

przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Bielsk Podlaski, zwanym w dalszej treści „Urzędem”, ul. Kopernika 1, kod 17-100, nr statystyczny: 000523270.

Burmistrzem Bielska Podlaskiego od 18 listopada 2002 r. jest Eugeniusz Berezowiec (akta kontroli str. 2).

Kontrolę przeprowadził Adrian Gosk – starszy inspektor kontroli państwowej, z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Białymstoku, na podstawie upoważnienia do kontroli Nr 072214 z dnia 7 grudnia 2010 r., w dniach od 13 grudnia 2010 r. do 11 stycznia 2011 r. z przerwą w dniach 17, 20-23 grudnia 2010 r. oraz 10 stycznia 2011 r. (akta kontroli str. 1).

Kontrolą objęto udzielanie nabywcom bonifikat przy sprzedaży bezprzetargowej komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2010 (I – III kwartał).

Ustalenia kontroli

1. Uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

1.1. Zgodnie z obowiązującym regulaminem organizacyjnym¹ nadzór nad eksploatacją komunalnych budynków mieszkalnych powierzony został Referatowi Gospodarki Komunalnej, Handlu i Rolnictwa Urzędu natomiast inne zadania związane z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym (m.in. sprzedaż i zamiana nieruchomości, oddawanie gruntów w wieczyste użytkowanie, a także prowadzenie ewidencji nieruchomości gminnych) przypisane zostały do obowiązków Referatu Gospodarki Przestrzennej Urzędu (akta kontroli str. 3-15).

1.2. Zgodnie z przyjętym 20 grudnia 2006 r. „zakresem czynności, uprawnień i odpowiedzialności” proces sprzedaży lokali mieszkalnych (wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu), prowadzenie ewidencji użytkowników wieczystych, aktualizacja cen gruntów oraz naliczanie opłat z tego tytułu powierzone zostały Inspektor w Referacie Gospodarki Przestrzennej Urzędu I. Syczewskiej. Analogicznym dokumentem z 2003 roku do prowadzenia nadzoru nad realizacją ww. zadań zobowiązany został Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej Urzędu K. Prus. Prowadzony w Referacie Gospodarki Przestrzennej Urzędu począwszy od 1996 roku rejestr zbywanych lokali zawierał m.in.: adres lokalu, powierzchnię użytkową, imię i nazwisko nabywcy,

¹ zarządzenie Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski Nr 183/08 z dnia 13 czerwca 2008 r. (zmienionego zarządzeniem Nr 456/10 z dnia 1 kwietnia 2010 r.

oznaczenie aktu notarialnego, wysokość ceny sprzedaży, pierwszych opłat oraz opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Ponadto w kolumnie „uwagi” odnotowywano inne istotne zdarzenia, tj. zbycia bądź zwrot bonifikat. W poszczególnych latach okresu objętego kontrolą w ww. rejestrze odnotowano następującą liczbę wpisów: 15 (2007 rok), 6 (2008 rok), 6 (2009 rok) oraz 9 (w I-III kw. 2010 roku) – akta kontroli str. 16-20, 116-118.

