



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Łodzi

LLO.411.002.06.2023

Pan
Marcin Witko
Prezydent Miasta
Tomaszowa Mazowieckiego
ul. P.O.W. 10/16
97-200 Tomaszów Mazowiecki

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

SP

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim, ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Mazowiecki (dalej zw. Urzędem)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Marcin Witko, Prezydent Miasta, od 8 grudnia 2014 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
Kontrolerzy	1. Dominik Gołacki, gł. specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LLO/33/2023 z 12 stycznia 2023 r. 2. Andrzej Pietrzyk, gł. specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LLO/34/2023 z 12 stycznia 2023 r.

(akta kontroli str. 1-23)

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

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Uzasadnienie oceny ogólnej

W Urzędzie rzetelnie prowadzono ewidencję mieszkaniowego zasobu Miasta, a bezprzetargowa sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych z bonifikatą była realizowana zgodnie z przyjętymi założeniami, obowiązującymi przepisami prawa i uregulowaniami wewnętrznymi³. Pomimo nieustalenia pisemnych procedur dotyczących prowadzenia monitoringu obrotu wtórnego lokalami sprzedanymi z bonifikatą, zadania w tym zakresie były prawidłowo realizowane. W odniesieniu do lokali sprzedanych w badanym okresie nie wystąpiły przesłanki do zwrotu udzielonej bonifikaty, miały one natomiast miejsce w latach wcześniejszych i z tego tytułu wystąpiły na koniec 2022 r. zaległości, w całości objęte stosownymi działaniami egzekucyjnymi.

Tym niemniej, wbrew zasadom określonym w ustawie o rachunkowości⁴, w księgach rachunkowych Urzędu nie wykazywano zmniejszenia wartości posiadanych środków trwałych w związku ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych. Nieprawidłowość ta dotyczyła lokali mieszkalnych sprzedawanych przez Miasto począwszy od lat 70 - tych XX wieku do końca 2021 r. W konsekwencji, na dzień 31 grudnia 2021 r. w księgach rachunkowych Urzędu wartość początkowa środków trwałych była zawyżona o 20.458,5 tys. zł. Jednocześnie wyksięgowywana wartość gruntów stanowiących części wspólne pod sprzedanymi lokalami, mieszczącymi się w budynkach wielorodzinnych, była wyliczana proporcjonalnie do powierzchni, jednak zaokrąglanych do pełnych metrów kwadratowych.

Ponadto, w jednym przypadku przyjęto operat szacunkowy z nieprawidłowo sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego rzutem lokalu, a w kolejnym - dwukrotnie zlecono sporządzenie operatu szacunkowego dla lokalu, pomimo braku takiej konieczności.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁵ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu, w okresie objętym kontrolą, zadania merytoryczne związane z gospodarowaniem lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Tomaszów Maz., w tym prowadzenie spraw dotyczących sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Miasta – w trybie przetargowym i bezprzetargowym - realizował do dnia 31 maja 2020 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami, a od 1 czerwca 2020 r. Wydział Architektury i Gospodarki Nieruchomościami⁶.

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

³ Ustalenie dokonane na próbie 30 spraw.

⁴ Ustawa z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 120).

⁵ 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.

⁶ W okresie objętym kontrolą w Urzędzie obowiązywał Regulamin organizacyjny wprowadzony zarządzeniem nr 100/2019 Prezydenta Miasta Tomaszowa Maz. z dnia 4 marca 2019 r. (ze zm.) oraz regulamin wprowadzony zarządzeniem nr 154/2020 (jw.) z dnia 27 maja 2020 r. (ze zm.).

Poza ww. wydziałami, zadania związane z prowadzeniem spraw dotyczących sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Miasta należały do:

- Wydziału Organizacyjno – Prawnego: w zakresie opiniowania projektów umów cywilnoprawnych, doradztwa prawnego i prowadzenia zastępstwa sądowego, wydawania opinii prawnych, reprezentowania Miasta przed sądami w postępowaniach, w których Miasto było stroną, współdziałania w podejmowaniu czynności w zakresie postępowań windykacyjnych oraz w zakresie postępowania egzekucyjnego;
- Wydziału Finansowo – Księgowego: w zakresie m.in. księgowania dochodów realizowanych przez organ finansowy gminy oraz szczegółowej ewidencji księgowej należnych dochodów i pobieranych wpłat w odniesieniu do poszczególnych kontrahentów oraz tytułów w zakresie podatków, opłat i pozostałych dochodów budżetowych, a także wprowadzania danych w zakresie przypisów i odpisów należności określanych na podstawie dokumentów ustalających bądź zmieniających wysokość zobowiązań, wydanych przez komórki merytoryczne Urzędu, uzgadniania za każdy miesiąc ustalonych kwot zobowiązań podatkowych i pozostałych ze stanowiskami wymiaru podatków i opłat oraz pozostałych dochodów budżetowych ustalanych w poszczególnych komórkach merytorycznych Urzędu.

(akta kontroli str. 24-59)

Na dzień 1 stycznia 2020 r. bezprzetargową sprzedażą mieszkań komunalnych zajmowało się dwóch pracowników, na 1 stycznia 2021 r. – trzech i na 1 stycznia 2022 r. – czterech.

(akta kontroli str. 60-122)

W latach 2020-2022 nie były przeprowadzane w Urzędzie kontrole i audyty wewnętrzne dotyczące zagadnień bezprzetargowej sprzedaży mieszkań komunalnych.

