

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta Pruszcz Gdański, ul. Grunwaldzka 20 (kod 83-000), REGON: 191674919, zwanego dalej „Urzędem”.

Burmistrzem Urzędu Miasta od dnia 13.11.2006 r. jest Janusz Wróbel.

[Dowód: akta kontroli str. 2]

Kontrola została przeprowadzona przez Zuzannę Łukasik, głównego specjalistę kontroli państwowej z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Gdańsku, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 0072097 z dnia 03.01.2011 r., w okresie od 04.01.2011 r. do 01.02.2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Przedmiotem kontroli było: „udzielanie przez Gminę Miejską Pruszcz Gdański bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w latach 2007-2010 (do 30.09)

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

1.1. W Regulaminie organizacyjnym („Regulamin”) Urzędu, przyjętym zarządzeniem nr 458/2006 Burmistrza z dnia 01.06.2006 r. podano, że w skład Urzędu wchodzi m.in. Referat Gospodarki Terenami i stanowisko ds. lokalowych.

Do zadań Referatu Gospodarki Terenami należało prowadzenie całości spraw związanych z wykonywaniem zarządu administracji nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności:

- obsługa transakcji zbycia nieruchomości lub ich części, w tym sprzedaż mieszkań komunalnych, wyliczanie i regulacja udziałów w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych,
- sprzedaż lub przekształcanie prawa użytkowania wieczystego we własność na rzecz osób fizycznych,
- przygotowywanie informacji o stanie mienia komunalnego.

Do zadań stanowiska ds. lokalowych należało m.in. :



- prowadzenie całości spraw związanych z przygotowaniem i realizacją wykazów osób skierowanych do wynajmu lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych,
- współpraca z TBS –ABK Sp. z o.o. w Pruszczu Gdańskim w zakresie gospodarki mieszkaniowej,
- nadzór nad administrowaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym miasta,

[Dowód: akta kontroli str. 4-15]

1.2. W Urzędzie sprawami związanymi z gospodarką mieszkaniową zajmowały się trzy osoby, tj. Kierownik Referatu Gospodarki Terenami (sprawował nadzór), Inspektor Referatu Gospodarki Terenami oraz Inspektor ds. lokalowych – stanowisko podlegające Zastępcy Burmistrza ds. Społecznych.

[Dowód: akta kontroli str. 16]

Kierownik Referatu w zakresie czynności przyjętym w dniu 01.04.2003 r. posiadał zapis że do obowiązków jego należy prowadzenie całości spraw związanych z wykonywaniem zarządu i administracji nieruchomościami w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomości, a w szczególności m.in. prowadzenie spraw dotyczących:

- rejestru budynków,
- załatwianie spraw z zakresu rozgraniczeń i podziałów nieruchomości oraz związanych z ustalaniem praw do gruntów, wydawanie decyzji podziałowych,
- obsługi transakcji zbycia nieruchomości lub ich części, w tym sprzedaży mieszkań komunalnych, wyliczanie i regulacja udziałów w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- przygotowania i przeprowadzania przetargów na zbywanie mienia gminy (nieruchomości, ruchomości i inne),
- aktualizacji i naliczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu przez osoby fizyczne i prawne, dokonywanie przypisów,
- sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób fizycznych i prawnych, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność na rzecz osób fizycznych.

[Dowód: akta kontroli str. 1-19]

W zakresie czynności Inspektora Referatu Gospodarki Terenami, podpisanym w dniu 01.06.2007 r. zawarto m.in. zadania dotyczące:

- przygotowania dokumentów do sprzedaży mieszkań komunalnych,
- aktualizacji i naliczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu,




- przygotowania dokumentów do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób fizycznych,
- zlecania wykonania wydziełów geodezyjnych oraz wyceny nieruchomości,
- występowania do Ksiąg Wieczystych z wnioskiem o dokonanie wpisów przewidzianych prawem,
- przygotowania uchwał dla Rady Miasta,
- wystawiania zaświadczeń o prawie własności budynków,
- prowadzenia rejestru sprzedanych lokali,
- przygotowywania informacji o stanie mienia komunalnego.

[Dowód: akta kontroli str. 20]

Inspektor ds. lokalowych w przyjętym w dniu 01.06.2006 r. zakresie czynności posiadał przypisane zadania wymienione w ww. Regulaminie organizacyjnym dla tego stanowiska.

