



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.002.04.2023

Pan
Paweł Osiewała
Prezydent Miasta Sieradza
Urząd Miasta Sieradza
Plac Wojewódzki 1
98-200 Sieradz

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Sieradza, Plac Wojewódzki 1, 98 – 200 Sieradz (dalej zw. Urzędem).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Prezydent Miasta Sieradza (dalej zw. Prezydentem), od 22 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Sprawdzenie prawidłowości bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy z udzieleniem bonifikaty, a także realizacji obowiązku żądania zwrotu jej równowartości po waloryzacji w sytuacjach przewidzianych przepisami prawa.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2022 r., z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie, jeżeli zdarzenia mające wówczas miejsce miały wpływ na kontrolowany okres.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler	Ryszard Lewiński, gł. specjalista k.p., upoważnienia do kontroli nr LLO/7/2023 z 3 stycznia 2023 r., nr LLO.41/2023 z 20 lutego 2023 r.

(akta kontroli str. 1-4)

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą Prezydent prawidłowo przeznaczal do bezprzetargowej sprzedaży komunalne lokale mieszkalne osobom uprawnionym do ich nabycia. W sposób właściwy ustalana była również wartość zbywanych nieruchomości, w tym wartość udzielanych bonifikat, a zbywanie lokali w trybie bezprzetargowym było realizowane zgodnie przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³.

Kontrola wykazała jednak przypadki naruszenia § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁴ w związku z art. 2 ust 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁵, poprzez zlecenie wyceny nieruchomości przeznaczonych do zbycia przed uzyskaniem zaświadczenia Starosty Sieradzkiego o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego. W księgach rachunkowych Urzędu w sposób prawidłowy ujmowano operacje gospodarcze z tytułu sprzedaży ww. lokali mieszkalnych.

W Urzędzie nie opracowano szczegółowych procedur dotyczących prowadzenia monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi oraz szczegółowych procedur dotyczących prowadzenie windykacji kwot udzielonych bonifikat. Prezydent nie podejmował czynności, których celem byłoby domaganie się zwrotu udzielonych bonifikat, ponieważ nie wystąpiły sytuacje wymagające podjęcia takich czynności.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁶ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Zapewnienie prawidłowości bezprzetargowej sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy z udzieleniem bonifikaty

Opis stanu faktycznego

1. Gmina Miasto Sieradz⁷, reprezentowana przez Zarząd Miasta, zawarła w dniu 16 czerwca 1994 r. umowę z Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. z siedzibą w Sieradzu. Przedmiotem umowy było zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz komunalnymi lokalami użytkowymi i garażami.

(akta kontroli str. 178 - 212)

Gmina w dniu 19 sierpnia 2022 r. zawarła porozumienie z Przedsiębiorstwem Komunalnym, którego przedmiotem było rozwiązanie, za porozumieniem stron z dniem 31 sierpnia 2022 r., umowy z 16 czerwca 1994 r. o oddanie mienia miasta do użytkowania. Gmina w dniu 1 września 2022 r. utworzyła jednostkę budżetową pod nazwą Zarząd Gospodarki Nieruchomościami w Sieradzu, której przedmiotem

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

³ Dz. U. z 2023 r. poz. 344.

⁴ Dz. U. z 2021 r. poz. 555 (dalej: rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 (dalej: ustawa o własności lokali).

⁶ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁷ Dalej „Gmina”.

działalności było administrowanie i gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz nieruchomościami użytkowymi Gminy.

(akta kontroli str. 213)

Prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych na rzecz najemców powierzono, w okresie objętym kontrolą, za pośrednictwem Regulaminu Organizacyjnego Urzędu, Referatowi Gospodarki Gruntami i Rolnictwa, będącemu elementem struktury organizacyjnej Wydziału Urbanistyki⁸. Nadzór nad ww. wydziałem sprawował Zastępca Prezydenta. Do zadań ww. Referatu należało również m.in.:

- wystawianie faktur oraz innych dokumentów obciążeniowych w zakresie prowadzonych spraw: sprzedaż i dzierżawa nieruchomości komunalnych oraz użytkowanie wieczyste;
- składanie wniosków do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sieradzu w zakresie urzędowania ksiąg wieczystych oraz aktualizacji wpisów dotyczących nieruchomości komunalnych.