(akta kontroli str. 123, 696-708)

Uchwałą Rady Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 13 grudnia 2018 r.⁷ wprowadzony został Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2019-2023⁸. Program ten został uchylony uchwałą Rady Miasta wprowadzającą program wieloletni na lata 2021-2025⁹. Obie edycje programu zawierały wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁰. Zgodnie z pierwszym z ww. programów, w latach 2019-2022 Miasto planowało sprzedaż 22 mieszkań każdego roku, a w 2023 r. sprzedaż 20 lokali. W programie na lata 2021-2025 założono roczną sprzedaż na poziomie 30 lokali.

(akta kontroli str. 124-167)

W zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi Miasta, dane wg stanu na koniec poszczególnych lat 2019-2022, przedstawiały się następująco:

- liczba złożonych wniosków o przydział komunalnych lokali mieszkalnych (wstąpienie w najem): 147, 79, 104 i 97,
- liczba pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przydział komunalnych lokali mieszkalnych: 49, 27, 25 i 29,

⁷ Uchwałą nr III/24/2018 z 13 grudnia 2018 r.

⁸ Dalej: program wieloletni lub program.

⁹ Uchwała nr XLIII/313/2021 z 25 marca 2021 r.

¹⁰ Dz. U. z 2022 r., nr 172 ze zm. (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów).

- liczba osób oczekujących na mieszkanie po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku: 76, 64, 29 i 28,
- liczba wniosków o przydział komunalnych lokali mieszkalnych będących w trakcie rozpatrywania/pozostałych do rozpatrzenia: 0, 0, 0 i 2,
- liczba negatywnie rozpatrzonych wniosków o przydział komunalnych lokali mieszkalnych: 90, 45, 72 i 62,
- liczba wniosków o przydział komunalnych lokali mieszkalnych pozostawionych bez rozpatrzenia¹¹: 8, 7, 7 i 4,
- liczba niezasiedlonych (nieobjętych umowami najmu) komunalnych lokali mieszkalnych, wraz z najmem socjalnym: 187, 145, 196 i 223,
- liczba wniosków o nabycie komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemcy: 48, 39, 47 i 46,
- liczba komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargowym: 14, 19, 20 i 23.

(akta kontroli str. 168)

Rada Miasta wprowadziła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych wielomieszkaniowych wraz ze sprzedażą udziałów w nieruchomości wspólnej. W okresie objętym kontrolą ww. kwestie regulowała uchwała Rady Miejskiej nr XXXIII/322 z dnia 29 grudnia 2004 r.¹².

Uchwała wprowadzała zasadę ogólną, że lokale mieszkalne, wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt, na którym posadowiony jest budynek - w budynkach komunalnych wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Miasto Tomaszów Maz. przeznacza się, z wyjątkami określonymi w tej uchwale, do sprzedaży¹³. Zgodnie z ww. uchwałą, sprzedaż lokali na zasadach w niej określonych mogła być realizowana na rzecz osób będących najemcami bądź dzierżawcami, z zapłatą jednorazową w formie gotówkowej lub na raty¹⁴.

Przy sprzedaży, gdzie płatność dokonywana była jednorazowo, w uchwale przewidziano bonifikaty, których poziom był uzależniono od okresu najmu lub dzierżawy lokalu przez jego nabywcę. Przewidziano następujące poziomy bonifikat od ustalonych cen lokali¹⁵:

- 20% dla okresu najmu/dzierżawy wynoszącego poniżej 5 - lat¹⁶;

¹¹ Bez rozpatrzenia pozostawiono wycofane wnioski oraz niekompletne, mimo uprzedniego wezwania zainteresowanej osoby do uzupełnienia, bez wymaganych danych.

¹² T.j. wprowadzony uchwałą Nr XXIV/247/2016 r. Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 25 lutego 2016 r.

¹³ Wyjątki obejmowały: lokale w budynkach przeznaczonych do rozbioru, w budynkach usytuowanych na terenach mających inne niż mieszkalne przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności i lokali socjalnych. Ponadto w okresie objętym kontrolą obowiązywała uchwała nr XLII/400/2013 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 30 października 2013 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, określająca zasady gospodarowania przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki (w zakresie jak w nazwie aktu). Uchwała ta określała m.in. zasady sprzedaży nieruchomości innych niż lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach komunalnych wielomieszkaniowych oraz zasady wynajmowania nieruchomości należących do Miasta - z wyjątkiem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (zasady te określały odrębne uchwały).

¹⁴ Prezydent Miasta mógł odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których dotychczas nie była realizowana taka sprzedaż.

¹⁵ Z wyjątkami wskazanym w dalszej treści wystąpienia.

¹⁶ Dalej dane w analogicznym układzie, tj. procentowy poziom bonifikaty vs okres najmu/dzierżawy lokalu przez jego nabywcę.

- 40% / od 5 do 10 lat;
- 60% / pow. 10 do 20 lat;
- 80% / pow. 20 lat.

Natomiast dla lokali mieszkalnych w budynkach położonych przy ul. Józefowskiej, lokali w budynkach oddanych do eksploatacji do 1950 r. poza strefą „CENTRUM”, w obszarze wyznaczonym obrysem ulic: Gen. Grot – Roweckiego, Nowowiejska, Głowackiego, Graniczna, Smugowa. Legionów, Szeroka wraz z ww. ulicami ustalono niżej wymienione, wyższe poziomy bonifikat od ustalonej ceny:

- 80% dla okresu najmu/dzierżawy wynoszącego poniżej 5 - lat¹⁷;
- 85% / od 5 do 10 lat;
- 90% / pow. 10 do 20 lat;
- 95% / pow. 20 lat.

