



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Olsztynie

LOL.410.003.04.2022

Krzysztof Mańkowski  
Burmistrz Miasta Szczytna  
Urząd Miejski w Szczytnie  
ul. Sienkiewicza 1  
12-100 Szczytno

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Szczytnie, ul. Sienkiewicza 1, 12-100 Szczytno (dalej: Urząd lub Miasto)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Krzysztof Mańkowski, Burmistrz Miasta Szczytna, od 20 listopada 2018 r. (dalej: Burmistrz). W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełniła Danuta Górską, od 8 grudnia 2014 r. do 19 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców.</li><li>2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.</li><li>3. Wywiązywanie się z obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych prawem oraz skuteczność tych działań.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Lata 2016-2021 z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed i po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie
Kontroler	Emilia Wasilewska, Inspektor Kontroli Państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/26/2022 z 22 lutego 2022 r.  (akta kontroli str. 1-4)

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

<b>OCENA OGÓLNA</b>	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.
Uzasadnienie oceny ogólnej	W okresie objętym kontrolą w Urzędzie, zgodnie z ustawowymi wymogami, zbywano w trybie bezprzetargowym komunalne lokale mieszkalne. W sposób prawidłowy udzielano nabywcom tych lokali bonifikat, których wysokość była zgodna z określoną przez Radę Miejską w Szczytnie. Rzetelnie monitorowano także wtórny obrót lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą. W przypadku uznania, iż zaistniały ku temu przesłanki, występowano do nabywców o zwrot równowartości udzielonej bonifikaty.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej<sup>3</sup> kontrolowanej działalności

<b>OBSZAR</b>	<b>1. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców</b>
Opis stanu faktycznego	<b>1.1.</b> W latach 2016-2021 w Urzędzie, zgodnie z regulaminem organizacyjnym <sup>4</sup> , zadania z zakresu zbywania lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców realizowane

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> W okresie objętym kontrolą obowiązywały Zarządzenia Burmistrza Miasta Szczytna w sprawie: Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Szczytnie: nr VII/36/2015 z 5 marca 2015 r., nr VII/272/2016 z 24 października 2016 r., nr VII/402/2017 z 1 września 2017 r., nr VIII/221/2019 z 28 listopada 2019 r. oraz nr VIII/221/2019 z 16 kwietnia 2021 r.

były w Wydziale Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska (dalej: Wydział GPO). Gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym w zakresie m.in. najmu i zamiany lokali mieszkalnych przypisano Wydziałowi Gospodarki Miejskiej. Wydział ten nadzorował także, pod względem organizacyjnym i merytorycznym, Zakład Gospodarki Komunalnej (dalej: ZGK), który administrował nieruchomościami komunalnymi znajdującymi się w zasobie Miasta Szczytna.

(akta kontroli str. 46-52)

Zadania związane ze zbywaniem lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży oraz nieruchomości zabudowanych przypisano w zakresach czynności osobom pracującym na dwóch stanowiskach: naczelnik i inspektor Wydziału GPO<sup>5</sup>. Zadania te obejmowały m.in. naliczanie opłat za sprzedane nieruchomości i bieżący nadzór nad prawidłowością księgowanych wpłat, sporządzanie wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia oraz prowadzenie alfabetycznych skorowidzów nabywców lokali, garaży i nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą osoby wyznaczone do realizacji ww. zadań posiadały odpowiednią wiedzę, umiejętności i doświadczenie. Posiadały one wyższe wykształcenie oraz doświadczenie zawodowe wynoszące od 18 do 36 lat pracy w Urzędzie. Pracownicy ci w okresie zatrudnienia odbyli od trzech do 17 szkoleń w tym m.in. w zakresie stosowania ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup> (dalej: ugn).