(akta kontroli str. 53 - 134)

Natomiast prowadzenie spraw związanych z najmem, podnajmem, zamianą komunalnych lokali mieszkalnych, powierzono, w okresie od stycznia 2020 r. do 31 sierpnia 2022 r. Referatowi Zarządzania Lokalami wchodzącemu w skład Wydziału Urbanistyki. Od dnia 1 września 2022 r. prowadzenie spraw związanych z najmem komunalnych lokali mieszkalnych i obsługą mieszkańców w ww. zakresie zostało przypisane do zadań Samodzielnego Stanowiska ds. Lokalowych⁹.

(akta kontroli str. 135 - 169)

W okresie od stycznia 2020 r. do 31 sierpnia 2022 r. obowiązki w zakresie:

- prowadzenia ewidencji wniosków o przydział lokali mieszkalnych,
 - prowadzenia spraw związanych z najmem i zamianą komunalnych lokali mieszkalnych,
 - prowadzenia spraw związanych z przekwaterowaniem najemców do lokali mieszkaniowych,
 - przygotowania skierowań do spisania umów najmu lokali mieszkalnych,
 - prowadzenia ewidencji wydanych skierowań na przydział lokali komunalnych,
- powierzono czterem pracownikom Referatu Zarządzania Lokalami.

(akta kontroli str. 135 - 169)

Obowiązki osoby zatrudnionej na Samodzielnym Stanowisku ds. Lokalowych polegały m.in. na prowadzeniu spraw związanych z najmem komunalnych lokali mieszkalnych, obsługą mieszkańców w zakresie:

- przyjmowania wniosków o najem,
- weryfikacji złożonych wniosków w zakresie kompletności wypełniania, terminowości złożenia, osiągnięcia przez gospodarstwo domowe wnioskodawcy dochodu w wysokości uzasadniającej oddanie w najem lokalu,
- prowadzenia weryfikacji uaktualniającej rejestr osób oczekujących na zakwalifikowanie na listę przydziału lokali komunalnych w zakresie warunków uprawniających wnioskodawcę do najmu lokalu,
- przygotowania propozycji zasiedleń wolnych lokali,
- wydawania skierowań na najem na czas nieoznaczony lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

⁸ Zarządzenie nr 79/2019 Prezydenta Miasta Sieradza z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Sieradza oraz Zarządzenie nr 147/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Sieradza.

⁹ Zarządzenie nr 231/2022 Prezydenta Miasta Sieradza z dnia 19 sierpnia 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie wprowadzenia Regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Sieradza.

(akta kontroli str. 135 - 169)

W okresie objętym kontrolą jednego pracownika zobowiązano do:

- prowadzenia spraw związanych ze sprzedażą z zasobu komunalnego: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz lokali o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne,
- wystawiania faktur VAT płatnikom wnoszącym na rzecz Gminy należne opłaty z tytułu dzierżawy oraz sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i innych z zasobu komunalnego.

(akta kontroli str. 135 - 169)

Rada Miejska w Sieradzu w dniu 30 czerwca 2016 r. podjęła uchwałę nr XV/162/2016 i w dniu 29 grudnia 2020 r. nr XXXVIII/248/2020 w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz odpowiednio na lata 2016-2020 i 2021-2026. W uchwale nr XXXVIII/248/2020 zaplanowano sprzedaż 13 lokali mieszkalnych rocznie. Faktycznie jednak w roku 2021 nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego, a w 2022 r. sprzedano jeden lokal.