[Dowód: akta kontroli str. 21-22]

1.3. Informacje o zasadach dotyczących sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy zamieszczone zostały w dniu 02.02.2006 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Pruszcz Gd. W informacji tej podano nazwę Referatu prowadzącego sprawy sprzedaży w Urzędzie z określeniem adresu jednostki i numerem telefonu. Wymieniono wymagane dokumenty do załatwienia sprawy wraz z miejscem ich złożenia i wzorem formularza wniosku (opracowanego przez Urząd) o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz informację, że druki można pobrać w ww. Referacie lub na stronie internetowej Urzędu www.pruszcz-gdanski.pl. Poinformowano które mieszkania mogą być sprzedane oraz o zasadach udzielania bonifikat od ceny określonej przez rzeczoznawcę. Wysokości wymaganych opłat, czasie realizacji usługi – zawarcia umowy notarialnej oraz podano podstawę prawną dokonania sprzedaży.

Ponadto poinformowano, że:

- zapłata ceny nabycia lokalu (cena lokalu obejmuje lokal oraz udział w gruncie) lub pierwszej raty, w przypadku nabycia w formie ratalnej, następuje najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej,
- nabywca lokalu ponosi koszty zawarcia umowy notarialnej oraz wieczystoksięgowe (wpis własności), płatne w Kancelarii Notarialnej, bezpośrednio po podpisaniu umowy.

[Dowód: akta kontroli str. 23-29]

1.3.1 Zadania związane z bezprzetargową sprzedażą lokali mieszkalnych w latach 2007-2010 (III kwartały) w Urzędzie nie były przedmiotem kontroli wewnętrznej i audytu.




W okresie od 10.05.2010 r. do 10.11.2010 r. Regionalna Izba Obrachunkowa w Gdańsku przeprowadziła kompleksową kontrolę Urzędu, obejmując nią okres od 01.01.2006 r. do 31.12.2009 r. W podpisany w dniu 10.11.2010 r. protokół kontroli zawarto min. zapisy kontroli dotyczącej „*Egzekwowania zwrotu bonifikat udzielonych przy sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego jednostek samorządu terytorialnego dokonywanych w latach 2006-2009*”. W wystąpieniu pokontrolnym RIO z dnia 07.01.2011 r. skierowanym do Burmistrza Miasta nie wniesiono uwag do egzekwowania zwrotu bonifikat udzielonych przy sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego.

[Dowód: akta kontroli str. 30-32]

W latach 2007-2010 (do 30.09.) Urzędzie nie odnotowano skargi na sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Miasta Pruszcz Gdański.

[Dowód: akta kontroli str. 102]

1.4. W badanym okresie obowiązywały dwa wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tj.:

1) „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2003-2007”, przyjęty uchwałą Rady Miasta Pruszcz Gdański Nr VIII/61/2003 z dnia 23.04.2003 r. z którego w 2007 r. obowiązywały w 2007 roku niżej wymienione uchwały Rady Miasta:

- Nr L/348/98 z dnia 19 marca 1998r., w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Urzędu na rzecz najemców z którymi najem został nawiązany na czas nieokreślony. Sprzedaż lokali następuje za cenę odpowiadającą wartości ustalonej przez biegłego, powiększoną o koszty przygotowania do sprzedaży. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne przydzielone na czas określony, lokale przeznaczone do rozbiórki oraz lokale w domach, o które występują byli właściciele lub następcy prawni tych właścicieli.
- - XXVI/259/2004 r. z dnia 8 grudnia 2004 r. w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny,

Uchwała wprowadziła bonifikaty w wysokości:

- 90% zniżki przy równoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, w którym dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu, budynków




mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków mieszkalnych, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny,

- 70% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego za gotówkę w innej sytuacji niż określono w pkt. 1,

3) - 50% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego na raty.

Bonifikaty nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych po dniu 1 stycznia 2001r.

Planowano tempo prywatyzacji na poziomie ok. 20 lokali mieszkalnych rocznie.

Uchwałą Nr XII/110/2007 r. Rady Miasta z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie zmiany „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2003-2007” podano m.in., że Program będzie obowiązywał w 2008r. do chwili uchwalenia nowego programu ale nie dłużej niż do 30 czerwca 2008r.