(akta kontroli str. 5-14)

1.2. W Urzędzie nie wprowadzono wewnętrznej procedury postępowania w sprawach związanych z gospodarowaniem lokalami komunalnymi. Burmistrz wyjaśnił, iż w ww. zakresie prowadzono postępowania na podstawie m.in. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów prawa miejscowego, tj. uchwały nr XXII/197/04 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 września 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Szczytno (dalej: uchwała ws. gospodarowania nieruchomościami). Przyjęta w Urzędzie praktyka polegała m.in. na:

- Udostępnieniu w biurze podawczym Urzędu wzorów wniosków w sprawie wykupu lokali mieszkalnych. We wzorze jednego z tych wniosków tj. o nabycie lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Miasta Szczytno na rzecz najemcy określono wymagane załączniki tj. m.in. aktualną umowę najmu lokalu mieszkalnego oraz zaświadczenie z ZGK o braku zaległości w opłatach. Elementem ww. wzoru była karta informacyjna, która stanowiła m.in. że procedura nie wymagała uiszczenia opłaty i nie przysługiwał w niej tryb odwoławczy.
- Pisemnym zawiadomianiu wnioskodawcy o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży oraz o przysługującym mu pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości.
- Rejestrowaniu wniosków w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu.
- Rozpatrywaniu i opiniowaniu wniosków w Wydziale GPO oraz ich zatwierdzaniu przez Burmistrza.
- Zleceniu wyceny lokalu mieszkalnego oraz sporządzaniu i publikowaniu wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży.

<sup>5</sup> W okresie objętym kontrolą na stanowisku inspektora pracowała jedna osoba, a na stanowisku naczelnika dwie osoby: jedna do 31 grudnia 2018 r. i druga od 1 stycznia 2019 r.

<sup>6</sup> Dz.U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm.

- Podpisywaniu przez Zastępcą Burmistrza Miasta i nabywcę lokalu mieszkalnego protokołu uzgodnień, który stanowił podstawę do sporządzenia aktu notarialnego. Protokół określał m.in. warunki oraz sposób nabycia lokalu mieszkalnego tj. opłacenie jednorazowe należności lub rozłożenie jej na raty.

(akta kontroli str. 15-17, 53-60, 63-80)

W okresie objętym kontrolą ewidencję miejskiego zasobu mieszkaniowego prowadził ZGK. Zawierała ona dane o liczbie, stanie technicznym i sposobie wykorzystywania lokali.

Z informacji uzyskanych w trybie art. 29 ust. 1 lit. f ustawy o NIK z ZGK wynikało, iż decyzja o przeznaczeniu lokalu na wynajem na czas oznaczony lub nieoznaczony zapadała z chwilą przydziału lokalu z uwzględnieniem m.in. kryterium dochodu. Zgodnie z zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczytno<sup>7</sup> podstawą zawarcia umowy najmu lokalu było zatwierdzenie przez Burmistrza skierowanie.

Na podstawie danych Urzędu ustalono, iż w latach 2016-2021 liczba osób oczekujących na przyznanie lokalu z zasobu mieszkaniowego wyniosła od 223 (w 2017 r.) do 79 (w 2021 r.), średnio 137 osób rocznie. Średni czas oczekiwania na przyznanie mieszkania wyniósł od czterech do sześciu lat. Najdłuższy okres oczekiwania wyniósł 11 lat, a najkrótszy rok.

(akta kontroli str. 34-35, 37-45)

1.3. W okresie objętym kontrolą Gmina Miejska Szczytno posiadała wieloletni program gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym<sup>8</sup> (dalej: Program). Obowiązujące w okresie 2016-2021 Programy opracowano zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów na co najmniej pięć kolejnych lat i zawierały one m.in. plan sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach, a także opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. W zakresie tym zaplanowano m.in. takie działania jak:

- dążenie do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych,
- zwiększanie zasobu mieszkań socjalnych wskutek aktywnej polityki zamiany mieszkań,
- systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków.

Planowaną sprzedaż w okresie obowiązywania Programu przedstawiono w formie tabelarycznej z adnotacją, iż prognoza ta opracowana była na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych. Planowana liczba sprzedaży lokali w okresie 2016-2021 wynosiła od 20 do 30 lokali rocznie. W latach 2016-2017 i 2019 r. zawarto więcej transakcji sprzedaży niż planowano odpowiednio o: 35 %, 55 % i 77 %. Burmistrz wyjaśnił, iż wpływ na to miały m.in. zachęta w postaci udzielanej bonifikaty przy sprzedaży lokalu oraz sytuacja społeczna w kraju tj. lepsza sytuacja finansowa najemców i dostępność kredytów.

<sup>7</sup> Określonych w obowiązujących w okresie objętym kontrolą uchwałami Rady Miejskiej w Szczytnie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczytno: nr XXIX/257/05 z 23 czerwca 2005 r. oraz nr XXVIII/213/2021.