(akta kontroli str. 7 - 45)

Starosta wyjaśnił, iż biorąc pod uwagę, że sprzedaż lokali mieszkalnych odbywała się na wniosek najemcy, to zaplanowana sprzedaż lokali mieszkalnych w Wieloletnim programie nie może zostać zrealizowana w sposób przymusowy, jeżeli osoby uprawnione nie są zainteresowane nabyciem lokali. Planowana sprzedaż wynikała wyłącznie z przyjętych przez Gminą założeń co do możliwości sprzedaży lokali.

(akta kontroli str. 402 - 403)

W uchwale nr XXV/162/2016 nie wskazano ilości lokali mieszkalnych zaplanowanych do sprzedaży.

(akta kontroli str. 7 - 45)

Prezydent wyjaśnił: „Planowana sprzedaż nie była w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz określona poprzez wskazanie liczby lokali, jednak określone zostały warunki tej sprzedaży w sposób opisowy. W szczególności określono w nim, że sprzedaż ma być prowadzona z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się ma w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącznie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami. Ustalono również jakie lokale podlegają wyłączeniu ze sprzedaży i zastrzeżono, że Gmina może odmówić sprzedaży lokali w szczególności, w każdym przypadku, gdy sprzedaż jest sprzeczna z interesem Gminy. W związku z powyższym, pomimo braku ilościowego określenia planowanej sprzedaży lokali, była ona dopuszczalna i przewidziana zgodnie z § 5 ust. 1. Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz. Dlatego też w 2020 r. dokonano sprzedaży 5 lokali mieszkalnych. Odpowiadając na pytanie „dlaczego nie określono w Wieloletnim programie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych” – Prezydent wyjaśnił, że „Miasto nie miało wówczas zamiaru ograniczenia sprzedaży do określonej ilości lokali, a sprzedaż miała być realizowana zgodnie z przyjętymi zasadami. Stąd planowaną sprzedaż lokali określono w ten sposób, że opisane zostały cele sprzedaży i wyłączenia z tej sprzedaży”.

(akta kontroli str. 402 - 439)

Rada określiła uchwałą nr XXXIV/302/2005 z 29 września 2005 r. zasady bezprzetargowej sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych w domach będących własnością Gminy Miasta Sieradz wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu oraz zmiany uchwały dotyczącej Wieloletniego

programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sieradz¹⁰. W ww. uchwale wskazano m.in., że:

- sprzedaż lokali odbywać się będzie w oparciu o przepisy o gospodarce nieruchomościami,
- cena lokalu mieszkalnego ustalana będzie na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w wysokości nie niższej niż jego wartość,
- przy sprzedaży określonych lokali mieszkalnych stosowana będzie bonifikata wynosząca 70%, 80% i 30% wartości lokalu¹¹ w przypadku dokonania jednorazowej wpłaty dokonanej przed zawarciem aktu notarialnego.

(akta kontroli str. 46 - 52)

W Urzędzie, w okresie objętym kontrolą nie były przeprowadzane kontrole i audyty wewnętrzne dotyczące zagadnień bezprzetargowej sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom.

(akta kontroli str. 328 - 380)

Prezydent wyjaśnił, iż wykaz budynków komunalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wchodzi w skład ewidencji środków trwałych prowadzonej w Urzędzie Miasta Sieradza. Ewidencje mieszkań oraz wszystkie informacje i dane o mieszkaniowym zasobie gminy znajdują się w posiadaniu zarządcy zasobu lokalowego (do 31 sierpnia 2022 r. - Przedsiębiorstwa Komunalnego Spółka z o.o. w Sieradzu, a od 01 września 2022 r. - Zarządu Gospodarki Nieruchomościami w Sieradzu). Wszystkie niezbędne informacje, zapewniające kompletną wiedzę o zasobie, ww. jednostki przekazywały i przekazują do Urzędu Miasta Sieradza na bieżąco oraz w miarę istniejących potrzeb.

