Urzędzie funkcjonuje zwyczajowo przyjęta praktyka w oparciu, o którą przeprowadzany jest monitoring wtórnego obrotu lokalami zbytymi z bonifikatą. Zmiany właścicielskie dotyczące sprzedanych lokali mieszkalnych odnotowywane były w ewidencji sprzedanych lokali i podlegały dalszej ocenie i kontroli.

(akta kontroli str. 155, 158-159)

Stwierdzone
nieprawidłowości
OCENA CZĄSTKOWA

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

NIK pozytywnie ocenia działalność Urzędu ww. zakresie. W Urzędzie prowadzono rzetelny monitoring wtórnego obrotu komunalnymi lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą. Prawidłowo oceniano przesłanki dotyczące wyłączenia obowiązku dochodzenia tych roszczeń.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

3.1. – 3.2. Od 2020 r. w zakresie obowiązków Inspektor w Wydziale Mienia wskazano prowadzenie spraw związanych z żądaniem zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach. Wcześniej, w okresie objętym kontrolą, zadania te realizowali pracownicy Wydziału Mienia, pomimo, że nie były wprost wskazane w zakresach ich obowiązków.

W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki, w których Burmistrz zobowiązany byłby do wystąpienia z żądaniem zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty.

Nie wystąpiły też przypadki, w których Rada Miejska wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania takiego zwrotu.

(akta kontroli str.104-113, 150, 272-273)

3.1. Burmistrz wskazał, że wobec braku przypadku, który powodowałby konieczność żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, nie było konieczności podejmowania działań dotyczących identyfikowania ryzyk w tym zakresie. Dodał, że gdyby taka sytuacja zaistniała, wniosek o podjęcie działań zmierzających do wyegzekwowania zwrotu byłby skierowany do Wydziału Finansowego.

(akta kontroli str. 155, 158-159)

Stwierdzone
nieprawidłowości
OCENA CZĄSTKOWA

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Z uwagi na brak przypadków, o których mowa powyżej, Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od oceny niniejszego obszaru.

IV. Uwagi i wnioski

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

Uwagi

Najwyższa Izba kontroli nie formułuje uwag.

Wnioski

1. Podjęcie działań w celu zaniechania obciążania przyszłych nabywców lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego kosztami sporządzenia operatu szacunkowego.

2. Stosowanie w procedurze zbycia lokali mieszkalnych właściwej kolejności działań.

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 Bydgoszczy. 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.

Bydgoszcz, 30 czerwca 2022 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy
p.o. Dyrektor
(-) Tomasz Sobecki

Kontrolerzy
(-) Marcin Mościcki
specjalista k.p.

(-) Michał Trempała
główny specjalista k.p.