Jednocześnie warunkiem uzyskania ww. wyższych poziomów bonifikaty dla wskazanego powyżej zakresu lokalizacji było równoczesne wykupienie przez najemców wszystkich lokali znajdujących się w tych budynkach.

Natomiast obniżenie (o połowę) bonifikaty przewidziano w uchwale, w sytuacji skorzystania przez nabywcę z możliwości rozłożenia płatności na raty¹⁸. W takich sytuacjach rozłożona na raty, niespłacona część ceny podlegała oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie odsetek ustawowych obowiązujących na koniec roku kalendarzowego poprzedzającego płatność raty. W przypadkach rozłożenia płatności na raty, podlegały one zabezpieczeniu hipotecznemu.

W sytuacjach, gdy nabywca lokalu skorzystał z bonifikaty, ale zbył lokal lub wykorzystał go na inny cel niż mieszkalny - przed upływem 5 lat od dnia nabycia, był on zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie (po jej waloryzacji).

(akta kontroli str. 169-181)

Miasto oddało budynki z lokalami mieszkalnymi ze swojego zasobu mieszkaniowego do używania i pobierania z nich pożytków w ramach działalności z zakresu najmu lub dzierżawy tych nieruchomości¹⁹ Tomaszowskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.²⁰ za wynagrodzeniem, w formie czynszu dzierżawnego, wypłacanego comiesięcznie wg odrębnie określonych stawek dla powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych²¹. Według umowy dzierżawca był odpowiedzialny m.in. za realizację obowiązków należących do właściciela w myśl przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach²² oraz zobowiązany do dokonywania na własny koszt niezbędnych przeglądów, napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji ww. budynków. Ponadto TTBS zobowiązane było do ubezpieczenia na własny koszt ww. budynków

¹⁷ Dalej dane w analogicznym układzie, tj. procentowy poziom bonifikaty vs okres najmu/dzierżawy lokalu przez jego nabywcę.

¹⁸ Możliwości obniżenia bonifikaty nie przewidziano w uchwale dla lokali mieszkalnych przy ul. Józefowskiej, w budynkach oddanych do eksploatacji do 1950 r. poza strefą „CENTRUM”, w obszarze wyznaczonym obrysem ulic: Gen. Gota – Roweckiego, Nowowiejska, Głowackiego, Graniczna, Smugowa. Legionów, Szeroka wraz z ww. ulicami.

¹⁹ Były to: wpływy z czynszu najmów lokali mieszkalnych i użytkowych, wpływy z tytułu opłat niezależnych od właścicieli (w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów), wpływy z tytułu odszkodowań od osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego oraz wpływy z tytułu: umieszczenia reklam, poddzierżawy gruntu i odsetki za opóźnienie w zapłacie pobieranych pożytków.

²⁰ Dalej TTBS.

²¹ Wg stanu na dzień podpisania umowy stawki te wynosiły (netto miesięcznie) za 1 m² powierzchni lokalu: 1,15 zł dla lokali mieszkalnych i 5,3 zł dla lokali użytkowych. Stawki te podlegały waloryzacji raz do roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS.

²² Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519).

od zdarzeń losowych oraz zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy zarządzaniu przedmiotem dzierżawy oraz do uiszczania podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.

Po stronie Miasta, jako wydzierżawiającego, pozostawały koszty remontów i modernizacji (planowych, niewynikających z bieżącej eksploatacji) oraz rozbiórek, a także zwrot kosztów zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i fundusz remontowy, obciążających Miasto z tytułu udziału w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

(akta kontroli str. 182-187, 696-708)

Miasto, w zakresie zasobu mieszkaniowego, prowadziło ewidencję zasobu gminnego - gruntów w programie Mienie, a ewidencję lokali mieszkalnych w programie Excel. TTBS korzystało ze zintegrowanego systemu informatycznego, w którym ewidencjonowało wszystkie budynki komunalne, mieszkania oraz umowy najmu. Wszelkie zmiany dotyczące budynków (np. wyburzenia), mieszkań (zmiana najemców, wykupy, doprowadzenie mediów itp.) były rejestrowane za pomocą programu komputerowego. Decyzje o przyznaniu mieszkań komunalnych były w gestii Prezydenta Miasta, a TTBS realizowało te decyzje przy pomocy zintegrowanego programu informatycznego.

(akta kontroli str. 696-708)

2. W poszczególnych latach 2019-2022 Miasto posiadało odpowiednio: 2.524, 2.471, 2.432 i 2.389 lokali mieszkalnych²³. W tym okresie tylko w 2022 r. wpłynął do Urzędu jeden wniosek o nabycie lokalu w trybie przetargowym. Po jego pozytywnym rozpatrzeniu, lokal został sprzedany przez Miasto za cenę wyższą, niż określona w operacie szacunkowym.

W pozostałych przypadkach, w latach 2019-2022 Miasto dokonywało sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym. W poszczególnych latach ww. okresu do Urzędu wpłynęło odpowiednio: 48, 39, 47 i 45 wniosków o sprzedaż lokalu, z czego pozytywnie rozpatrzono: 14, 19, 20 i 22 wnioski, a negatywnie: 4, 2, 1 i 5. Bez rozpatrzenia pozostało²⁴ 5, 8, 6 i 2 wnioski, a będących w trakcie rozpatrywania było: 25, 10, 20 i 16 wniosków.