(akta kontroli str. 440 - 446)

2. Gmina na koniec każdego roku z okresu lat 2019-2022 posiadała komunalne lokale mieszkalne w ilości odpowiednio: 702, 698, 696, 694. W latach 2019-2022. Gmina sprzedała, w trybie bezprzetargowym, 18 lokali, w tym odpowiednio do ww. lat: 12, pięć, zero i jeden lokal mieszkalny. Szacunkowa wartość sprzedanych mieszkań w trybie bezprzetargowym, wg operatów szacunkowych, wynosiła łącznie 2 221,58 tys. zł i odpowiednio do ww. lat: 1 383,55 tys. zł, 593,83 tys. zł, zero zł i 244,20 tys. zł. Gmina przy sprzedaży 16 lokali¹² udzieliła 30% bonifikaty o wartości łącznej 601,58 tys. zł w stosunku do wartości określonych w operatach szacunkowych. Wartość udzielonych bonifikat wynosiła odpowiednio: 382,81 tys. zł, 145,51 tys. zł, zero zł i 73,26 tys. zł. Faktyczny łączny wpływ środków pieniężnych z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych, w trybie bezprzetargowym na rzecz Gminy wynosił 1 663,46 tys. zł, odpowiednio w latach: 1 000,74 tys. zł, 448,32 tys. zł, zero zł i 170,94 tys. zł.

(akta kontroli str. 230 - 245)

W wyniku analizy dokumentacji związanej ze sprzedażą wszystkich sześciu lokali mieszkalnych sprzedanych w okresie objętym kontrolą w trybie bezprzetargowym, stwierdzono, iż we wszystkich przypadkach:

- przestrzegano zasad dotyczących sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych określonych w stosownych uchwałach Rady Miasta Sieradza,

¹⁰ Uchwały zmieniające: XXXVII/322/205 z dnia 24.11.2005, XXIV/216/2008 z dnia 18.09.2008, XI/81/2011 z dnia 14.09.2011 r.

¹¹ Stawki 70% i 80% dotyczyły wykupu mieszkań w dwóch blokach mieszkalnych pod warunkiem wykupu mieszkań przez wszystkich lokatorów, a stawka 30% dotyczyła pozostałych przypadków sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych.

¹² Zgodnie z obowiązującymi zasadami sprzedaży bezprzetargowej, w dwóch przypadkach nie udzielono bonifikat, ponieważ w okresie 5 lat przed dokonaniem sprzedaży Miasto przeprowadziło remont/modernizację budynków, w których te lokale się znajdowały.

RJ

- wartość lokali była ustalona w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę w terminie 12 miesięcy przed datą sprzedaży,
- koszty wyceny lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży ponosił Urząd,
- w gazecie lokalnej publikowano informację o wywieszeniu na tablicy informacyjnej w Urzędzie wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży,
- w zawiadomieniach przesyłanych do najemców o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży zawarto wszystkie informacje, wymagane przepisem art. 34 ust. 4 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- sprzedaż lokali nastąpiła na rzecz najemców, którzy mieli zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony,
- udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości było zgodne z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z ustalonymi przez radę gminy zasadami; we wszystkich przypadkach udzielono 30% bonifikaty,
- nabywcy zapłacili za nieruchomość jednorazowo przed zawarciem aktu notarialnego.

W skontrolowanych przypadkach łączna wartość lokali według operatów szacunkowych wynosiła 2 221,58 tys. zł, kwota udzielonych bonifikat 601,58 tys. zł, a uzyskana cena 1 620,0 tys. zł.

