

1



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

W P L Y N Ę Ł O
Urząd Miasta Bydgoszczy
Sekretariat Zastępcy Prezydenta Miasta

data 27. 05. 2011 (3)

ilość załączników szt. 1458

podpis

Bydgoszcz, dnia 24. 05. 2011 r.

dyp. Kuliszki
dyp. Beredaj
1 VI 110

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY
SEKRETARIAT PREZYDENTA

wpl. data 26. 05. 2011

nr wpływu 82276/5208 Pan

ilość załączników szt.

Rafał Bruski
Prezydent Miasta Bydgoszczy

P. dyp. Drabowicz

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Stefan Markowski

SEKRETARZ MIASTA

Edward Dobrowolski

LBY-4101-24-04/2010
P/10/155

W P L Y N Ę Ł O
Urząd Miasta Bydgoszczy
Wydział Miernia i Geod. i

Data - 1. CZE. 2011
8.2276

ilość załączników szt.

podpis

Stosownie do art. 36 ust. 7 w związku z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.) przesyłam Panu Prezydentowi kopię uchwały Nr 1/2011 Komisji Odwoławczej NIK - Delegatury w Bydgoszczy z dnia 6 kwietnia 2011 r. w sprawie zastrzeżeń zgłoszonych do wystąpienia pokontrolnego Najwyższej Izby Kontroli z dnia 9 marca 2011 r. (sygn. P/10/155; LBY-4101-24-04/2010) wraz z uzasadnieniem oraz kopię postanowienia Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z dnia 19 maja 2011 r. (sygn. WPK/WPZ-00221-163/2011/W) zatwierdzającego ww. uchwałę. Informuję, że postępowanie odwoławcze w tej sprawie zostało zakończone.

P. dyp. S. Markowski

PREZYDENT MIASTA

Rafał Bruski

26 05 11

Wł



Prezes
Najwyższej Izby Kontroli
Jacek Jezierski

Warszawa, dnia 19 maja 2011 r.

WPK/WPZ-0221-163/2011/W

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 56 ust. 4 w związku z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701)

z a t w i e r d z a m

uchwałę Komisji Odwoławczej Najwyższej Izby Kontroli - Delegatury w Bydgoszczy z dnia 6 kwietnia 2011 r. w sprawie zastrzeżeń zgłoszonych przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy do wystąpienia pokontrolnego z dnia 9 marca 2011 r. (Nr LBY-4101-24-04/2010), skierowanego w związku z przeprowadzoną w Urzędzie Miasta Bydgoszczy kontrolą w zakresie udzielania przez Miasto bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w latach 2007-2010 (do 30 września).

Uchwała Komisji Odwoławczej jest ostateczna.

WICEPREZES
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI

z up. Marek Zajkowski
Marek Zajkowski



Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)

data: 24.05.2011 podpis: [signature]

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
ul. Piłsudskiego 24
00-930 Warszawa
tel. 22 62 42 10 00
fax 22 62 42 10 01
e-mail: biuro@izba.gov.pl

Uchwała nr 1/2011
z dnia 6 kwietnia 2011 r.

Komisja Odwoławcza przy Delegaturze NIK w Bydgoszczy w składzie:

Przewodniczący: Wiesław Warzocha
 p.o. wicedyrektor
 Delegatury NIK w Bydgoszczy

Członkowie: Krzysztof Jeziorny
 doradca prawny
 Wiesław Piątkowski
 doradca ekonomiczny

z udziałem protokolanta: Jarosława Słabego głównego specjalisty kontroli państwowej, po rozpoznaniu na posiedzeniu jawnym w dniu 6 kwietnia 2011 r., na podstawie art. 56 ust.1 i 4 w zw. z art. 61 ust.1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, zastrzeżeń do ocen i uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym Delegatury NIK w Bydgoszczy z dnia 9 marca 2011 r. (P/10/155; LBY-4101-24-04/2010), zgłoszonych przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy, podjęła następującą


uchwałę:

Zastrzeżenia z dnia 17 marca 2011 r. zgłoszone przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy do ocen i uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli – Delegatury w Bydgoszczy z dnia 9 marca 2011 r., sporządzonym po kontroli Urzędu Miasta w Bydgoszczy, zwanego dalej „Urzędem”, w zakresie udzielania bonifikat nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży – - oddała w całości.