<sup>8</sup> W okresie objętym kontrolą obowiązywały: Uchwała Nr XII/116/2012 Rady Miejskiej w Szczytnie z 29 lutego 2012 r. w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Szczytno na lata 2012-2016", Uchwała Nr XXII/162/2017 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Szczytno na lata 2017-2021" oraz Uchwała Nr XXI/162/2020 Rady Miejskiej w Szczytnie z 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Szczytno na lata 2020-2024".

Jedynym dokumentem określającym w badanym okresie zasady dotyczące sprzedaży lokali stanowiących własność Miasta Szczytno była wymieniona w punkcie 1.2. uchwała ws. gospodarowania nieruchomościami.

(akta kontroli str. 61-62, 94-97, 252-254)

**1.4.** W latach 2016-2021 Burmistrz udzielał bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na podstawie uchwały ws. gospodarowania nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą wysokość stawek bonifikat określonych w ww. uchwale nie była zmieniana. Zależna była od wieku nieruchomości i wynosiła:

- 60% przy sprzedaży lokali położonych w budynkach wybudowanych w okresie od 1 stycznia 1991 r. do 31 grudnia 2000 r.,
- 70% przy sprzedaży lokali położonych w budynkach wybudowanych w okresie od 1 stycznia 1981 r. do 31 grudnia 1990 r.,
- 85% przy sprzedaży lokali położonych w budynkach wybudowanych w okresie od 1 stycznia 1961 r. do 31 grudnia 1980 r.,
- 92% przy sprzedaży lokali położonych w budynkach wybudowanych w okresie przed 31 grudnia 1960 r.

Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmowała wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości. W § 17 ust. 1 ww. uchwały określono, iż w przypadku jednorazowej płatności za nabycie lokalu mieszkalnego bonifikatę podwyższa się o 5 %.

Uchwałą z 7 grudnia 2016 r. wprowadzono do ww. uchwały zmianę uchylającą zapisy § 18 ust. 1, zobowiązujące osobę zainteresowaną nabyciem lokalu mieszkalnego, do wpłacenia zaliczki w wysokości 100 zł na poczet przygotowania operatu szacunkowego. Jak wyjaśnił Burmistrz w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 7 grudnia 2016 r. nie pobierano ww. zaliczki, w związku z wykonaniem wniosków pokontrolnych przedstawionych przez NIK w 2014 r. Środki na opłacenie wyceny wartości lokali przewidzianych do zbycia na rzecz najemców (na podstawie otrzymanych wcześniej wniosków) uwzględniono w planie budżetu miasta.

(akta kontroli str. 15-17, 53-60, 63-80)

**1.5.** Od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2021 r. z zasobu Miasta Szczytno sprzedano 182 lokale komunalne, z tego 27 w 2016 r., 34 w 2017 r., 28 w 2018 r., 39 w 2019 r., 22 w 2020 r. oraz 32 w 2021 r. Łączna wartość sprzedanych lokali wraz z udziałem w gruncie (według wycen) wyniosła 20 768,46 tys. zł. Największe wpływy ze sprzedaży, tj. 1 487,06 tys. zł uzyskano w 2021 r. W okresie objętym kontrolą na wszystkie transakcje sprzedaży lokali komunalnych udzielono bonifikat. Największy udział w sprzedaży lokali miały te, które objęto 85% bonifikatą (łącznie 83 lokale), a najmniejszy – 60% bonifikatą (11 lokali).

W poszczególnych latach okresu objętego kontrolą w zasobie miasta znajdowało się: 744 lokali w 2016 r., 710 w 2017 r., 698 w 2018 r., 657 w 2019 r., 627 w 2020 r. i 595 w 2021 r.

W okresie tym do Urzędu wpłynęło łącznie 214 wniosków o sprzedaż lokali komunalnych, tj. 37 w 2016 r., 44 w 2017 r., 31 w 2018 r., 40 w 2019 r., 35 w 2020 r. oraz 27 w 2021 r.