(akta kontroli str. 231 - 245)

W wyniku kontroli stwierdzono, iż w trakcie procesu sprzedaży przez Gminę Miasta Sieradza lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, określenie wartości sześciu lokali nastąpiło przed wydaniem przez Starostę Sieradzkiego zaświadczenia o samodzielności tych lokali. Powyższą nieprawidłowość szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 440 - 446)

3. Wartość lokali mieszkalnych wg cen historycznych ujęto w księgach rachunkowych Urzędu na koncie 010 *Środki trwałe* po stronie Wn ww. konta. Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych były ujmowane na koncie 720 *Przychody z tytułu dochodów budżetowych* po stronie Ma i po stronie Wn konta 221 *Należności z tytułu dochodów budżetowych*. Natomiast wartość sprzedanych lokali mieszkalnych wg cen ewidencyjnych wyksięgowywana była z ksiąg rachunkowych po stronie Wn konta 071 *Umorzenie środków trwałych* i po stronie Ma konta 011 *Środki trwałe*. Powyższy sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych był prawidłowy.

(akta kontroli str. 264 - 327)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Dokonując sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, w przypadku sześciu transakcji oznaczonych nr.: WU-G.7125.17.2019.2020, WU-G.7125.19.2019.2020, WU-G.7125.16.2019.2020, WU-G.7125.22.2019.2020, WU-G.7125.24.2019.2020, WU-G.7125.2.2021.2022, określenie wartości tych lokali nastąpiło przed wydaniem przez Starostę Sieradzkiego zaświadczenia o samodzielności tych lokali. Powyższe stanowiło naruszenie § 32 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w związku z art. 2 ust 3 ustawy o własności lokali.

(akta kontroli str. 440 - 446)

Prezydent wyjaśnił, że „dla potrzeb ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych w celu ich sprzedaży wymagana jest inwentaryzacja budowlana, w której opisane są dane techniczne budynku i oznaczenia graficzne przedstawiające rzeczywisty stan lokali. Taka inwentaryzacja stanowi między innymi podstawę do sporządzenia operatu szacunkowego. W trakcie procesu sprzedaży lokali mieszkalnych rzeczoznawca majątkowy w oparciu o taką dokumentację określił

wartość tych lokali. Ponadto na podstawie tej samej dokumentacji Starosta wydał zaświadczenia o samodzielności wskazanych lokali, stwierdzając, że stanowią one samodzielne lokale mieszkalne. Brak ww. zaświadczeń pozostawał bez wpływu na ustaloną przez rzeczoznawcę wartość lokali - z operatów szacunkowych wynikało, że określenie wartości rynkowej lokali mieszkalnych zakłada, że będą one stanowiły samodzielne nieruchomości lokalowe, do analizy porównawczej przyjęto rynek lokali mieszkalnych będących odrębną własnością i określono wartość rynkową lokali mieszkalnych stanowiących odrębne własności".

(akta kontroli str. 440 - 446)

OCENA CZĄSTKOWA

Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom realizowana była zgodnie z wewnętrznymi regulacjami określonymi przez Radę Miejską Miasta Sieradza, w tym prawidłowo określano wysokość bonifikat. Ww. sprzedaż realizowana była prawidłowo, za wyjątkiem braku przestrzegania § 32 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w związku z art. 2 ust 3 ustawy o własności lokali, co spowodowało, iż określenie wartości lokali mieszkalnych nastąpiło przed wydaniem przez Starostę Sieradzkiego zaświadczenia o samodzielności tych lokali. Ewidencja księgową odzwierciedlająca sprzedaż lokali była prowadzona prawidłowo.

OBSZAR

2. Rzetelność prowadzonego monitoringu wtórnego obrotu lokalami sprzedanymi z bonifikatą

Opis stanu faktycznego

1. W Urzędzie nie opracowano procedur oraz regulacji wewnętrznych w celu monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców.

(akta kontroli str. 440 - 446)

Prezydent wyjaśnił, iż z uwagi na niewielką ilość sprzedanych lokali nie było konieczności opracowania wewnętrznych przepisów w celu monitoringu wtórnego obrotu nieruchomościami lokalowymi. Kontrola w tym zakresie prowadzona była przez pracownika Referatu Gospodarki Gruntami i Rolnictwa w oparciu o analizę zmian stanu własnościowego na podstawie wpływających do Urzędu Miasta Sieradza aktów notarialnych, dotyczących zbycia lokali mieszkalnych.