W zakresie wartości sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym w latach 2019-2022 przedstawiała się następująco:

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
a) wartość sprzedanych lokali wg operatów szacunkowych	3.503,2 tys. zł	4.997,0 tys. zł	2.608,3 tys. zł	6.133,4 tys. zł
b) łączna kwota udzielonych bonifikat	2.655,6 tys. zł	3.625,0 tys. zł	2.720,8 tys. zł	4.557,7 tys. zł
c) przychód z tytułu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych	754,3 tys. zł	1.371,4 tys. zł	1.053,6 tys. zł	1.574,6 tys. zł
d) wpływy ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych	754,3 tys. zł	1.371,4 tys. zł	1.053,6 tys. zł	1.574,6 tys. zł

(akta kontroli str. 188-189)

²³ Dane na koniec każdego roku.

²⁴ Powody nierozpatrzenia: osoba nie stawiała się do zapoznania z operatem, zadłużenie najemcy, problemy z wysokością bonifikaty, śmierci głównego najemcy, rezygnacji z nabycia.

Prawidłowość przeprowadzenia transakcji sprzedaży lokali komunalnych sprawdzono na próbie 30 postępowań zakończonych w latach 2020 - 2022 (24,6%). W skontrolowanych przypadkach łączna wartość lokali według operatów szacunkowych wynosiła 4.055,3 tys. zł, kwota udzielonych bonifikat 2.977 tys. zł (22 % łącznej wartości udzielonych bonifikat), a uzyskana cena 1.078,3 tys. zł.

W wyniku badań ustalono, że we wszystkich przypadkach:

- na potrzeby dokonania sprzedaży Miasto występowało do Starosty Tomaszowskiego o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu będącego przedmiotem sprzedaży w drodze bezprzetargowej, o którym mowa art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali²⁵;
- wartość lokali ustalana była w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców w terminie 12 miesięcy przed datą sprzedaży (nie wystąpiły przypadki, kiedy konieczne byłoby dokonywanie aktualizacji operatu; w badanej próbie wystąpił natomiast jeden przypadek ponownego zlecenia przez Urząd sporządzenia operatu szacunkowego - pomimo braku upływu 12 miesięcy od jego sporządzenia, jak również w jednym przypadku Urząd przyjął operat zawierający rzut lokalu niezgodny z faktycznym rozmieszczeniem pomieszczeń, o czym szerzej w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*);
- rzeczoznawców wyłaniano po uprzednim podaniu do publicznej wiadomości zamiaru zlecenia przez Miasto wykonania operatów dla danej nieruchomości/zbioru nieruchomości i przeprowadzeniu konkursu ofert. Kryteria oceny ofert obejmowały cenę i termin realizacji zlecenia (o wagach odpowiednio: 90% i 10%). Zlecenia wyceny następowały po uzyskaniu ww. zaświadczenia ze Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Maz.;
- koszty wyceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży bezprzetargowej pokrywał każdorazowo w pełnej wysokości Urząd (w protokołach rokowań nie wskazano ewentualnego podziału kosztów w tym zakresie);
- przed dokonaniem sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykazy ww. lokali;
- we wszystkich objętych szczegółowym badaniem sprawach sprzedaż następowała na rzecz dotychczasowego najemcy, legitymującego się zawarciem umowy najmu na czas nieoznaczony, na jego wniosek.

Zgoda Rady Gminy na sprzedaż lokali w budynkach wielomieszkaniowych należących do zasobu mieszkaniowego Miasta została wyrażona w objętych kontrolą sprawach uchwałą Rady Miejskiej Tomaszowa Maz. nr XXXIII/322 z dnia 29 grudnia 2004 r. W każdym z analizowanych przypadków sprzedaż lokali na rzecz najemców była zgodna z przyjętymi przez Radę Miasta zasadami. Bonifikaty oraz ceny sprzedaży zostały obliczone w prawidłowych kwotach, zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²⁶ i uzależnione od długości dotychczasowego najmu. W badanych sprawach wysokość udzielonych bonifikat wynosiła 20%, 40%, 60% lub 80%. Nie wystąpiły przypadki pomniejszenia oszacowanej wartości nieruchomości o poniesione przez najemców nakłady²⁷. Nabywcy zapłacili za nieruchomość każdorazowo przed zawarciem aktu notarialnego (w ramach jednej lub – w jednym przypadku - dwóch płatności). Nie miały miejsca przypadki rozkładania ceny na raty.

(akta kontroli str.191-235)

²⁵ Dz. U z 2021 r., poz. 1048.

²⁶ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U z 2023 r. poz. 344, dalej: ugn).

²⁷ Zgodne z art. 68 ust. 1 ugn, który nakazuje ustalanie bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 tej ustawy, tj. od wartości nie niższej, niż wartość nieruchomości.

3. Kontrolę w zakresie prawidłowości ujmowania w księgach rachunkowych zdarzeń gospodarczych związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych przeprowadzono na próbie 30 spraw wytypowanych do badania w punkcie 1.2. niniejszego wystąpienia pokontrolnego. W wyniku kontroli ustalono, że:

- we wszystkich przypadkach Urząd wystawił nabywcom lokali faktury sprzedaży, na podstawie których dokonano przypisu należności na koncie 221 *Należności z tytułu dochodów budżetowych* (łącznie 1.078,3 tys. zł);
- wpłaty za sprzedaż lokali (łącznie 1.078,3 tys. zł) ujmowane były po stronie Wn konta 130 *Rachunek bieżący jednostki* i za pośrednictwem konta 221, ujmowane po stronie Ma konta 720 *Przychody z tytułu dochodów budżetowych*. Wpływy z tytułu sprzedaży lokali były ewidencjonowane na analitycznych kontach rozliczeniowych danego kontrahenta oraz na odpowiednich kontach syntetycznych i we właściwych podziałkach klasyfikacji budżetowej: w dziale 700 *Gospodarka Mieszkaniowa*, rozdziale 70005 *Gospodarka gruntami i nieruchomościami*, § 0770 *Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości*;
- 15 lokali (50% badanej próby) sprzedanych było w ciągu 2022 r. i zostało wyksięgowanych z ewidencji z datą 31 grudnia 2022 r. (Wn 800 *Fundusz jednostki* i Ma 011 *Środki trwałe* na łączną kwotę 42,8 tys. zł oraz Wn 071 *Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych* i Ma 011 na łączną kwotę 94,5 tys. zł);
- 15 lokali (50% badanej próby) sprzedanych w 2020 i 2021 r. nie zostało wyksięgowanych z ewidencji księgowej Urzędu Miasta w latach, w których zostały sprzedane. Dodatkowo, z wyjątkiem kilku lokali sprzedanych w 2018 r., pozostałe sprzedane przez Miasto lokale nie były wyksięgowywane z ewidencji księgowej od lat 70-tych XX wieku. Wyksięgowania dokonano dopiero pod datą 31 grudnia 2022 r., o czym szerzej w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*;
- części wspólne gruntu pod budynkami wielorodzinnymi w częściach przypadających na dany lokal (łącznie 8 tys. zł), były wyksięgowane po stronie Wn konta 800 i po stronie Ma konta 011. Wyksięgowania tych dokonywano w wartości wyliczonej od powierzchni tych gruntów zaokrąglonych do pełnych metrów pomimo, że faktycznie udział w części wspólnej gruntów stanowiły ułamki (dotyczy 29 lokali)²⁸, o czym szerzej w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 245-431)

Dodatkowo, na dzień 6 lutego 2023 r. w ewidencji księgowej Urzędu był ujęty budynek²⁹ o wartości początkowej 403,5 tys. zł (wartość netto na 31 grudnia 2022 r. – 65,9 tys. zł) oraz grunt pod tym budynkiem³⁰ w ilości 9 m² (wartość netto – 263,79 zł) pomimo, że ostateczna sprzedaż tego budynku wraz z gruntem dokonana była w czerwcu 2021 r. Szerzej powyższą kwestię opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 236-244)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Ewidencja księgowa Urzędu, w zakresie sprzedaży lokali komunalnych i gruntów stanowiących części wspólne pod lokalami, była prowadzona nierzetelnie, tj.:

²⁸ Część wspólna jednego z lokali wyniosła równe 12 m².

²⁹ Dotyczy budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Topolowej 7 w Tomaszowie Maz. nabyty, zgodnie z kartą środa trwałego, 31 grudnia 2020 r.

³⁰ Ujawniony w księgach rachunkowych od 1 stycznia 2014 r.

- a) od początku lat 70-tych XX wieku (tj. od początku sprzedaży lokali mieszkalnych) do końca 2021 r., w księgach rachunkowych Urzędu nie wykazywano zmniejszenia wartości posiadanych środków trwałych w związku ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych³¹. Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła łącznie 2.080 komunalnych lokali mieszkalnych, w tym 74 lokali sprzedanych w kontrolowanym okresie.

W konsekwencji, w księgach rachunkowych Urzędu na koniec każdego roku budżetowego wykazywano zawyżoną wartość początkową środków trwałych, ich umorzenia, kosztów amortyzacji³² oraz funduszu jednostki, natomiast w rocznych sprawozdaniach finansowych³³ zawyżony stan aktywów trwałych, funduszu jednostki, kosztów amortyzacji oraz zaniżony zysk netto.

W trakcie kontroli dokonano korekty księgowania, poprzez zdjęcie z ewidencji – pod datą 31 grudnia 2022 r. - lokali sprzedanych do końca 2021 r. W wyniku powyższego, skorygowano zawyżoną na koniec 2021 r. wartość środków trwałych i funduszu jednostki o 20.458,5 tys. zł (z czego dla transakcji przeprowadzonych w okresie objętym kontrolą, tj. w latach 2020-2021, o 700,6 tys. zł) oraz wartość umorzenia brutto na koniec 2021 r. o 14.930,2 tys. zł (z czego dla transakcji przeprowadzonych w latach 2020-2021 o 522,1 tys. zł).

(akta kontroli str. 190, 245-322, 696-710)

Prezydent Miasta wyjaśnił, że w 2018 r. zostały wystawione pierwsze dokumenty LT związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych, jednakże ze względu na rozbieżności w udziałach i błędne określenie proporcji udziałów w aktach notarialnych, w pierwszej kolejności rozpoczęto działania prostowania poszczególnych dokumentów w latach 2019-2020 i zapisów w księgach wieczystych. Pandemia COVID-19 spowolniła powyższe działania, na co miała wpływ m.in. bardzo wysoka absencja pracowników. W II półroczu 2022 r. Wydział Architektury i Gospodarki Nieruchomościami, w porozumieniu z Prezydentem Miasta oraz służbami księgowymi i audytorem wewnętrznym, podjęli decyzje o przygotowaniu niezbędnej dokumentacji celem podjęcia właściwych działań w zakresie zaksięgowania prawidłowych operacji gospodarczych związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych za okres ostatnich kilkadziesiąt lat.

(akta kontroli str. 696-710)

- b) na dzień 6 lutego 2023 r. w ewidencji księgowej Urzędu ujęte były: budynek o wartości księgowej netto 65.940,28 zł oraz 9 m² gruntu w wartości 263,79 zł, dotyczące nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Topolowej 7 (działka nr 282/7 obręb 13), sprzedanej przez Miasto w 2021 r.