[Dowód: akta kontroli str. 33-58]

2) „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2008-2013”, przyjęty uchwałą Nr XVII/169/2008 Rady Miasta z dnia 22.04.2008 r. W Programie tym podano, że szczegółowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta określają uchwały Rady Miasta Nr:

- Nr L/348/98 z dnia 19 marca 1998r., w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Urzędu na rzecz najemców z którymi najem został nawiązany na czas nieokreślony. Sprzedaż lokali następuje za cenę odpowiadającą wartości ustalonej przez biegłego, powiększoną o koszty przygotowania do sprzedaży. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne przydzielone na czas określony, lokale przeznaczone do rozbiórki oraz lokale w domach, o które występują byli właściciele lub następcy prawni tych właścicieli.
- - XXVI/259/2004 r. z dnia 08.12.2004 r. w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny. Uchwała ta wprowadziła bonifikaty w wysokości:
 - 90% zniżki przy równoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, w którym dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu, budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków mieszkalnych, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny,




- 70% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego za gotówkę w innej sytuacji niż określono w pkt. 1,

3) - 50% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego na raty.

Bonifikaty nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych po dniu 1 stycznia 2001r.

Planowano sprzedaż lokali w budynkach znajdujących się w wykazie budynków przeznaczonych do sprzedaży na dotychczasowym poziomie (uzależnionym od możliwości i chęci wykupu przez mieszkających najemców.

[Dowód: akta kontroli str. 59]

1.5. W latach 2007-2010 sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców dokonywano na podstawie niżej wymienionych uchwał Rady Miasta Pruszcz Gdański:

- Nr L/348/98 z dnia 19 marca 1998 r., w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Urzędu na rzecz najemców z którymi najem został nawiązany na czas nieokreślony. Sprzedaż lokali następuje za cenę odpowiadającą wartości ustalonej przez biegłego, powiększoną o koszty przygotowania do sprzedaży. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne przydzielone na czas określony, lokale przeznaczone do rozbiórki oraz lokale w domach, o które występują byli właściciele lub następcy prawni tych właścicieli.
- - XXVI/259/2004 r. z dnia 8 grudnia 2004 r. w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny,

Uchwała wprowadziła bonifikaty w wysokości:

- 90% zniżki przy równoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, w którym dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu, budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków mieszkalnych, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny,

- 70% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego za gotówkę w innej sytuacji niż określono w pkt. 1,

- 50% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego na raty.

Bonifikaty nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych po dniu 1 stycznia 2001r.

M

[Signature]

- XVI/155/2008 z dnia 20.02.2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty przy ustalaniu opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przysługujące osobom fizycznym i osobom prawnym, w tym spółdzielniom mieszkaniowym.
- XXVII/206/2008 z dnia 27.08.2008 r. w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny.

Uchwała wprowadziła bonifikaty w wysokości:

- 90% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego za gotówkę,
- 70% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego na raty.

Bonifikaty nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych po dniu 01.01.2001 r.

- Nr XX/216/2008 z dnia 27.08.2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty przy ustalaniu opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przysługujące osobom fizycznym i osobom prawnym, w tym spółdzielniom mieszkaniowym,
- XXXIV/323/2009 z dnia 30.06.2009 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży budynków, lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na rzecz najemców, utraciła moc uchwała Nr L/348/98 z dnia 19.03.1998 r.

[Dowód: akta kontroli str. 59-75]

Wszystkie ww. uchwały Rady Miasta(wymienione w pkt.1.4 i 1.5) ogłaszane były w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Do uchwał dotyczących sprzedaży lokali stanowiących własność Miasta nie było do nich uwag Wojewody Pomorskiego.

[Dowód: akta kontroli str. 54-55,66,75]

2. Bezprzetargowa sprzedaż lokali mieszkalnych.

2.1. W latach 2007-2010 w zasobie mieszkaniowym stanowiącym własność Gminy Miasta Pruszcz Gd. w poszczególnych latach znajdowały się niżej wymienione ilości lokali mieszkalnych:

- wg stanu na dzień 01.01.2007 r. – 908 lokali,
- wg stanu na dzień 01.01.2008 r. – 886 lokali,




- wg stanu na dzień 01.01.2009 r. – 859 lokali ,
- wg stanu na dzień 01.01.2010 r. – 769 lokali, a na dzień 30.09.2010 r. Gmina Miasta Pruszcz Gd. posiadała 749 lokali.