(akta kontroli str. 440 - 446)

2. Na szesnaście sprzedanych przez Gminę z bonifikatą lokali mieszkalnych trzy z nich, na łączną kwotę wg operatów szacunkowych 390,65 tys. zł, zmieniły właściciela w okresie krótszym niż 5 lat od dnia podpisania aktu sprzedaży. W dwóch przypadkach zmiana właścicieli nastąpiła na skutek dziedziczenia, a w jednym dokonano sprzedaży nabytego od Gminy lokalu mieszkalnego i przed upływem 12 miesięcy, za środki uzyskane z tej sprzedaży dokonano nabycia nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Powyższa zmiana była zgodna z przepisami prawa, w tym z art. 68 ust 2a pkt 5 lit b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W akcie notarialnym najemca oświadczył, iż „nabycia przedmiotowych działek zabudowanych m.in. budynkiem mieszkalnym dokonuje za środki pochodzące ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy Miasto Sieradz z bonifikatą – wobec czego przeznacza te środki na nabycie „nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności” zgodnie z art. 68 ust 2a pkt 5 lit b ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

(akta kontroli str. 440 - 446)

Prezydent wyjaśnił, że „w akcie notarialnym Rep. A 405/2021 z dnia 25.02.2021 r. został określony cel zakupu, a mianowicie środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe, tj. na nabycie nieruchomości. W związku z tym nie było konieczności ani podstaw do żądania od najemcy przedstawienia operatu szacunkowego zakupionej przez niego nieruchomości jak również sprawdzenia czy najemca jest zameldowany w budynku [REDAKOWANE], gmina Sieradz. Z aktu notarialnego wynikała zarówno wartość nabywanej nieruchomości, jak i jej charakter (zabudowana budynkiem mieszkalnym po niedawnym remoncie)”.

(akta kontroli str. 440 - 446)

3. W okresie objętym kontrolą, Gmina nie żądała zwrotu bonifikaty udzielonej najemcom w związku ze sprzedażą zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych, ponieważ nie wystąpiły sytuacje uzasadniające przedstawienia takiego żądania.

(akta kontroli str. 440 - 446)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Pomimo braku szczegółowych procedur oraz regulacji wewnętrznych w zakresie monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców, nie stwierdzono w kontrolowanym obszarze nieprawidłowości.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

1. W Urzędzie nie opracowano szczegółowych regulacji wewnętrznych określających sposób prowadzenia windykacji kwot udzielonych bonifikat w związku z niespełnieniem warunków otrzymania bonifikat związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych ich najemcom. Urząd nie prowadził windykacji bonifikat, ponieważ nie wystąpiły sytuacje uzasadniające podjęcie działań windykacyjnych.

(akta kontroli str. 440 - 446)

2. Na koniec poszczególnych lat okresu objętego kontrolą, salda należności z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom były zerowe. Nie wystąpiły przypadki przedawnienia należności z tytułu zwrotu bonifikat udzielonych przy sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom.

(akta kontroli str. 381 - 385)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Na koniec poszczególnych lat okresu objętego kontrolą nie wystąpiły zaległości z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom lub przypisanych do zwrotu bonifikat. Brak szczegółowych procedur regulacji wewnętrznych określających sposób prowadzenia windykacji kwot bonifikat, udzielonych podczas sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, nie spowodował powstania w kontrolowanym obszarze nieprawidłowości.

IV. Wnioski

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, w związku ze stwierdzoną nieprawidłowością, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o zlecenie wyceny lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia po uzyskaniu zaświadczenia o spełnieniu wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Łodzi. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Łódź, 13. marca 2023 r.

Kontroler
Ryszard Lewiński
gł. specjalista k.p.


podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi
p.o. Dyrektor
Piotr Walczak


podpis