(akta kontroli str. 236-244)

Prezydent Miasta wyjaśnił, że Wydział Architektury i Gospodarki Nieruchomościami dokonał analizy, w wyniku której dokumenty zostały dostarczone do Wydziału Finansowo - Księgowego w 2022 r. celem zaksięgowania. Na dzień 6 lutego 2023 r. dokumenty te nie były jeszcze zaksięgowane, ponieważ Wydział Księgowości skierował do Wydziału Nieruchomości prośbę o korektę pierwotnego dokumentu LT, w którym był błąd w opisie.

³¹ Wyjątek stanowiło kilka pozycji wyksięgowanych w 2018 r.

³² W związku z dalszym umarzaniem wartości lokali pomimo sprzedaży.

³³ Do 2021 r.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. została dokonana korekta ewidencji analitycznej polegająca na całkowitym zdjęciu przedmiotowej nieruchomości z ewidencji środków trwałych.

(akta kontroli str. 696-710)

- c) grunty, stanowiące udziały w nieruchomościach wspólnych pod sprzedanymi lokalami mieszkalnymi Miasta, wyksięgowywane były z ewidencji księgowej Urzędu w wartości wyliczonej od powierzchni tych gruntów zaokrąglonych do pełnych metrów pomimo, że faktycznie udział w części wspólnej gruntów stanowiły ułamki. Dla objętej kontrolą próby 30 lokali mieszkalnych sprzedanych przez Miasto w latach 2020-2022, sytuacja taka wystąpiła w 29 przypadkach, ponieważ w jednym przypadku wyliczona część wspólna stanowiła liczbę całkowitą. Zaokrąglenie ilości gruntów do pełnych metrów spowodowało łącznie zaniżenie wartości gruntów w ewidencji księgowej, przy poszczególnych nieruchomościach, o 26,97 zł oraz zawyżenie o 75,14 zł.

(akta kontroli str. 245, 323-344)

Prezydent Miasta wyjaśnił, że w Wydziale Architektury i Gospodarki Nieruchomościami ewidencja gruntów w programie Mienie prowadzona jest do pełnych metrów, w związku z czym przy sprzedaży lokali i wystawianiu dokumentu LT udział w gruncie również był zaokrąglany do pełnego metra kwadratowego oraz zapowiedział korektę powyższej nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 696-708, 711-712)

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, powyższy sposób ewidencji księgowej operacji gospodarczych związanych ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych, stanowił naruszenie przepisów art. 20 ust. 1 oraz art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości, według których do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym. Księgi rachunkowe powinny być prowadzone rzetelnie, tj. dokonane w nich zapisy winny odzwierciedlać stan rzeczywisty.

2. W 2020 r. dwukrotnie, w odstępie ok 4,5 miesiąca, Miasto zleciło sporządzenie rzutu i operatu szacunkowego jednego lokalu³⁴, pomimo ważności operatu przyjętego protokołem odbioru w dniu 24 kwietnia 2020 r., w związku z czym poniesiono dodatkowe wydatki z budżetu Miasta w wysokości 290 zł, co było działaniem niegospodarnym.

Zgodnie z art. 156 ust. 3 ugn, operat szacunkowy mógł być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

(akta kontroli str. 192-223)

Prezydent Miasta wyjaśnił, że powtórne zlecenie nastąpiło w wyniku przeoczenia przez pracownika, na co miał wpływ okres pandemii COVID-19.

(akta kontroli str. 696-708)

3. Protokołem odbioru z dnia 16 sierpnia 2022 r. pracownicy Urzędu dokonali odbioru operatu szacunkowego wraz z rzutem lokalu nr 51, mieszczącego się w budynku wielorodzinnym przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 8/12 pomimo, że rzut lokalu został sporządzony niezgodnie z faktycznym rozmieszczeniem pomieszczeń tego lokalu³⁵.

³⁴ Dotyczy lokalu nr 9 w budynku wielorodzinnym przy ul. Mazowieckiej 2b w Tomaszowie Maz.

³⁵ Zdjęcia załączone do operatu szacunkowego wskazują na inne rozmieszczenie pomieszczeń niż na szkicu lokalu.

Powyższe wskazuje na nierzetelne dokonanie odbioru przedmiotu umowy zawartej z rzeczoznawcą. Z tego tytułu Miasto poniosło koszty w wysokości 249 zł.

(akta kontroli str. 224-235)

Prezydent Miasta wyjaśnił, że powyższego błędu nie zidentyfikowano na etapie weryfikacji dokumentacji.

(akta kontroli str. 696-708)

OCENA CZĄSTKOWA

W latach 2020-2022 prawidłowo realizowano założenia dotyczące liczby sprzedanych lokali i prowadzono rzetelną ewidencję mieszkaniowego zasobu Miasta. Na badanych próbach nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzenia bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z bonifikatą. Ustalono jednak niezasadne sporządzenie drugiego operatu szacunkowego dla lokalu pomimo ważności poprzedniego oraz przyjęcie operatu szacunkowego z nieprawidłowo sporządzonym rzutem lokalu. Należności i dochody ze sprzedaży prawidłowo ujmowano w księgach rachunkowych Urzędu. Tym niemniej, wbrew zasadom określonym w ustawie o rachunkowości, w księgach tych nie wykazywano zmniejszenia wartości posiadanych środków trwałych w związku ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych, co powodowało zniekształcenie danych prezentowanych w rocznych sprawozdaniach finansowych. Stwierdzona nieprawidłowość miała charakter systemowy i dotyczyła większości lokali mieszkalnych sprzedanych przez Miasto do końca 2021 r. Dodatkowo w nieprawidłowych wysokościach dokonywano wyksięgowania gruntów pod sprzedanymi lokalami, stanowiących część wspólną nieruchomości.