W wystąpieniu pokontrolnym NIK Delegatury w Bydgoszczy z dnia 9 marca 2011 r. (P/10/155; LBY-4101-24-04/2010), zwanym dalej „wystąpieniem pokontrolnym”, skierowanym do Prezydenta Miasta Bydgoszczy, dotyczącym kontroli udzielania bonifikat nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w latach 2007-2010 (III kw.), zawarto oceny, uwagi i wnioski sformułowane na podstawie ustaleń faktycznych opisanych w protokole kontroli, podpisanym przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy.

Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)

24.05.2011 podpis.....



1. Do wystąpienia pokontrolnego zastrzeżenia wniósł Prezydent Miasta Bydgoszczy, zwany dalej „Prezydentem”, w tym dotyczące:

1) oceny zawartej w pkt. 1 wystąpienia pokontrolnego o niespełnieniu w okresie od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 6 stycznia 2010 r. przez Prezydenta obowiązku uzyskania indywidualnej zgody Rady Miasta Bydgoszczy na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym, zawartego w art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.), zwanej dalej „ugn” - zastrzeżenie nr 1;

2) oceny zawartej w pkt. 2 lit. a wystąpienia pokontrolnego o naruszeniu wymogu art. 35 ust. 1 ugn poprzez niewłaściwe podawanie do publicznej wiadomości wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży - zastrzeżenie nr 2;

3) oceny zawartej w pkt. 2 lit. b wystąpienia pokontrolnego o nierzetelnym określeniu w wykazie lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży ceny lokalu po zastosowaniu bonifikaty - zastrzeżenie nr 3;

4) oceny zawartej w pkt. 2 lit. c wystąpienia pokontrolnego o naruszeniu wymogu art. 67 ust.3 ugn poprzez ustalenie ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwocie o 400 zł niższej niż jej wartość wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego dla potrzeb zbycia tego lokalu - zastrzeżenie nr 4;

5) oceny zawartej w pkt. 2 lit. f wystąpienia pokontrolnego o ustaleniu hipoteki kaucyjnej jako zabezpieczenia udzielanych bonifikat, w wysokości wyższej niż wynikająca z zarządzenia Prezydenta nr 895/07 z dnia 22 października 2007 r.- zastrzeżenie nr 5;

6) oceny zawartej w pkt. 3 wystąpienia pokontrolnego o zwróceniu się przez Prezydenta w trzech przypadkach z żądaniem zwrotu bonifikaty w kwocie niższej od należnej o 28.725,68 zł - zastrzeżenie nr 6;

7) oceny zawartej w pkt. 4 wystąpienia pokontrolnego o niewystąpieniu przez Prezydenta w dwóch przypadkach z żądaniem zwrotu kwoty bonifikaty, do czego zobowiązywał art. 68 ust. 2 ugn - zastrzeżenie nr 7;

8) oceny zawartej w pkt. 5 lit. a wystąpienia pokontrolnego o nierzetelnym prowadzeniu przez Referat Wspólnot Mieszkaniowych i Lokali Wydziału Mienia i Geodezji Urzędu rejestru dla celów rozliczania podatku od towarów i usług, w którym nie ujęto należnego podatku wynikającego z 12 spośród 14 wezwań wystawionych przez Prezydenta z żądaniem zwrotu

Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)
24.05.2011
data..... podpis.....