[Dowód: akta kontroli str. 76]

W planach sprzedaży lokali mieszkalnych ujętych w Wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pruszcz Gd. na lata 2003-2013 przyjęto, że celem sprzedaży będzie zmniejszenie zasobu lokali komunalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 46 i 65]

W badanym okresie w trybie bezprzetargowym sprzedano najemcom ogółem 131 lokali mieszkalnych, z tego w 2007 r. – 14 lokali, w 2008 r. – 19 lokali, w 2009 r. – 68 lokale i w okresie III kw. 2010 r. – 30 lokali. Wszystkie zbyte 131 lokale zostały sprzedane z bonifikatą, 16 lokali mieszkalnych sprzedano najemcom z 70% bonifikatą, 115 lokali z 90% bonifikatą.

[Dowód: akta kontroli str. 76]

Dla badań kontrolnych poddano łącznie 59 umowy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz dokumentacją związaną ze sprzedażą, typując do kontroli wszystkie umowy z roku 2007 w ilości 14 umów, a z lat 2008 – 2010 dokonano losowania metodą doboru losowego po 15 umów sprzedaży lokali mieszkalnych w danym roku.

[Dowód: akta kontroli str. 77-101]

W analizie wybranych lokali mieszkalnych, które zostały bezprzetargowo sprzedane najemcom dokonano sprawdzenia: zgodności sprzedawanych lokali mieszkalnych z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pruszcz Gd., prawidłowości przyjętej i wyliczonej bonifikaty zgodnie z uchwałami Rady Gminy, zawartej umowy najmu, złożenia i kompletności wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego, wyceny nieruchomości i jej aktualności, podpisanego protokołu uzgodnień z najemcami, prawidłowości i terminowości wpłaty za lokal mieszkalny, zawartego aktu notarialnego oraz dokonanego obrotu wtórnego. Wyniki przeprowadzonej analizy nie wykazały nieprawidłowości w badanym zakresie. W zbadanych 59 przypadkach sprzedaży lokali nie wystąpił przypadek sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty.

[Dowód: akta kontroli str. 102]

Liczba i wartość sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Miasta Pruszcz Gdański w latach 2007-2010(III kwartały) przedstawiała się następująco: (w tys. zł)



Wyszczególnienie	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok (III kwartał)	Razem
Liczba lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie – ogółem*	908	886	859	769	X
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych najemcom w trybie bezprzetargowym, w tym:	14	19	68	30	131
- z udzieleniem 70 % bonifikaty,	10	6	-	-	16
- z udzieleniem 90 % bonifikaty.	4	13	68	30	115
- bez bonifikaty	-	-	-	-	-
Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych (wg wycen wraz z udziałem w gruncie) w tys. zł	1 445,8	3 119,8	11 921,2	4 874,6	21 685,8
Łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców (w tys. zł), w tym:	317,2	500,7	1 201,5	500,8	2 520,2
- z udzieleniem 70 % bonifikaty,	250,6	274,5	-	-	525,1
- z udzieleniem 90 % bonifikaty	66,6	226,1	1 201,5	500,8	1 995,0
- bez bonifikaty	-	598,7	-	-	598,7
Ogółem - wpływy ze sprzedaży majątku gminy –Dział 700 rozdział 70005 – gospodarka gruntami i nieruchomościami w tys. zł.	31 623,0	16 585,9	19 422,7	4 416,8	72 048,5

* wg stanu na dzień 1 stycznia

[Dowód: akta kontroli str.76-76c]

2.2. W latach 2007-2010 (III kw.) wszystkie sprzedane w trybie bezprzetargowym lokale mieszkalne były ujęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców, wywieszanych w siedzibie Urzędu i na stronie internetowej Urzędu, o czym informowano w ogłoszeniach prasowych (kserokopie ogłoszeń prasowych i wykazów wywieszanych na tablicy ogłoszeń były w każdej teczce dotyczącej sprzedaży. Na podstawie analizy wylosowanych do kontroli 59 dokumentacji bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdzono, że art. 35 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) był realizowany prawidłowo, a zamieszczane wykazy zawierały wszystkie dane wymagane art. 35 ust. 2 wymienionej ustawy, tj. wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego (pkt 7), terminy wnoszenia opłat (pkt 9), zasady aktualizacji opłat (pkt 10).