(akta kontroli str. 18, 20-31, 36)

**1.6.** W latach 2016-2021 zbyto 11 lokali komunalnych (6 % ogółu), których cena sprzedaży została rozłożona na raty. Trzy spośród ww. lokali sprzedano w 2016 r.

oraz po dwa w latach 2017-2018 i 2020-2021. Z tego tytułu uzyskano dochody własne w łącznej kwocie 1 363,64 tys. zł. We wszystkich przypadkach:

- należność została rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat,
- dokonano zabezpieczenia należności w formie hipoteki wpisanej do księgi wieczystej zbywanej nieruchomości (zgodnie z art. 70 ust. 2 ugn),
- pierwsza rata została uiszczona przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Każda z umów sprzedaży ww. 11 lokali zawierała klauzulę o zastosowaniu wobec rozłożonej na raty niespłaconej części ceny – stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Termin spłaty kolejnych rat wskazany w umowach wyznaczono na 31 marca każdego roku.

Szczegółowemu badaniu poddano dokumentację dziewięciu spośród wszystkich ww. sprzedaży lokali komunalnych<sup>9</sup> i stwierdzono, że:

- W ośmiu przypadkach kolejne raty należności wraz z oprocentowaniem, wpłynęły na konto Urząd w terminach i wysokościach ustalonych przez strony w umowie sprzedaży lokalu.
- W jednym przypadku (sprzedaż z 7 lutego 2017 r.) dwie kolejne raty (z 2018 r. i 2019 r.) wpłacono w kwocie mniejszej niż określona w umowie sprzedaży (odpowiednio o: 160 zł i 331,02 zł). Zaległości te, łącznie z naliczonymi od nich odsetkami, w wyniku działań Urzędu uregulowano po upływie odpowiednio 362 i 80 dni od terminu określonego umową. W przypadku tej sprzedaży z opóźnieniem wpłacono także należne odsetki umowne od trzech rat<sup>10</sup> (wraz z odsetkami za zwłokę). W dwóch przypadkach (rata za 2019 r. i za 2020 r.) opóźnienie to wynosiło odpowiednio 80 i 69 dni. W trzecim (rata za 2018 r.) należność w kwocie 655,2 zł wraz z odsetkami wynoszącymi 45,11 zł zaksięgowano 6 kwietnia 2022 r. (tj. w trakcie kontroli NIK) z nadpłaconej w 2021 r. raty.

Z wyjaśnień Burmistrza wynika, iż w 2018 r. pisemnie zawiadomiono nabywcę o wysokości oprocentowania. Jednocześnie wobec powstałych zaległości Urząd podjął działania, tj. przeprowadzono negocjacje podczas rozmów telefonicznych. Ponadto Burmistrz podał, iż w przypadku powstałych nadpłat dokonanych na poczet spłat rat, informowano nabywcę o rozksięgowaniu dokonanych wpłat na pozostałe zaległości.

(akta kontroli str. 98, 273-317)

**1.7.** W okresie objętym kontrolą, zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn, sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Szczegółowe badanie dokumentacji sprzedaży wybranych losowo 30 lokali<sup>11</sup> wykazało, że wszystkie wykazy wywieszano na tablicy ogłoszeń Urzędu na okres 21 dni, a informację o tym podano do publicznej wiadomości w prasie lokalnej i na stronie internetowej Urzędu. Wszystkie wykazy zawierały elementy wskazane w art. 35 ust. 2 ugn, w tym m.in. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, sposób zagospodarowania nieruchomości oraz cenę nieruchomości.

(akta kontroli str. 89-90, 92, 110-111)

**1.8.** Urząd, stosownie do wymogu art. 34 ust. 4 ugn, powiadamiał pisemnie najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz

<sup>9</sup> Termin drugiej płatności dwóch z ww. 11 sprzedaży na raty (sprzedaż z 2021 r.) przypadł na 31 marca 2022 r.

<sup>10</sup> Z lat: 2018, 2019 i 2020.

<sup>11</sup> Po pięć sprzedaży każdego roku w okresie od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2021 r.

o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Potwierdziła to analiza próby dokumentacji (sprzedaż 30 lokali). We wszystkich analizowanych przypadkach Urząd przekazał najemcom (za potwierdzeniem odbioru) pisma informujące m.in. o przeznaczeniu lokalu do zbycia, cenie lokalu oraz o wysokości udzielonej przez Burmistrza bonifikaty i możliwości jej podwyższenia o 5% w przypadku jednorazowej płatności. W pismach tych informowano ponadto o warunkach skorzystania z pierwszeństwa zakupu, tj. złożenie wniosku o nabycie nieruchomości oraz zaakceptowanie ceny w terminie miesiąca od otrzymania przedmiotowego zawiadomienia.