1.3. W związku z unieważnieniem przez Wojewodę Podlaskiego uchwały Rady Miasta z 30 kwietnia 2008 r. (co szerzej opisano w pkt 1.5. niniejszego protokołu kontroli) i zaistnieniem obowiązku występowania do Rady o udzielenie indywidualnej zgody na zbycie komunalnego lokalu mieszkalnego z bonifikatą, w dniu 13 czerwca 2008 r. Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej Urzędu K. Prus wdrożył pisemną procedurę dotyczącą przygotowania dokumentacji do zawarcia umowy sprzedaży. Procedura ta wyszczególniała etapy postępowania związanego ze zbyciem, tj. m.in.: analizę konkretnego wniosku w oparciu o posiadane dane i uzyskane opinie, oględziny oraz wycenę lokalu, upublicznienie informacji o zamiarze sprzedaży lokalu (w tym zamieszczenie w Internecie i prasie), wyrażenie przez Radę Miasta zgody na udzielenie bonifikaty od ceny lokalu, wydanie zarządzenia Burmistrza w ww. sprawie, ustalenie warunków sprzedaży z nabywcą w formie protokołu uzgodnień, zawarcie umowy notarialnej oraz zawiadomienie o zaistniałej sprzedaży zarządcy budynku. Poszczególne czynności w ramach procedury miały odniesienie do przepisów ustawowych bądź regulacji wewnętrznych Urzędu. Zadania zostały rozgraniczone, a także ściśle przypisane pracownikom zaangażowanym w proces (Burmistrzowi, kierownikowi i pracownikom Referatu Gospodarki Przestrzennej, radcy prawnemu). Celem procedury było „przygotowanie dokumentów do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w terminie 60 dni od dnia podjęcia przez Radę Miasta uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty”. Inspektor Referatu Gospodarki Przestrzennej Urzędu I. Syczewska wyjaśniła, iż procedura z 13 czerwca 2008 r. została utworzona w oparciu o wcześniejszą praktykę w zakresie zbywania lokali mieszkalnych najemcom. Jednocześnie rozbudowano ją o niektóre obowiązkowe wymagania, stosowane wcześniej w sposób fakultatywny np. opiniowanie ewentualnego zbycia przez Referat Gospodarki Komunalnej, Handlu i Rolnictwa Urzędu – stąd w niektórych analizowanych sprawach z 2007 roku dokument taki mógł nie wystąpić (akta kontroli, str. 21-26).

W latach 2007 – 2010 (I – III kw.) wpłynęła jedna skarga mieszkańca odnosząca się do procesu bezprzetargowego zbywania lokali mieszkalnych. W skardze otrzymanej przez Urząd



w dniu 23 lipca 2009 r. zakwestionowano przede wszystkim wysokość stosowanych bonifikat (zbyt niską zdaniem skarżącego), a także podniesiono zarzuty dotyczące zwrotu kaucji oraz różnic pomiędzy faktyczną powierzchnią lokalu, a powierzchnią od której naliczany był czynsz. Po zbadaniu przez komisję rewizyjną (w oparciu o analizę dokumentacji i uzyskane wyjaśnienia Burmistrza), Rada Miasta uchwałą z 24 sierpnia 2009 r. uznała powyższą skargę za bezzasadną, wskazując w uzasadnieniu m.in., iż w „podobnych przypadkach stosowano 50% bonifikaty”, zaś „skarżący pytał tylko o warunki sprzedaży, a nie wyraził woli wykupu mieszkania”. W tym samym uzasadnieniu szczegółowo wyjaśniono także powody oddalenia zarzutów dotyczących kaucji i nieprawidłowych naliczeń czynszu. Analiza dokumentacji 36 postępowań dotyczących sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2010 (I – III kw.) – o której szerzej w pkt 2.2. i pkt 3 niniejszego protokołu kontroli – wykazała, że w 2009 roku nabycie komunalnego lokalu mieszkalnego wymagało zgody Rady Miasta podjętej w formie uchwały, zaś udzielane bonifikaty nie przekraczały poziomu 50% ceny ustalanej w oparciu o operaty szacunkowe rzeczoznawców.

W badanym okresie procesy bezprzetargowego zbywania lokali mieszkalnych nie były natomiast przedmiotem kontroli bądź audytu wewnętrznego (akta kontroli, str. 27-32).

1.4. Stosownie do art. 21 ust.1 ustawy o zasobie mieszkaniowym² w dniu 29 maja 2007 r. Rada Miasta zatwierdziła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2011³. Dokument ten określał m.in. wielkość oraz prognozę posiadanych zasobów mieszkaniowych i ich stanu technicznego, analizę potrzeb remontowych, a także zasady polityki czynszowej. Ponadto wskazano, że sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie na wniosek najemców w oparciu o obowiązujące uchwały Rady Miasta, zaś prognozowana wielkość sprzedaży wyniesie około 10 lokali w skali roku. Radni uznali, iż ze względu na potrzebę minimalizowania kosztów do sprzedaży przeznaczone zostaną w szczególności lokale z tych budynków, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań (bez przywoływania konkretnych lokalizacji). Wyłączono natomiast sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach drewnianych (akta kontroli, str. 33-43).