[Dowód: akta kontroli str. 102,110-110e]

2.3. Z kontroli wytypowanych 59 dokumentacji bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych wynikało, że w badanym okresie lat 2007-2010 sprzedaż lokali mieszkalnych w Urzędzie odbywała się w drodze bezprzetargowej w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt. 1 w związku

z art. 34 ust. 1 pkt. 3 w/w ustawy, z uwzględnieniem bonifikat, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt. 7 tejże ustawy, w wysokości określonej w uchwałach Rady Miejskiej. Uchwały Rady Miasta, typujące lokale do zbycia na rzecz najemców, które stanowiły podstawę sprzedaży, wskazywały jednoznacznie, że sprzedaż mieszkania zajmowanego przez najemcę może nastąpić tylko na rzecz tego najemcy.

Zbycie następowało na wniosek najemcy, który to wniosek uruchamiał procedurę wyceny, ustalenia warunków sprzedaży w tym wysokości bonifikaty oraz przygotowania odpowiedniej dokumentacji takiej jak „wykaz” oraz „protokół uzgodnień”, a następnie wniosek do notariusza o zawarcie umowy w formie aktu notarialnego”.

Ustalono, że: wykazy nieruchomości wytypowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, „protokoły uzgodnień” ustalające warunki zbycia lokali, zawierane umowy notarialne, podpisywał Burmistrz Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 102,108-120]

2.4. Zestawienie wniosków złożonych w latach 2007-2010(III kwartały) do Urzędu w sprawie wykupu mieszkań komunalnych.

Wyszczególnienie	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok (III kwartał)	Razem
Liczba złożonych wniosków ogółem, w tym:	42	48	97	40	227
- rozpatrzonych pozytywnie	4	6	24	5	39
- rozpatrzonych negatywnie	5	8	38	11	62
Liczba sprzedanych mieszkań	14	19	68	30	131

[Dowód: akta kontroli str. 103]

W badanym okresie najemcy lokali mieszkalnych złożyli łącznie 227 wniosków w sprawie nabycia lokali mieszkalnych z bonifikatą. Do dnia 30.09.2010 r. rozpatrzono 227 wniosków, w tym: pozytywnie zostało zrealizowanych 122 wniosków i 9 wniosków z lat ubiegłych ($9+122=131$), 62 wnioski zostały załatwione odmownie z powodu, iż wnioski te dotyczyły lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach przyjętych do zasobu komunalnego Urzędu (po remontach na które poniesiono znaczne nakłady i budynki te były wyłączone ze sprzedaży), np. 5 wniosków dotyczących lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Wojska Polskiego 13 w Pruszczu Gd.. Na dzień 30.09.2010 r. pozostało do zrealizowania 35 złożonych wniosków o nabycie lokali mieszkalnych (z których do 31.12.2010 r. zrealizowano sprzedaż 21 lokali mieszkalnych).

[Dowód: akta kontroli str. 103,10-162]

3. Udzielanie bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ustalanie jej wysokości.

3.1. W latach 2007-2010 (III kw.) we wszystkich 59 kontrolowanych przypadkach sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom, kupujący posiadali umowy najmu na czas nieoznaczony. Na wnioskach o sprzedaż lokalu we wszystkich przypadkach były poświadczenia o nie posiadaniu zadłużenia finansowego względem Zakładu Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim oraz oświadczenie o nie posiadaniu innego lokalu mieszkalnego. Analiza kontrolna nie wykazała przypadków udzielenia bonifikaty osobom, które nie spełniały wymaganych warunków.