(akta kontroli str. 113-224)

**1.9.** Analizowana dokumentacja 30 sprzedaży lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikat wykazała, iż we wszystkich przypadkach nabywcami były osoby uprawnione. Zgodnie bowiem z wymogiem określonym w art. 34 ust. 1 pkt 3 ugn posiadały one umowy najmu zbywanych lokali mieszkalnych zawarte na czas nieoznaczony. W każdym przypadku:

- wniosek o nabycie lokalu wpłynął do Urzędu w terminie do jednego od 13 dni od otrzymania przez najemcę zawiadomienia, o którym mowa w art. 34 ust. 4 ugn,
- sporządzono protokół uzgodnień pomiędzy Burmistrzem a najemcą, który stanowił podstawę do podpisania umowy sprzedaży lokalu.

Z informacji pozyskanych z Urzędu wynikało, iż w latach 2016-2021 odmówiono sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w 23 przypadkach. Przyczynami odmowy sprzedaży było m.in. umiejscowienie w budynku lokalu socjalnego, niewyodrębnienie lokalu mieszkalnego oraz brak uprawnień wnioskodawców do zakupu lokalu komunalnego.

(akta kontroli str. 81-85, 99-102, 223-226)

**1.10.** Spośród 30 analizowanych sprzedaży w jednym przypadku udzielono 60% bonifikaty, w ośmiu - 70%, w czternastu - 85% i w siedmiu - 92%. Analiza dokumentacji ww. sprzedaży wykazała, iż we wszystkich przypadkach wysokość udzielonej najemcom bonifikaty była zgodna ze stawką określoną w uchwale ws. gospodarowania nieruchomościami. Badanie wykazało także, iż we wszystkich przypadkach:

- kwota bonifikaty została prawidłowo wyliczona na podstawie wartości wycenionego lokalu,
- z uwagi na jednorazową opłatę, bonifikatę tę powiększono o 5% zgodnie zapisami uchwały ws. gospodarowania nieruchomościami,
- umowy najmu zawarte były na czas nieoznaczony i podpisano je w terminie od 118 dni do 36 lat przed dniem zbycia lokalu,
- przeznaczony do sprzedaży lokal nie był objęty postępowaniem, o którym mowa w art. 34 ust. 3 ugn.

(akta kontroli str. 223-224, 226)

Analiza wykazów, które zawierały dane dotyczące ww. 30 lokali przeznaczonych do zbycia w trybie bezprzetargowym wykazała, iż zamieszczono w nich klauzulę m.in. o możliwości zgłaszania roszczeń z tytułu pozbawienia prawa własności do tych lokali mieszkalnych. W latach 2016-2021 Urząd nie otrzymał wniosków w zakresie ww. roszczeń.

(akta kontroli str. 87-88, 91)

**1.11.** W każdym z 30 przypadków objętych badaniem wartość lokali sprzedanych z bonifikatą była ustalana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, a Miasto ponosiło pełny koszt wyceny zbywanych lokali. We wszystkich badanych przypadkach wycena lokalu sporządzona została w formie operatu szacunkowego określającego jego wartość rynkową wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Wszystkie operaty wykorzystane zostały w celu zbycia lokalu w okresie do 12 miesięcy od daty ich sporządzenia.

Analiza dokumentacji ww. 30 przypadków wykazała, że:

- W pięciu przypadkach pozyskano zaświadczenie Starosty Szczycieńskiego, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>12</sup> przed zleceniem sporządzenia operatu szacunkowego lokali komunalnych przeznaczonych do zbycia (tj. od roku do 12 lat).
- W 25 przypadkach (po pięć w latach 2016-2018, po cztery w latach 2018 i 2021 oraz w dwóch w 2020 r.) pozyskano ww. zaświadczenia po zleceniu sporządzenia wyceny lokalu przeznaczonego na sprzedaż, tj. w terminach od 8 do 98 dni<sup>13</sup>. Burmistrz wyjaśnił, iż Gmina Miejska Szczytno w zdecydowanej większości nie posiada inwentaryzacji komunalnych lokali mieszkalnych. Z uwagi na ograniczony budżet wycena lokalu oraz inwentaryzacja nieruchomości wykonywane są łącznie. Gmina uzyskuje stosowne zaświadczenie po otrzymaniu operatu szacunkowego i przed sporządzeniem aktu notarialnego. Pozyskanie ww. zaświadczeń po zleceniu sporządzenia wyceny komunalnego lokalu mieszkalnego przeznaczonego na sprzedaż nie spowodowało negatywnych konsekwencji finansowych dla Miasta.