Województwo Kujawsko-Pomorskie
Urząd Marszałkowski
ul. Wolności 10
85-001 Bydgoszcz
tel. 52 320 10 00

bonifikaty - zastrzeżenie nr 8;

9) uwagi zawartej w pkt. 6 wystąpienia pokontrolnego dotyczącej nieuregulowania w zarządzeniach Prezydenta w zakresie stawek procentowych bonifikat przysługujących przy sprzedaży lokali komunalnych, najemców, którzy nie wpłacali kaucji mieszkaniowej i w związku z tym nie składali oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia o zwrot kaucji - - zastrzeżenia nr 9.

W szczegółowym rozwinięciu zastrzeżeń Prezydent stwierdził m.in., że:

1 nie podziela stanowiska w przedmiocie konieczności podjęcia przez Radę Miasta Bydgoszczy uchwały wyrażającej indywidualną zgodę na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym. Podał, iż art. 68 ugn „nigdy nie zawierał treści”, jaka została mu przypisana w orzecznictwie sądów administracyjnych, iż rada gminy nie może aktem prawa miejscowego wprowadzać generalnych postanowień co do udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości. Wskazał, iż przeciwko przyjęciu takiej wykładni art. 68 ugn przemawia argument natury historycznej, zaczerpnięty z treści uzasadnienia projektu ustawy z dnia 5 listopada 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Stwierdził, że z uzasadnienia tego wynika, iż prezentowana w orzecznictwie sądowym interpretacja art. 68 ust. 3a ugn nie jest zgodna z intencją ustawodawcy, gdyż zmiana polegająca na dodaniu ust. 3a w tym artykule, miała na celu usunięcie wątpliwości interpretacyjnych poprzez wprowadzenie możliwości obejmowania więcej niż jednej nieruchomości uchwałą (zarządzeniem) o wyrażeniu zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości. Intencją ustawodawcy było, aby zgoda na udzielenie bonifikaty mogła dotyczyć zarówno konkretnej nieruchomości, jak i określonej grupy nieruchomości. Wskazał, że wobec odmiennych interpretacji powołanego przepisu zaproponowano nowe brzmienie zdania wstępnego do art. 68 ust. 1 ugn, w sposób który zapewni organowi stanowiącemu możliwość podejmowania uchwał o charakterze generalnym. Zgłaszający zastrzeżenia powołał się na interpretację Gerarda Bieńka (sędziego SN) zawartą w opracowaniu „Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami” wydanej przez Zachodnie Centrum Organizacji w Zielonej Górze w 2000 r., z której wynika, że nie ma przeszkód natury prawnej, aby zarówno wojewoda jak i rada (sejmik) określiły - w sposób bardziej ogólny - kiedy może być zastosowana bonifikata oraz jej zakres. Według tej interpretacji przepis art. 68 ust. 1 ugn „wyraża przeciwieństwo”, że właściciel nieruchomości tj. Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego może udzielić bonifikaty w określonych przypadkach. Natomiast określenie, kto w imieniu właściciela może udzielić

Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)

24.05.2011

data..... podpis.....

tej bonifikaty i za czyją zgodą oznacza sprecyzowanie trybu obowiązującego przy udzielaniu bonifikaty (str. 364).

Ponadto Prezydent wskazał, iż uchwała Rady Miasta Bydgoszczy Nr LIX/1149/05 z dnia 30 listopada 2005 r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność Miasta oraz zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, była przedmiotem kontroli nadzorczej sprawowanej przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego, który nie wniósł żadnych zastrzeżeń do jej treści i w dniu 7 lutego 2006 r. opublikował uchwałę w dzienniku urzędowym województwa kujawsko-pomorskiego. Wobec tego opublikowana uchwała pozostaje w obrocie prawnym i korzysta z domniemania zgodności z prawem;