1.5. Zasady nabywania przez najemców komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2010 (I – III kw.) zostały przez Radę Miasta uregulowane w trzech kolejnych uchwałach, tj.:

² ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) zwanej dalej „ustawą o zasobie mieszkaniowym”

³ uchwała Rady Miasta Bielsk Podlaski Nr X/35/07 z dnia 29 maja 2007 r.

- uchwale z 5 lutego 2001 r.⁴ przewidującej pierwszeństwo nabycia lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców. Wysokość bonifikaty od ceny lokalu (oraz ceny udziału we współwłasności gruntu) ustalono na poziomie 50% i nie została ona uzależniona od okresu najmu, natomiast z możliwości skorzystania z niej wyłączono lokale w budynkach wybudowanych po 1994 roku. Ponadto przewidziano możliwość rozłożenia ceny zakupu na raty (roczne) płatne przez okres do 5 lat (wysokość pierwszej wpłaty nie mogła być niższa niż 30% ceny ustalonej po uwzględnieniu bonifikaty),
- uchwale z 30 kwietnia 2008 r.⁵ przewidującej wyłączenie ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych położonych m.in. w budynkach drewnianych, przeznaczonych do rozbiórki, zlokalizowanych na terenach przewidzianych w planach miejscowych do innych funkcji, dla których „uzasadnione jest pozostawienie ich w zasobach komunalnych”, a także lokali przeznaczonych na lokale socjalne. Wysokość bonifikaty udzielanej nabywcom lokali zróżnicowano w zależności od okresu najmu i wynosiła od 20% do 60% ceny. Z możliwości skorzystania z niej wyłączono najemców, w przypadku których okres najmu wynosił 5 lat bądź mniej, posiadających inne nieruchomości przeznaczone na cele mieszkalne, pozostawiono również zapis uniemożliwiający udzielenie bonifikaty nabywcom lokali z budynków wybudowanych po 1994 roku. W dniu 2 czerwca 2008 r. Wojewoda Podlaski rozstrzygnięciem nadzorczym stwierdził nieważność ww. uchwały w części dotyczącej zróżnicowania wysokości udzielanych bonifikat oraz wyłączenia określonych kategorii najemców z możliwości skorzystania z bonifikat (ww. rozstrzygnięcie 28 sierpnia 2008 r. podtrzymał także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku). W efekcie uchwała nie określała wysokości bonifikat i każdorazowe ich udzielenie wymagało wystąpienia o wyrażenie indywidualnej zgody przez Radę Miasta,
- uchwale z 23 lutego 2010 r.⁶ (w związku z wprowadzeniem art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami⁷) przywracającej zróżnicowane wysokości bonifikat w

⁴ uchwała Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim Nr XXX/170/01 z dnia 5 lutego 2001 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (zm. uchwałami z 27 lutego 2003 r. oraz 28 grudnia 2004 r. i uchyloną uchwałą Rady Miasta z 12 sierpnia 2008 r.)

⁵ uchwała Rady Miasta w Bielsku Podlaskim Nr XXIV/111/08 z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski oraz zmiany uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (uchylająca przepisy uchwały Nr XXX/170/01 z dnia 5 lutego 2001 r. odnoszące się do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych)

⁶ uchwała Rady Miasta Bielsk Podlaski Nr XLVII/267/10 z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie zasad udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski (zm. uchwałą z 25 października 2010 r.)



zależności od długości okresu najmu (30% - 50% ceny) oraz wprowadzającej wyłączenie z możliwości skorzystania z bonifikaty najemców, w przypadku których okres najmu wynosił 10 lat bądź mniej, posiadających inne nieruchomości przeznaczone na cele mieszkalne lub najemców lokali z budynków wybudowanych po 1994 roku (akta kontroli, str. 44–60).