We wszystkich 30 analizowanych przypadkach pracownicy weryfikowali operaty szacunkowe po ich otrzymaniu. Jak pisał naczelnik Wydziału GPO, w przypadku stwierdzenia błędów na bieżąco kontaktowano się z rzeczoznawcą w celu ich skorygowania.

W okresie 2016-2021 Urzędzie nie odnotowano zgłoszenia uwag do sporządzonych wycen.

(akta kontroli str. 86, 88-90, 93, 123-222, 227-272)

**1.12.** Na podstawie badania dokumentacji księgowej dotyczącej ww. 30 transakcji sprzedaży lokali stwierdzono, iż operacje gospodarcze zostały prawidłowo zewidencjonowane. Poszczególne lokale zostały wyksięgowane z ewidencji środków trwałych prowadzonej w ZGK. Wpływy ze sprzedaży ww. lokali komunalnych zostały zaewidencjonowane według klasyfikacji budżetowej<sup>14</sup> w dziale 700 Gospodarka mieszkaniowa, rozdziale 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami, w paragrafie 0770 Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Wszystkie przypisy należności ujęto na koncie 221- Należności z tytułu dochodów budżetowych<sup>15</sup>.

(akta kontroli str. 318-404)

**1.13.** W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynął jeden wniosek<sup>16</sup> dotyczący m.in. przyznania uchwałą Rady Miejskiej Szczytno pierwszeństwa w nabyciu

<sup>12</sup> Dz.U. z 2021 r. poz. 1048.

<sup>13</sup> Zgodnie z § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555), przystąpienie do wyceny lokalu ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności może nastąpić, m.in. po wydaniu zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali.

<sup>14</sup> Określonej w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 513).

<sup>15</sup> Zgodnie z planem kont Urzędu obowiązującego na podstawie Zarządzenia nr V/639/10 Burmistrza Miasta Szczytno z 28 października 2010 w sprawie typowego planu kont ze zm. oraz Zarządzenia nr VII/449/2018 Burmistrza Miasta Szczytno z 3 stycznia 2018 r. w sprawie: wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości.

<sup>16</sup> W 2021 roku.



pomieszczenia gospodarczego oraz garażu lub o podjęcie uchwały o odstąpieniu od ich zbycia w drodze przetargu. Ww. wniosek dotyczył lokali, które decyzją Burmistrza z 3 lutego 2021 r. przeznaczono do zbycia w trybie przetargu nieograniczonego. Rada Miejska w Szczytnie uwzględniając wniosek podjęła 30 marca 2021 r. uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości oraz o przyznaniu wnioskodawcy pierwszeństwa w ich nabyciu. Wojewoda Warmińsko-Mazurski w rozstrzygnięciu nadzorczym z 10 maja 2021 r. stwierdził nieważność tej uchwały, z uwagi m.in. na określone w uchwale ws. gospodarowania nieruchomościami, zasady sprzedaży nieruchomości, zgodnie z którymi uprawnienia Rady w tym zakresie zostały scedowane na rzecz Burmistrza.

W latach 2016-2021 do Urzędu nie wpłynęły wnioski o udzielenie informacji publicznej związane ze zbywaniem lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.