2) ustalenia w zakresie niewłaściwego podawania do publicznej wiadomości wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży mogą mieć jedynie charakter „usterki” i zostały szczegółowo wyjaśnione w trakcie trwania czynności kontrolnych. W przedstawionych kontrolującym wyjaśnieniach wykazano, że nie nastąpiło „jednoznaczne” naruszenie zasady jawności prowadzonego postępowania określonego w art. 35 ust. 1 ugn. Zdaniem Prezydenta o nieprawidłowości polegającej na naruszeniu ww. zasady można mówić wtedy, gdyby kontrolowany, tj. Urząd Miasta nie wykonał żadnej czynności, której wymaga ustawodawca. W czterech przypadkach, o których mowa w wystąpieniu pokontrolnym, dokonano publikacji wykazów polegającej na ich wywieszeniu na tablicach Urzędu, umieszczeniu na stronie internetowej Urzędu oraz w prasie;

3) w zakresie dotyczącym „zarzutu” nierzetelnego określenia w dwóch przypadkach w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży fakultatywnej informacji dotyczącej ceny lokalu po zastosowaniu stawki bonifikaty, która uległa zmianie, ww. cena została we właściwej wysokości ujęta w protokoły z rokowań oraz w akcie notarialnym. Zdaniem Prezydenta trudno w tym przypadku mówić o zaniżaniu ceny sprzedaży, gdyż została ona ustalona w oparciu o aktualne operaty szacunkowe i obowiązujące w dacie sprzedaży stawki bonifikat;

4) w zakresie dotyczącym ustalenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwocie o 400 zł niższej niż jej wartość wynikająca z operatu szacunkowego, sporządzonego dla potrzeb zbycia lokalu, zostały podjęte czynności związane z usunięciem tej nieprawidłowości. Uzyskano na tę okoliczność opinię prawną oraz czynione są konsultacje z notariuszem, u którego czynność „prostowania” umów notarialnych, likwidująca wykazaną „usterkę” zostanie dokonana. Prezydent stwierdził, że omyłkowa zamiana operatów dotycząca lokali

Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)
24.05.2011
data..... podpis.....

Województwo Kujawsko-Pomorskie
Urząd Wojewody
ul. Wolności 10
85-001 Bydgoszcz
REGON 141900000

położonych w tym samym budynku o takiej samej powierzchni nie powinna być rozpatrywana w kontekście nieprawidłowości, lecz nieszczęśliwego zbiegu okoliczności;

5) w zakresie dotyczącym ustalenia hipoteki kaucyjnej jako zabezpieczenia udzielanych bonifikat w wysokości wyższej niż wynikająca z zarządzenia Prezydenta nr 895/07 z dnia 22 października 2007 r. już w trakcie kontroli wyjaśniono kontrolującym, jakimi przesłankami „kierował się Urząd Miasta” stosując zabezpieczenie w wysokości odpowiadającej 110% wysokości udzielonej bonifikaty. Prezydent podał, iż „Urząd Miasta ma świadomość”, która wynika z dotychczasowej praktyki, iż przedmiotem żądania jest zazwyczaj kwota wyższa od udzielonej bonifikaty o naliczoną waloryzację. Za zasadne uznano zabezpieczenie nie tylko należnej Miastu bonifikaty, ale także przewidywanej kwoty zabezpieczającej wysokość ewentualnej waloryzacji. Takie działanie stanowi przejaw szczególnej troski o środki publiczne mający na celu zabezpieczenie interesu Miasta Bydgoszczy. Według Prezydenta trudno więc je rozpatrywać w kategoriach nieprawidłowości. Ponadto podniósł, że żaden przepis prawa nie nakłada na jednostkę samorządu terytorialnego obowiązku ustanawiania zabezpieczenia hipotecznego, ani tym bardziej nie określa tego zabezpieczenia;

6) nieobiektywna jest „negatywna ocena” podejmowanych czynności związanych z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty, którą uważa w kontekście podejmowanych działań oraz zaangażowania sił i środków za wysoce niesprawiedliwą i nieobiektywną. Zgłaszający zastrzeżenie wskazał, iż ocenę tę, kontrolujący postawili po przeanalizowaniu 62 przypadków, w którym tylko w jednym stwierdzono nieprawidłowości. Zdaniem Prezydenta negatywna ocena podejmowanych działań jest nieuzasadniona w kontekście istnienia prawnych możliwości dodatkowego wystąpienia o dopłatę brakującej kwoty waloryzacji;