2. Sprzedaż bezprzetargowa komunalnych lokali mieszkalnych

2.1. W okresie objętym kontrolą w zasobie gminnym pozostawało ponad 600 komunalnych lokali mieszkalnych, tj. odpowiednio 629 mieszkań (na dzień 1 stycznia 2007 r.), 615 (1 stycznia 2008 r.), 616 mieszkań (na 1 stycznia 2009 r.) i 618 mieszkań (na 1 stycznia 2010 r.). W latach 2007 – 2010 (I – III kw.) sprzedano łącznie 36 mieszkań (o szacunkowej wartości 2.315,5 tys. zł⁸), z czego:

- 15 lokali o szacunkowej wartości 541,3 tys. zł (w 2007 roku),
- 6 lokali o szacunkowej wartości 431,9 tys. zł (w 2008 roku),
- 6 lokali o szacunkowej wartości 538,8 tys. zł (w 2009 roku),
- 9 lokali o szacunkowej wartości 803,5 tys. zł (w I – III kw. 2010 roku).

Łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych (wraz z pierwszymi opłatami za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz zwrotami bonifikat) na rzecz najemców wyniosły odpowiednio: 212,7 tys. zł (2007 rok), 218,3 tys. zł (2008 rok), 260,8 tys. zł (2009 rok) i 205,9 tys. zł (I – III kw. 2010 r.). Główną przyczyną niższych wpływów, w stosunku do wartości szacunkowej ww. lokali było rozkładanie na raty cen mieszkań, po uwzględnieniu udzielanych bonifikat – akta kontroli, str. 61.

Wyjaśniająca przyczyny wyższej od zaplanowanej sprzedaży w 2007 roku (w stosunku do założeń z wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym, o którym mowa w pkt 1.4. niniejszego protokołu kontroli) Inspektor w Referacie Gospodarki Przestrzennej Urzędu I. Syczewska podała, że: „Urząd we wcześniejszych latach rozesłał do najemców ankiety z prośbą o zadeklarowanie chęci wykupu mieszkań. Z ich analizy wynikało, że średniorocznie dojdzie do około 10 transakcji sprzedaży i tyle zaplanowaliśmy w programie wieloletnim. W 2007 roku zgłosiło się więcej zainteresowanych do wykupu, zaś Burmistrz zgodził się na zbycie. Jednocześnie w latach 2008 – 2009 sprzedano najemcom jedynie po 6 mieszkań rocznie, co łącznie z 2007 rokiem mniej więcej odpowiada ilości

⁷ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”

⁸ wartość szacunkowa tych lokali została określona w operatach szacunkowych przez uprawnionych rzeczoznawców



zaplanowanej. *Pragnę podkreślić, że informacja dotycząca ilości sprzedanych lokali w 2007 roku (zarówno ilościowa jak i kwotowa) była przekazywana Radzie Miasta.*" (akta kontroli, str. 26).

2.2. Analiza dokumentacji wszystkich 36 postępowań dotyczących sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2010 (I – III kw.) wykazała m.in., że:

- we wszystkich 36 przypadkach postępowania wszczęto na pisemne wnioski zainteresowanych (poza wnioskami rozpatrzonymi pozytywnie, w odpowiedzi na kolejne 12 pisemnych wniosków najemców udzielono odmów, zaś ich uzasadnieniem było:
 - posiadanie przez najemcę lub jego małżonka innej nieruchomości z możliwością wykorzystania na cele mieszkalne – 6 spraw,
 - zamieszkiwanie najemcy pod innym adresem – 2 sprawy,
 - brak zgody właściwej instytucji na zbycie mieszkania pozakładowego – 2 sprawy,
 - zakwalifikowanie lokalu do przeznaczenia „socjalnego” – 1 sprawa,
 - lokalizacja lokalu na terenach inwestycyjnych Miasta – 1 sprawa),
- we wszystkich 36 przypadkach informacje dotyczące konkretnych lokali zostały ujęte w wymaganych wykazach, które zostały wywieszone na okres 21 dni (art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz zawierały niezbędne elementy (art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Informacje o wywieszeniu wykazu zostały również upublicznione w Internecie i prasie,
- w 35 przypadkach (97,2%) stosownie do art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w jednym postępowaniu zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o restrukturyzacji PKP⁹ najemców pisemnie powiadomiono o przeznaczeniu lokali do zbycia i prawie pierwszeństwa w jego nabyciu. Przy doręczeniach ww. powiadomień prawidłowo zastosowano przepisy KPA¹⁰ dotyczące doręczeń, zaś najemcy we wskazanych terminach pisemnie podtrzymali chęć nabycia lokali,
- we wszystkich 36 przypadkach wartość nieruchomości była ustalana w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, tj. nie starsze niż 12 miesięcy stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- we wszystkich 18 przypadkach w których nabywcy wystąpili o rozłożenie należności za lokal na raty Urząd wyraził na to zgodę (przy rozłożeniach na raty zastosowano również

⁹ ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2010 r. Nr 108 poz. 686) zwana dalej „ustawą o restrukturyzacji PKP”

¹⁰ ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 182 poz. 1228 ze zm.) zwana dalej „KPA”

zabezpieczenia w postaci hipotek kaucyjnych do odpowiednich kwot – stosownie do wymogów art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami),

- żaden ze sprzedanych lokali nie znajdował się w budynku drewnianym bądź wybudowanym po 1994 roku (najstarsze budynki pochodziły z lat 50 – tych XX wieku, a najnowszy z 1985 roku),
- stan techniczny żadnego ze sprzedanych lokali (budynków w którym znajdował się sprzedawany lokal) nie był wyższy niż „średni”. W większości operatów szacunkowych rzeczoznawcy wskazywali pilną potrzebę podjęcia różnego rodzaju czynności modernizacyjnych (remontowych) – akta kontroli, str. 62-97,115.

3. Udzielanie bonifikat przy sprzedaży bezprzetargowej

Analiza dokumentacji wszystkich 36 postępowań dotyczących sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2010 (I – III kw.) wykazała m.in., że:

- w 16 (44,4%) przypadkach z okresu między 2 czerwca 2009 r. a 23 lutego 2010 r. (tj. w czasie nie obowiązywania ogólnej regulacji w zakresie udzielania bonifikat) Rada Miasta wyraziła indywidualne zgody na udzielenie nabywcom stosownych bonifikat, natomiast w pozostałych 20 przypadkach (55,6%) nabywcy spełniali warunki zastosowania bonifikat wynikające z ww. uchwał Rady Miasta z 5 lutego 2001 r. oraz 23 lutego 2010 r.,
- wysokość udzielonych bonifikat wyniosła: 50% (33 lokale), 30% (1 lokal) i 95% (1 lokal) ceny odpowiadającej wartości szacunkowej ustalonej przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. W jednej sprawie Burmistrz skorzystał z uprawnienia wynikającego z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. podniósł cenę (w stosunku do wartości ustalonej przez rzeczoznawcę) z 78,9 tys. zł do 84,2 tys. zł, a następnie zawnioskował o udzielenie bonifikaty na poziomie 40% (Radni wyrazili na to zgodę). Nabywca lokalu któremu udzielono 40% bonifikaty posiadał umowę najmu od 1 roku i 9 miesięcy (przydział mieszkania na czas nieokreślony dla ojca nabywcy nastąpił ponad 8 lat przed zbyciem). Inspektor w Referacie Gospodarki Przestrzennej Urzędu I. Syczewska zapytana o powody zastosowania w dwóch przypadkach niższych niż standardowa wysokość bonifikat wskazała na krótszy okres wynajmowania tych lokali. I tak nabywca lokalu któremu udzielono 30% bonifikaty posiadał umowę najmu na czas nieokreślony od 5,5 roku (okres faktycznego zamieszkiwania tej osoby wynosił zaś 8,5 roku). Osoby którym udzielono bonifikat na poziomie 50% ceny zamieszkiwały w zasobie gminnym od ponad 20 lat lub zbycia nastąpiły w okresie obowiązywania

uchwały z 5 lutego 2001 r. (która nie uzależniała poziomu bonifikaty od okresu wynajmowania). W przypadku zbycia z bonifikatą 95% nabywcą lokalu była osoba, spełniająca wszystkie wymogi art. 44 ust. 2a ustawy o restrukturyzacji PKP,