(akta kontroli str. 405-420, 450)

**1.14.** W Urzędzie w prowadzonej rokrocznie w latach 2016-2021 analizie ryzyka<sup>17</sup> zidentyfikowano obszary ryzyka obejmujące m.in.: gospodarowanie mieniem gminy oraz nieruchomości komunalne. W okresie tym przypisano im kategorię ryzyka średniego. W wyniku przeprowadzonych analiz co roku zarządzeniem Burmistrza Miasta Szczytno zatwierdzano plany audytu na kolejny rok. Przeprowadzenie audytu w zakresie sprzedaży nieruchomości uwzględniono w jednym z nich, tj. w Zarządzeniu nr VII/171/2015 z 23 grudnia 2015 r. w sprawie ustalenia planu audytu wewnętrznego w Urzędzie Miejskim w Szczytnie oraz w jednostkach organizacyjnych Gminy Miejskiej w Szczytnie. Audyt ten został przeprowadzony w dniach od 26 października do 15 grudnia 2016 r. w Wydziale GPO i nie wykazał nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 421-439)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

**OCENA CZĄSTKOWA**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zbadanym zakresie. W Urzędzie prawidłowo przeprowadzano bezprzetargową sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych, w tym m.in. rzetelnie ustalono ceny tych lokali, zawiadamiano najemców o przysługującym im prawie pierwokupu oraz podawano odpowiednie informacje do publicznej wiadomości. Zgodnie z przepisami w księgach rachunkowych Urzędu ewidencjonowano wszystkie operacje gospodarcze dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych.

**OBSZAR**

## **2. Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą**

Opis stanu  
faktycznego

**2.1.** Zadania związane z prowadzeniem monitoringu wtórnego obrotu lokali komunalnych sprzedanych z bonifikatą przypisano, zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu, w zakresach czynności pracownikom na stanowiskach naczelnika i inspektora w Wydziale GPO.

Badanie dokumentacji losowo wybranych 30 spośród 63 przypadków wtórnego zbycia w latach 2016-2021 lokali komunalnych<sup>18</sup> wykazało, że we wszystkich przypadkach Urząd otrzymał akty notarialne, które przekazano właściwemu inspektorowi w Wydziale GPO.

<sup>17</sup> Prowadzonej na podstawie Zarządzenia nr V/619/10 Burmistrza Miasta Szczytno z 26 sierpnia 2010 r. w sprawie: funkcjonowania kontroli zarządczej w Urzędzie Miejskim w Szczytnie, ze zm.

<sup>18</sup> Pięciu lokali sprzedanych z zasobu miasta z bonifikatą w latach 2016 i 2020, po jednym w latach 2017 i 2019, dziesięciu w 2018 r. oraz ośmiu w 2021 r.

Monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą, jak podał Inspektor w Wydziale GPO, polegało głównie na śledzeniu zmian własności lokalu w portalu Elektroniczne Księgi Wieczyste, analizie aktów notarialnych sprzedaży oraz adnotacji wtórnej sprzedaży w prowadzonym w Wydziale GPO Rejestrze sprzedanych lokali (dalej: Rejestr).

W ww. Rejestrze prowadzonym w formie papierowej zawarto dane określające m.in. adres lokalu, powierzchnię lokalu, imię i nazwisko nabywcy oraz numer i datę aktu notarialnego. Rejestr sprzedanych lokali prowadzony był rzetelnie, co potwierdziło badanie zawartych w nim danych dotyczących 30 losowo wybranych wypisów z aktów notarialnych.

Analiza dokumentacji 30 lokali objętych badaniem (opisanym w pkt 1.7. wystąpienia) wykazała, iż w umowach sprzedaży formułowano zapisy dotyczące obowiązku informowania Miasta o dalszym zbyciu lub zmianie celu wykorzystania lokalu.

(akta kontroli str. 5-16, 46-52, 226, 440-449, 453)

**2.2.** Z analizy dokumentacji dotyczącej wtórnego obrotu lokali komunalnych sprzedanych w trybie bezprzetargowym wynikało, że wystąpił jeden przypadek (spośród 63), w którym Urząd stwierdził, że zaistniały przesłanki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty<sup>19</sup>.

W wyniku analizy stanu własności 30 spośród 199 lokali sprzedanych z bonifikatą<sup>20</sup> w latach 2012-2016 wykazała, iż w żadnym z tych przypadków nie nastąpił wtórny obrót przed upływem 5 lat.