7) nie zgadza się z negatywną oceną dotyczącą niewystąpienia z żądaniem zwrotu waloryzowanej bonifikaty we wskazanych w punkcie 4 wystąpienia pokontrolnego przypadkach. Powyższe uzasadnił tym, że w obu tych przypadkach nie wystąpiły negatywne dla finansów Miasta Bydgoszczy skutki związane z przedawnieniem roszczenia. Prezydent podał, iż w pierwszej ze wskazanych spraw Referat Lokali i Wspólnot Mieszkaniowych Urzędu podjął, po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego, stosowne czynności zakończone skutecznym doręczeniem wezwania do zwrotu waloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty osobom do tego zobowiązanym. W drugim przypadku po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego, w obliczu „rozbieżnego i niespójnego” orzecznictwa Sądu Najwyższego w zakresie żądania zwrotu bonifikaty od spadkobierców pierwotnych nabywców (III CZP 59/02 z dnia 6 listopada 2002 r. i III CZP

Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)
24.05.2011
data..... podpis.....

102/10 z 17 grudnia 2010 r.) wystąpiono o rozstrzygnięcie przez Zespół Prawny Urzędu kwestii związanej z zaistnieniem przesłanek zwrotu bonifikaty, a także określenia kręgu osób do tego zobowiązanych. Zdaniem Prezydenta w świetle powyższych działań negatywna ocena w zakresie żądania zwrotu bonifikat jest nieuzasadniona, tym bardziej, że jedna ze spraw była przedmiotem rozpoznania już w listopadzie 2010 r.;

8) w wyniku dokonanych w trakcie kontroli ustaleń podjęto natychmiastowe czynności mające na celu „uczynienie zadość Rozporządzeniu Ministra Finansów z 28 listopada 2008 r.”;

9) nie podziela poglądu zawartego w uwadze opisanej w wystąpieniu, a dotyczącej pominięcia w zarządzeniach Prezydenta najemców, którzy nie wpłacili kaucji. Dokonując regulacji zasad zbywania lokali mieszkalnych, przyjęto, iż uprawnienie to przysługuje najemcom. Wobec tego najemca, który nie wpłacał kaucji za wynajęty lokal, mieści się w grupie uprawnionych do nabycia lokalu mieszkalnego. Za zasadne uznano uregulowanie statusu nabywców lokali, którzy wynajmując lokal mieszkalny dokonali wpłaty kaucji, bowiem ci „róznili się od pozostałych najemców”. Dla rozwiązania zaistniałego problemu przyjęto dwa rozwiązania, z których pierwsze przewidywało rozliczenie kaucji i w konsekwencji zakwalifikowanie do niższej grupy bonifikat, z tego powodu, iż sprzedający był zobowiązany zwrócić nabywcy lokalu zwaloryzowaną kaucję. Nabywcy lokali, którzy złożyli oświadczenia o zrzeczeniu się z rozliczenia kaucji, a więc zwolnili zbywcę lokalu z obowiązku zapłaty stawali się nabywcami korzystającymi z preferencyjnej stawki bonifikaty. Zdaniem Prezydenta identyczny jest stan faktyczny i prawny nabywcy lokalu mieszkalnego, który zrzekł się prawa do bonifikaty oraz nabywcy lokalu mieszkalnego, który kaucji nie wniósł i w ten sposób nie miał możliwości zrzeczenia się nieistniejącego prawa.