Dowód: akta kontroli str. 104]

3.2. W badanej próbie analizowanych 59 przypadków sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych najemcom udzielone bonifikaty zostały naliczone zgodnie z zasadami wynikającymi z ustaleń zawartych w uchwałach Rady Miasta w Pruszczu Gd. przytoczonych wcześniej w pkt. 1.5. niniejszego protokołu kontroli. Począwszy od 22 października 2007 r. (po zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami) bonifikatą, oprócz ceny lokalu, objęto również cenę udziału w prawie własności gruntu, lub pierwszą opłatę z tytułu prawa użytkowania wieczystego (art. 68 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ustalono, że w badanych 59 transakcjach sprzedaży lokali mieszkalnych umowy najmu na czas nieoznaczony zostały zawarte w okresie:

- do 1 roku – 3 przypadków,
- od 1 roku i przed upływem 5 lat przed zawarciem umowy sprzedaży- 4 przypadków,
- od 5 lat i przed upływem 10 lat przed zawarciem umowy sprzedaży – 8 przypadków,
- od 10 lat i przed upływem 20 lat przed zawarciem umowy sprzedaży 23 przypadki,
- powyżej 20 lat i przed zawarciem umowy sprzedaży – 21 przypadki.

[Dowód: akta kontroli str. 104]

3.3. Wartość lokali mieszkalnych sprzedawanych w latach 2007-2010 najemcom z bonifikatą objętych próbą kontrolną w ilości 59 przypadków każdorazowo ustalana była przez rzeczoznawców majątkowych z uprawnieniami Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w postaci operatu szacunkowego dotyczącego określenia aktualnej wartości rynkowej nieruchomości wraz z wartością udziału w gruncie poszczególnych nieruchomości zlokalizowanych w Pruszczu Gd. Wszystkie 59 kontrolowane przypadki posiadały ważne operaty w dniu sprzedaży nieruchomości.




Wartość sprzedawanych nieruchomości z uwzględnieniem bonifikaty każdorazowo wykazywana była w protokołach uzgodnień (do ceny nieruchomości doliczane były koszty przygotowania do sprzedaży) podpisanych dwustronnie przez kupującego najemcę i Burmistrza Miasta Pruszcza Gd. W kontroli 59 przypadków sprzedaży nie stwierdzono nieprawidłowości w naliczeniach wartości nieruchomości z uwzględnieniem bonifikat i poniesionych kosztów przygotowania do sprzedaży.

[Dowód: akta kontroli str. 104]

4. Prowadzenie przez Urząd monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty.

4.1. W latach 2007-2010 monitorowanie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty w Mieście Pruszcza Gd. prowadzone było przez Inspektora Referatu Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego, której praca nadzorowana była przez Kierownika – Referatu Gospodarki Terenami Urzędu.

[Dowód: akta kontroli str. 77-85,105]

Wszystkie 59 kontrolowane notarialnie zawarte umowy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom z udzielonymi bonifikatami posiadały zapisy, „że wiadomym im jest, iż zgodnie z art. 68 ust.2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż uzasadnienie bonifikaty, przez upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji; nie dotyczy to sytuacji wymienionych w ust. 2a tego przepisu; zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Miasta Pruszcza Gd. Nr 273/2005 z dnia 06.04.2005 r. zobowiązują się do zapłaty tej kwoty w terminie czternastu dni licząc od dnia zawarcia aktu notarialnego dokumentującego zbycie lub uzyskania decyzji na (pozwolenia) na zmianę przeznaczenia budynku”.

Ponadto w podpisywanych protokołach uzgodnień zawarty był zapis „iż kupujący zobowiązują się do zwrotu zrewaloryzowanej równowartości uzyskanej 70% bonifikaty zakupu nieruchomości w przypadku zbycia lub wykorzystania lokalu mieszkalnego na inne cele, przed upływem 5 lat od nabycia w terminie 14 dni od zawarcia aktu notarialnego lub uzyskania decyzji (pozwolenia) na zmianę przeznaczenia. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej”.

[Dowód: akta kontroli str. 105,118A,124]



Starosta Gdański upoważnił Burmistrza Urzędu do dostępu do znajdujących się w zasobach Starostwa Powiatowego w Pruszczu Gdańskim danych w zbiorze EWID i ich wykorzystania wyłącznie w celach niezbędnych do realizacji zadań gminy określonych w przepisach szczegółowych. Upoważnienie obejmowało dostęp bezpośredni drogą elektroniczną poprzez nadanie indywidualnych kodów dostępu.