(akta kontroli str. 19, 451-452)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

**OCENA CZĄSTKOWA**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zbadanym zakresie. Stwierdzono bowiem, że podjęte przez pracowników Urzędu działania pozwoliły na rzetelne i skuteczne identyfikowanie przypadków zbycia lokali przed upływem pięciu lat od daty ich sprzedaży pierwotnym nabywcom. Gromadzone dane dotyczące wtórnej sprzedaży lokali mieszkalnych umożliwiały weryfikację zaistnienia przesłanek do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

**OBSZAR**

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

Opis stanu  
faktycznego

**3.1.** W Urzędzie podjęto działania zmierzające do uzyskania zwrotu udzielonej bonifikaty w związku z uznaniem, iż w jednym przypadku zaistniały przesłanki, o których mowa w art. 68 ust. 2 ugn. Nastąpiła bowiem ponowna sprzedaż lokalu przed upływem 5 lat od daty jego nabycia w trybie bezprzetargowym (sprzedaż z zasobu Miasta nastąpiła w 2012 r., a sprzedaż wtórna w 2016 r.). W tym celu, m.in.:

- 5 grudnia 2017 r. wysłano nabywcy pisemne wezwanie do zwrotu udzielonej mu bonifikaty,
- uwzględniając wniosek zbywającego, poddano 20 lutego 2018 r. pod obrady Rady Miejskiej w Szczytnie projekt uchwały dotyczący wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w związku ze zbyciem lokalu mieszkalnego, która nie została podjęta,
- monitorowano w latach 2018 -2019 sytuację majątkową zbywającego,

<sup>19</sup> Opisano w punkcie 3.1. wystąpienia.

<sup>20</sup> Weryfikacji dokonano na podstawie analizy danych zawartych w Elektronicznych Księgach Wieczystych.

- dwukrotnie (w lipcu 2018 r. i w styczniu 2020 r.) przedstawiono zbywającemu propozycję umorzenia przez Gminę Miejską w Szczytnie kwoty 10 tys. zł i rozłożenia na raty pozostałej kwoty,
- złożono do Sądu Rejonowego w Szczytnie pozew z 22 kwietnia 2020 r. o zapłatę kwoty 73 495,31 zł tytułem zwrotu (na podstawie art. 68 ust. 2 ugn) kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia.

Urząd w sposób określony w art. 5 ugn dokonał waloryzacji bonifikaty podlegającej zwrotowi. Przy sprzedaży lokalu z zasobu Miasta udzielono nabywcy bonifikaty w wysokości 72 119,50 zł. Kwota waloryzacji na dzień 22 kwietnia 2020 r. wyniosła 1 375,81 zł.

(akta kontroli str. 454-479)

W latach 2016-2021 nie odnotowano przypadku odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

W umowach sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Miasta Szczytno nie wprowadzono dodatkowych, poza ustawowymi, warunków uzasadniających obowiązek zwrotu zwaloryzowanej równowartości udzielonej bonifikaty.

(akta kontroli str. 19, 223-224)

**3.2.** Pozew Urzędu z 22 kwietnia 2020 r. został oddalony w pierwszej instancji wyrokiem z 24 sierpnia 2021 r. W sprawie tej Urząd wystąpił o sporządzenie uzasadnienia całości wyroku (31 sierpnia 2021 r.), z którego wynika, iż zaistniały przesłanki uzasadniające wyłączenie zastosowania art. 68 ust. 2 ugn, który stanowił podstawę żądania zwrotu bonifikaty wskazaną w pozwie. Sąd uznał bowiem, iż środki ze sprzedaży lokalu nabytego z zasobu Miasta Szczytno z bonifikatą przed upływem pięciu lat, zostały przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkaniowego. W sprawie tej Burmistrz złożył apelację do Sądu Okręgowego w Olsztynie (20 września 2021 r.). Apelację oddalono wyrokiem z 17 marca 2022 r. W dniu 31 marca 2022 r. Burmistrz wystąpił z wnioskiem o sporządzenie uzasadnienia i doręczenia odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem.

(akta kontroli str. 454-460, 478-479)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

**OCENA CZĄSTKOWA**

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

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie egzekwowania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty. W Urzędzie podjęto bowiem działania mające na celu dochodzenie zwrotu bonifikaty w przypadku stwierdzenia przez Urząd, że zaistniały ku temu przesłanki.

## IV. Uwagi i wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli, nie formułuje uwag ani wniosków.

## 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 Olsztynie. 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.

Olsztyn, 25 kwietnia 2022 r.

Kontroler  
Emilia Wasilewska  
Inspektor kontroli państwowej

.....  
*podpis*

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Olsztynie  
Dyrektor  
z up.  
Barbara Zajdel  
Wicedyrektor

.....  
*podpis*