OBSZAR

2. Rzetelność prowadzonego monitoringu wtórnego obrotu lokalami sprzedanymi z bonifikatą

Opis stanu faktycznego

Prezydent Miasta wyjaśnił, że monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi prowadzony był na bieżąco przez pracowników Wydziałów merytorycznych, na podstawie otrzymywanych wypisów aktów notarialnych, poprzez weryfikację zapisów: na portalu Elektroniczne Księgi Wieczyste prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości oraz w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Tomaszowskiego. W latach 2008–2019 nadzór nad wtórnym obrotem sprzedaży nieruchomości (lokali mieszkalnych) prowadzony był w formie papierowego rejestru. Począwszy od 2020 r. wprowadzony został rejestr elektroniczny dotyczący wtórnego zbycia nieruchomości.

(akta kontroli str. 696-708)

W ramach próby 30 lokali mieszkalnych wytypowanych do badania (szczegółowo opisano w części 1.2. niniejszego wystąpienia), 10 z nich było przedmiotem obrotu wtórnego przed upływem 5 lat od jego nabycia, przy czym w żadnym z tych przypadków Urząd Miasta nie wystąpił z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty. W jednym przypadku odstąpiono od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty ze względu na przeznaczenie uzyskanych środków ze sprzedaży lokalu w ciągu 12 m-cy na nabycie udziału w innej nieruchomości³⁶ (udział w nieruchomości zabudowanej,

³⁶ Konieczność zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie (po jej waloryzacji) nie wystąpiła z uwagi na przesłankę wynikającą z art. 68 ust. 2a pkt 5 ugn, tj. przeznaczenie środków pochodzących ze sprzedaży na własne cele mieszkaniowe.

stanowiącej budynek mieszkalny wraz z działką³⁷). W pozostałych ośmiu przypadkach zbycie lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej, a w jednym przypadku obrót wtórny dotyczył umowy o dożywocie.

Łącznie w latach 2020-2022 miało miejsce 18 transakcji w ramach wtórnego obrotu lokali pochodzących pierwotnie z zasobu mieszkaniowego Miasta.

(akta kontroli str. 432)

Nie wystąpiły przesłanki do wystąpienia przez Prezydenta Miasta z żądaniem zwrotu wartości udzielonej, zrewaloryzowanej bonifikaty – udzielonej przy sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta dla transakcji z lat 2020-2022 – w związku z przypadkami wtórnego obrotu tymi lokalami przed upływem pięciu lat od ich nabycia.

(akta kontroli str. 190-191)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia działalność Urzędu w badanym obszarze. W Urzędzie prowadzono monitoring obrotu wtórnego lokali sprzedanych z bonifikatą zapewniający wiedzę o zmianie właściciela lokalu sprzedanego w trybie bezprzetargowym. W odniesieniu do lokali sprzedanych w latach 2020-2022 nie wystąpiły przesłanki do zwrotu udzielonej bonifikaty.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

Zarządzeniem Prezydenta Miasta³⁸ wprowadzona została Instrukcja w sprawie windykacji należności cywilnoprawnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa³⁹. Zgodnie z tą Instrukcją, przedmiotowa windykacja prowadzona była w Wydziale Podatków i Opłat. Pracownicy Wydziału mieli wysyłać do zobowiązanych wiadomości sms przypominające o terminie płatności, nie wcześniej, niż na siedem dni przed upływem terminu płatności, a w przypadku wystąpienia zaległości, w terminie nie później niż 10 dni po upływie terminu płatności⁴⁰. Jeżeli zobowiązany nie zapłacił należności w terminie, należało sporządzić wezwanie do zapłaty⁴¹. Przesądowe wezwania do zapłaty miały być wystawiane na zaległości powyżej 30 zł i nie później, niż po upływie trzech miesięcy od terminu płatności należności. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty, sporządzany miał być pozew do Sądu Rejonowego celem uzyskania nakazu zapłaty. Jeżeli zaległości dłużnika przewyższała kwotę 10.000 zł sprawa miała być przekazywana do Wydziału Organizacyjno-Prawnego. Pozwy miały być sporządzane nie później, niż w terminie do trzech miesięcy od daty doręczenia przedsądowego wezwania do zapłaty. Po nadaniu przez Sąd klauzuli wykonalności nakazom zapłaty, w terminie do dwóch miesięcy powinien zostać sporządzony wniosek o wszczęcie egzekucji sądowej przez

³⁷ Zakup dotyczył ½ udziału w ww. nieruchomości. Pozostała ½ udziału stanowiła uprzednio własność małżonki uprawnionego do bonifikaty byłego najemcy, a następnie współwłaściciela (małżeńska współwłasność majątkowa) lokalu nabytego od Miasta.

³⁸ Zarządzenie nr 288 z 9 sierpnia 2018 r.

³⁹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.).

⁴⁰ Dotyczy zobowiązanych, którzy złożyli oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie oraz wykorzystywanie numerów telefonów komórkowych do wysyłania wiadomości SMS.

⁴¹ Koszty wezwania do zapłaty ustalono w wysokości 11,60 zł.

Komorników Sądowych. Zabezpieczenie na majątku dłużnika w formie hipoteki przymusowej lub zastawu skarbowego miało być dokonywane z uwzględnieniem kosztów dochodzenia należności i racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi.