- we wszystkich 36 przypadkach Urząd dokonał prawidłowych wyliczeń rachunkowych wartości udzielonych bonifikat (bonifikatą tej samej wysokości zgodnie z art. 68 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami objęto również cenę udziału w prawie własności gruntu lub pierwszą opłatę z tytułu wieczystego użytkowania) – akta kontroli, str. 62-98.

4. Wtórny obrót lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty

Z danych Urzędu wynika, iż w latach 2007 – 2010 (I – III kw.) doszło do 13 wtórnych transakcji dotyczących lokali mieszkalnych nabytych przez najemców od Miasta z bonifikatą, z czego:

- w 10 przypadkach zbycia dokonano na rzecz osób bliskich, co stosownie do art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wymagało podjęcia działań zmierzających do zwrotu równowartości udzielonych bonifikat,
- w 3 przypadkach zbycia dokonano na rzecz „osób trzecich”, co omówiono szerzej w pkt 5 niniejszego protokołu kontroli (akta kontroli, str. 99).

Według odpowiedzialnej za proces sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie objętym kontrolą Inspektor Referatu Gospodarki Przestrzennej Urzędu I. Syczewskiej: *„Monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi jest przeze mnie prowadzony przede wszystkim w oparciu o wpływające odpisy aktów notarialnych oraz zawiadomienia z ksiąg wieczystych. Ponieważ nie zawsze informacje te wpływają bądź wpływają one z dużym opóźnieniem dodatkowo dokonuje analizy zapisów w rejestrze ewidencji gruntów prowadzonej przez starostwo powiatowe. Posiadamy wgląd drogą elektroniczną do tej ewidencji. Monitoring ten dotyczy także lokali sprzedanych na rzecz najemców, a następnie zbytych dla osób bliskich. W latach wcześniejszych wystąpiły przypadki ujawnienia i zażądania zwrotu bonifikaty od tego typu obrotu lokalami pochodzącymi z zasobu gminnego.”* (akta kontroli, str. 26).

Ponadto spośród 13 sprzedanych przez Miasto komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2005 – 2006 w 5 przypadkach nastąpił obrót wtórny tymi lokalami – wszystkie transakcje dotyczyły zbycia na rzecz osób bliskich (akta kontroli, str. 116-118).

5. Egzekwowanie obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty

We wszystkich trzech przypadkach ujawnionych w latach 2007 – 2010 (I – III kw.), uzasadniających żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty w oparciu o art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Urząd podjął stosowne działania. I tak w sprawie:

- Z. i A. P. (zakup lokalu od Miasta 14 grudnia 1999 r.) w dniu 12 marca 2008 r. wystąpili oni do Burmistrza o skrócenie z 10 do 8 lat wymaganego okresu do zachowania bonifikaty przy zbyciu lokalu na rzecz osoby nie będącej osobą bliską. W dniu 4 kwietnia 2008 r. wnioskodawców poinformowano o braku możliwości przychylenia się do wniesionego podania. Mimo tego, w dniu 11 sierpnia 2008 r. wnioskodawcy zbyli lokal mieszkalny. Po otrzymaniu odpisu z ksiąg wieczystych 4 listopada 2008 r. Urząd wezwał Z. i A. P. do zapłaty 18,5 tys. zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży. W dniu 17 listopada 2008 r. wnioskodawcy zwrócili się z podaniem o ponowne rozpatrzenie sprawy. Urząd dwukrotnie (w dniu 9 i 31 grudnia 2008 r.) pisemnie zasygnalizował późniejszy termin rozpatrzenia (skomplikowany charakter sprawy), a następnie pismem z 23 stycznia 2009 r. podtrzymał dotychczasowe stanowisko i skierował sprawę do Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim. Wyrokiem z 9 czerwca 2009 r. zasądzono na rzecz Miasta pełną kwotę z tego tytułu (z odsetkami), a strona dokonała wpłaty w pełnej wysokości,
- W.B. (zakup lokalu od Miasta 2 października 2006 r.) po otrzymaniu przez Urząd kopii aktu notarialnego dotyczącego zbycia lokalu na rzecz osoby nie będącej osobą bliską, w dniu 22 marca 2010 r. Urząd wezwał do zapłaty 22,3 tys. zł (tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty). W odpowiedzi strona 26 marca 2010 r. wystąpiła z podaniem o ponowne rozpatrzenie sprawy, wskazując m.in. na trudną sytuację finansową oraz fakt przeznaczenia części środków ze zbycia na zakup innego mieszkania. W dniu 29 kwietnia 2010 r. wnioskodawcy pisemnie zasygnalizowano późniejszy termin rozpatrzenia (skomplikowany charakter sprawy), zaś 17 maja 2010 r. zwrócono się o przedłożenie dokumentów potwierdzających aktualną sytuację finansową. W oparciu o przedłożone dokumenty i uwzględnieniu argumentów strony 25 maja 2010 r. Rada Miasta podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu 22,3 tys. zł,
- M. i B. W. (zakup lokalu od Miasta 2 lutego 2007 r.) poinformowali oni Urząd pismem z 5 lutego 2008 r. o zbyciu lokalu na rzecz osoby nie będącej osobą bliską i chęci zwrócenia kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie. Pismem z 20 marca 2008 r.



Urząd potwierdził stronie obowiązek zwrotu kwoty 13,9 tys. zł z tego tytułu (wynikający z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a strona dokonała wpłaty w pełnej wysokości (akta kontroli, str. 100-114).

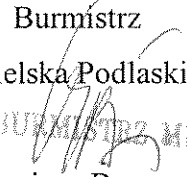

We wszystkich 3 ww. sprawach Inspektor w Referacie Gospodarki Przestrzennej Urzędu I. Syczewska stosownie do art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 227 ww. ustawy dokonała prawidłowego zwaloryzowania kwot udzielonych wcześniej bonifikat (akta kontroli, str. 100-101).

Protokół kontroli sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przekazano za pokwitowaniem w dniu 11 stycznia 2011 roku Burmistrzowi Bielska Podlaskiego – Eugeniuszowi Berezowcowi (akta kontroli str. 119).

Burmistrz Bielska Podlaskiego poinformowany został o przysługującym mu z mocy art. 55 ust.1 i 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli (j.t. Dz. U. z 2001 roku Nr 85, poz.937 ze zm.) zwanej dalej “ustawą o NIK”, prawie zgłoszenia w terminie 14 dni od daty otrzymania protokołu kontroli, umotywowanych zastrzeżeń na piśmie co do ustaleń zawartych w niniejszym protokole oraz przysługującym mu, z mocy art. 57 ust. 1 ustawy o NIK, prawie odmowy podpisania protokołu kontroli z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu kontroli, wyjaśnień dotyczących przyczyn takiej odmowy. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni – zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK – biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia.

Jednocześnie poinformowano Pana Burmistrza o przysługującym z mocy art. 59 ust. 2 ustawy o NIK, prawie złożenia wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole.

Fakt kontroli odnotowano w księdze ewidencji kontroli na stronach 56-57 pod pozycją 9.

Burmistrz
Bielska Podlaskiego

BURMISTRZ MIASTA
Eugeniusz Berezowiec


Bielsk Podlaski, dnia 14 stycznia 2011 roku

starszy inspektor k. p.
z Delegatury NIK
w Białymstoku
Adrian Gosk