[Dowód: akta kontroli str. 120]

Burmistrz w dniu 28.04.2009 r. zawarł umowę z Powiatem Gdańskim z siedzibą w Pruszczu Gdańskim reprezentowanym przez Zarząd Powiatu umowę na udzielenie ze swojego budżetu Powiatowi pomocy finansowej w wysokości 3 050,00 zł w formie dotacji celowej z przeznaczeniem na realizację zadania pod nazwą : zakup licencji na aplikację internetową Web Ewid, która umożliwi Gminom z terenu Powiatu Gdańskiego pośredni dostęp i korzystanie z komputerowej bazy danych ewidencyjnych stanowiących część państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

[Dowód: akta kontroli str. 105]

4.2. Z ogólnej liczby 131 sprzedanych w Urzędzie lokali mieszkalnych z bonifikatą w latach 2007-2010(III kwartały) w zmieniła pierwotnych właścicieli następująca liczba lokali:

Wyszczególnienie	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok (III kwartał)	Razem
Liczba lokali mieszkalnych zbytych w obrocie wtórnym ogółem, w tym:	4	3	4	2	13
- na rzecz osoby bliskiej	4	2	4	2	12
- zamiany na inny lokal mieszkalny*	-	-	-	-	-
- sprzedanych przy wykorzystaniu uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego*	-	1	-	-	1
- sprzedanych na rzecz „osób trzecich” objętych obowiązkiem zwrotu bonifikaty	-	-	-	-	-

* lub nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe

[Dowód: akta kontroli str. 80-85]

Z prowadzonego monitoringu Urzędu i dokumentacji bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych przez Urząd w latach 2007-2010 (III kw.) wynikało, że pierwotny nabywca zbył lokal mieszkalny w obrocie wtórnym w 13 przypadkach, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. W 12 przypadkach dokonano obrotu wtórnego lokalem mieszkalnym dokonując darowizny na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stwierdzono, że w jednym przypadku (dotyczyło lokalu przy ul. Matejki 6/3, sprzedanego przez Urząd w dniu 10.06.2008 r.), dalsza sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat od daty

zakupu na rzecz osoby obcej (umowa Rep. A Nr 4874/2008 z dnia 04.09.2008 r. Kwota uzyskana ze sprzedaży ww. nieruchomości została w całości przeznaczona na zakup innej nieruchomości (akt notarialny Rep. A 8131/2008 z dnia 17.12.2008 r.).

[Dowód: akta kontroli str.105]

5. Egzekwowanie obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty oraz skuteczność tych działań.

Wyszczególnienie	2005 rok	2006 rok	razem
Liczba lokali mieszkalnych zbytych w obrocie wtórnym ogółem, w tym:	4	3	7
- na rzecz osoby bliskiej	2	1	3
- zamiany na inny lokal mieszkalny*			
- sprzedanych przy wykorzystaniu uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego*		1	1
- sprzedanych na rzecz „osób trzecich” objętych obowiązkiem zwrotu bonifikaty	2	1	3

[Dowód: akta kontroli str. 77-80]

W latach 2005-2006 Urząd sprzedał łącznie 49 lokali mieszkalnych z bonifikatą, z których w obrocie wtórnym przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia znalazło się 7 lokali mieszkalnych. W 3 przypadkach dokonano obrotu wtórnego lokalem mieszkalnym dokonując darowizny na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przypadku lokalu mieszkalnego przy ul. Przy Torze 50/6, sprzedanego przez Urząd w dniu 08.12.2006 r. (umowa Rep. A nr 8122/2006), dalsza sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat od daty zakupu na rzecz osoby obcej (umowa Rep. A nr 6731/2009 z dnia 02.10.2009 r.) Kwota uzyskana ze sprzedaży ww. nieruchomości została w całości przeznaczona na zakup innej nieruchomości (akt notarialny Rep. A 7058/2009 z dnia 14.10.2009 r.).

Trzy lokale mieszkalne sprzedane na rzecz „osób trzecich” objęte obowiązkiem zwrotu bonifikaty stanowiły lokale przy :

1) ul Niepodległości 1/33 sprzedany przez Urząd w dniu 21.10.2005 r. (umowa Rep. A Nr 4031/2005), dalsza sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat od daty zakupu na rzecz osoby obcej (umowa Rep. A Nr 5641/2006 z dnia 16.11.2006 r.). Pismem z dnia 23.11.2006 r. Burmistrz Miasta wezwał nabywcę nieruchomości nabytej z bonifikatą do zwrotu zwaloryzowanej 70% bonifikaty uzyskanej przy zakupie lokalu mieszkalnego do Urzędu, tj. kwoty 47 113,49 zł. Termin zwrotu tej kwoty został ustalony na 14 dni od daty sprzedaży. Zapłata nastąpiła w dniu 22.12.2006 r. – kwota 46 789,19 zł + 324,30 zł odsetki. Saldo na

31.12.2006 r. wynosiło 31,49 zł. W dniu 13.08.2007r. zapłacono pozostałą kwotę -31,49 zł wraz z odsetkami w wysokości 2,50 zł.