(akta kontroli str. 477-480)

W okresie objętym kontrolą⁴² nie wystąpiły przypadki, w których Prezydent Miasta⁴³ winien żądać zwrotu udzielonych bonifikat za lokal mieszkalny nabyty od Miasta w trybie bezprzetargowym przez dotychczasowych najemców, a także przypadki, w których odstąpiono od żądania zwrotu bonifikat na podstawie art. 68 ust. 2c ugn.

Przypadki wtórnego obrotu lokalami⁴⁴ pochodzącymi pierwotnie z zasobu mieszkaniowego Miasta przed upływem pięciu lat od daty jego nabycia przez dotychczasowego najemcę, dotyczyły najczęściej transakcji, których stroną była osoba bliska dla osoby, która skorzystała z udzielonej bonifikaty, co nie powodowało konieczności zwrotu wartości udzielonej, zwaloryzowanej bonifikaty (art. 68 ust. 2a, pkt 1 ugn). W jednym przypadku, gdzie nie wystąpiła ta przesłanka, dokonano zakupu innej nieruchomości na cele mieszkalne w terminie do jednego roku od dnia sprzedaży lokalu mieszkalnego, nabytego pierwotnie z zasobu mieszkaniowego Miasta, co również eliminowało konieczność zwrotu ww. bonifikaty (art. 68 ust. 2a, pkt 5 lit. b ugn).

W Urzędzie prowadzono jednak czynności w stosunku do osób, które dokonały sprzedaży (przed upływem pięciu lat⁴⁵) lokalu nabytego w trybie bezprzetargowym z bonifikatą udzieloną nabywcy, które dotyczyły transakcji dokonanych przed okresem objętym kontrolą. Łącznie wg stanu na koniec 2019 r. było pięć takich przypadków.

Ujęte w księgach rachunkowych Urzędu zaległości wynikające z konieczności zwrotu udzielonych bonifikat wyniosły na koniec 2019 r. ogółem 555,5 tys. zł, w tym należność główna 283,1 tys. zł, a odsetki 272,4 tys. zł. W kolejnych latach (2020 - 2022) zaległości te rosły z uwagi na dokonywane naliczenia odsetek za zwłokę i wynosiły odpowiednio (dane w układzie jw.: zaległości ogółem, należność główna i odsetki):

- 572,0 tys. zł, 282,9 tys. zł i 289,1 tys. zł;
- 587,1 tys. zł, 282,3 tys. zł i 304,8 tys. zł;
- 612,8 tys. zł, 280,4 tys. zł i 332,4 tys. zł.

Wzrost ww. zaległości ogółem wyniósł w latach 2020-2022 10,3%, przy czym w przypadku odsetek wyniósł 22%, a w przypadku kwoty należności głównej nastąpił nieznaczny spadek - o 1% w związku z prowadzoną w stosunku do dłużników egzekucją komorniczą.

We wszystkich ww. sprawach Urząd prowadził działania windykacyjne - egzekucję komorniczą, w wyniku której wyegzekwował łącznie 7,3 tys. zł, z czego 2,7 tys. zł w ramach należności głównej.

W jednej sprawie, w trakcie prowadzonych czynności egzekucyjnych stwierdzono, że dłużnik zmarł, a wg posiadanych przez Urząd informacji nie pozostawił żadnego majątku⁴⁶.

⁴² Do dnia 17 lutego 2023 r.

⁴³ Gmina Miasto Tomaszów Maz.

⁴⁴ Dotyczy próby sprzedaży 30 lokali opisanych w 1 obszarze.

⁴⁵ Lata 2006 - 2013.

⁴⁶ Roszczenie nie uległo przedawnieniu.

Prezydent wyjaśnił, że w powyższej sprawie uzasadnione będzie niezwłoczne ustalenie kręgu spadkobierców dłużnika i ewentualne wszczęcie przeciwko nim postępowania egzekucyjnego.

We wszystkich ww. sprawach należność główna została przypisana w księgach rachunkowych w kwocie wyliczonej z zastosowaniem właściwych wskaźników waloryzacji. Pozostałą kwotę zaległości stanowiły odsetki ustawowe, które były naliczane i ewidencjonowane nie później, niż na koniec każdego kwartału, tj. zgodnie z zasadą określoną w art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁴⁷.

Nie wystąpiły przypadki przedawnienia należności z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy zakupie lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym z zasobów mieszkaniowych Miasta.

Zaległości (z lat wcześniejszych) zostały ujęte w księgach rachunkowych Urzędu we właściwych okresach sprawozdawczych, na odpowiednich kontach księgowych⁴⁸.

Dla należności tych dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty⁴⁹.

(akta kontroli str. 481-628)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

W badanym okresie w Urzędzie odnotowano pięć zaległości z tytułu przypadającej do zwrotu, zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej nabywcom komunalnego lokalu mieszkalnego - we wszystkich z tych sprawach prowadzono działania, mające na celu wyegzekwowanie należności od dłużnika lub jego ewentualnych spadkobierców.

IV. Wnioski

Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o zobowiązanie pracowników do rzetelnego weryfikowania dokumentów potwierdzających realizację zadań zleconych podmiotom zewnętrznym.

⁴⁷ Dz.U. z 2022 r., poz. 1634.

⁴⁸ 221 Wn/760 Ma w § 0770 należność główna i 221 Wn/750 Ma w § 0920 odsetki.

⁴⁹ Tj. zgodnie z art. 35b uor.

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 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, 14. marca 2023 r.

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Łodzi

p.o. Dyrektor

Piotr Walczak

Kontroler
Dominik Gołacki
gł. specjalista k.p.


.....
podpis


.....
podpis