2) ul. Chopina 14/2 sprzedanego przez Urząd w dniu 19.10.2005 r. (umowa Rep. A Nr 5202/2005), dalsza sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat od daty zakupu na rzecz osoby obcej (umowa Rep. A nr 1036/2006 z dnia 02.03.2006 r.) Pismem z dnia 23.11.2006 r. Burmistrz Miasta wezwał nabywcę nieruchomości nabytej z bonifikatą do zwrotu zwaloryzowanej 90% bonifikaty uzyskanej przy zakupie lokalu mieszkalnego do Urzędu Miasta, tj. kwoty 35 211,60 zł. Termin tej kwoty został ustalony na 14 dni od daty sprzedaży. Zapłata nastąpiła w dniach 11.04.2009 r.- 10 000zł, 15.12.2009 r. – kwota 22 839,40 zł + 1 978,90 zł odsetek. Saldo na koniec 2006 roku wynosiło 2 426, 74 zł. Do dnia 29.10.2010 r. kwota ta nie została zapłacona.

[Dowód: akta kontroli str.106-107]

3) ul Grunwaldzka 12/4 sprzedanego przez Urząd w dniu 21.03.2006 r.(umowa Rep. A Nr 1655/2006), dalsza sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat od daty zakupu na rzecz osoby obcej (umowa Rep. A Nr 1665/2006 z dnia 21.03.2006 r.) Pismem z dnia 23.03.2006 r. Burmistrz Miasta wezwał nabywcę nieruchomości nabytej z bonifikatą do zwrotu zwaloryzowanej 70% bonifikaty uzyskanej przy zakupie lokalu mieszkalnego do Urzędu, tj. kwoty 14 222,08 zł. Termin zapłaty tej kwoty został ustalony na 14 dni od daty sprzedaży.

W odpowiedzi na wezwanie Burmistrza w piśmie z dnia 04.04.2006 r. podał, że uzyskane środki finansowe ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznacza na budowę domu.

W piśmie z dnia 7.04.2006 r. skierowanym do byłego właściciela lokalu mieszkalnego Burmistrz podaje, że na dzień 4.04.2006 r. winien zwrócić 14.050,54 zł, uzyskanej bonifikaty, a od 5.04.2006 r. kwota bonifikaty jest na bieżąco rewaloryzowana oraz naliczane są odsetki ustawowe.

Potwierdzenie odbioru ww. pisma podpisane jest z datą 14.04.2006r.

W odpowiedzi na wniosek Urzędu o udostępnienie ze zbioru danych osobowych (aktualnego adresu zameldowania) do ww. sprawy Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w dniu 13.12.2007 r. przekazało, że był zameldowany na stałe w Pruszczu Gd. w okresie od 20.11.1977 r. do 24.03.2006 r.

[Dowód: akta kontroli str.121-135]

W złożonych wyjaśnieniach przyczyn zaniechania dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty Burmistrz Miasta, podał, że : nie podejmowano żadnych czynności prawnych od 2007 r. z

uwagi na brak aktualnego adresu zamieszkania, który uniemożliwiał złożenie pozwu o zwrot uzyskanej bonifikaty przy zakupie lokalu mieszkalnego.

[Dowód: akta kontroli str.137-139]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler informuje Burmistrza Miasta o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK),
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). 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,
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod nr 1

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden wręczono w dniu 31.01.2011 r. Januszowi Wróbel, Burmistrzowi Miasta.

Pruszcz Gdański, dnia 31.01.2011 r.



Główny specjalista k. p.
w Delegaturze NIK w Gdańsku

Zuzanna Łukasik

Pruszcz Gdański, dnia 01.02.2011 r.

BURMISTRZ

Janusz Wróbel