Odnosnie zastrzeżenia nr 1

Komisja Odwoławcza oddaliła zastrzeżenie dotyczące oceny w zakresie niespełnienia przez Prezydenta wymogu art. 68 ust. 1 pkt 7 ugn, zobowiązującego do uzyskania indywidualnej zgody Rady Miasta Bydgoszczy na udzielenie bonifikaty, w przypadku sprzedaży w okresie od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 6 stycznia 2010 r. lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.

Według Komisji Odwoławczej udzielenie bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust. 1 ugn przez Prezydenta (jako organ właściwy), mogło nastąpić dopiero po wyrażeniu na to zgody przez Radę Miasta Bydgoszczy. Udzielenie bonifikaty ma charakter indywidualny, co oznacza, że zgoda powinna być udzielona w każdym przypadku zbycia nieruchomości konkretnemu nabywcy. Zgoda może dotyczyć jednej lub wielu, ale indywidualnie

Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)

24.05.2011
Data..... podpis.....

wskazanych osób lub konkretnie oznaczonych nieruchomości. Natomiast rada miasta może w uchwale określić ogólne zasady udzielania bonifikat dotyczących ceny sprzedaży nieruchomości, trybu stosowania bonifikat, podmiotu upoważnionego do zawarcia transakcji itp. Nie można jednak takiego aktu traktować, jako wyczerpanie przesłanki udzielenia bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust.1 ugn. Takie stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych np. w wyroku NSA z dnia 23 stycznia 2007 r. I OSK 1747/2006, a także w wyrokach WSA w Gliwicach z 28 listopada 2008 r. - sygn. akt II SA/GI 928/08 i z dnia 18 grudnia 2008 r. - sygn. akt IISA/GI 956/08. Również stanowisko komentatorów w tym zakresie jest tożsame z cytowanymi wyżej orzeczeniami np. Jaworski, Prusaczek, Tułodziecki, Wolanin „Ustawa o gospodarce nieruchomościami” Komentarz Warszawa 2009 r. Wyd. CH Beck; Bieniek, Kalus, Marmaj, Mzyk (pod redakcją Gerarda Bieńka) „Ustawa o gospodarce nieruchomościami” Komentarz Warszawa 2011 r. Wyd. Lewis Nexis. Ponadto Komisja Odwoławcza zwraca uwagę na niezasadność powoływania się przez zgłaszającego zastrzeżenia na przytoczone przez niego argumenty „natury historycznej” zawarte w uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 5 listopada 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami jak również na stanowisko sędziego Sądu Najwyższego Gerarda Bieńka, który w przytoczonym wyżej komentarzu podzielił stanowisko sądów administracyjnych „dystansując się” od wcześniejszych publikacji w tym zakresie wymienionych przez Prezydenta w uzasadnieniu do tego zastrzeżenia.

Oдноśnie zastrzeżenia nr 2

Komisja Odwoławcza oddaliła zastrzeżenie dotyczące oceny niewłaściwego podawania do publicznej wiadomości wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży.

Zdaniem Komisji Odwoławczej ustalenia kontroli w sposób jednoznaczny wykazały, iż w czterech przypadkach niewłaściwie podano do publicznej wiadomości wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, nie wyczerpując wymogu art. 35 ust. 1 ugn, z tego w dwóch przypadkach nie zamieszczono informacji o wywieszeniu tych wykazów w prasie lokalnej, a w dwóch innych przypadkach nie podano informacji na stronie internetowej Urzędu. Zgodnie z obowiązującymi w Najwyższej Izbie Kontroli standardami kontroli, dostępnymi na stronie internetowej Izby, za nieprawidłowość należy uznać zachowanie polegające na działaniu lub zaniechaniu, które z punktu widzenia kryteriów oceny należy uznać m.in. za nielegalne. Legalność obejmuje badanie zgodności działania z przepisami prawa powszechnie obowiązującymi, w tym z przepisami ustaw. Tym samym każde działanie lub zaniechanie naruszające obowiązujące przepisy jest oceniane według

Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopii)
24 05 2011
data..... podpis.....

kryteriów oceny jako nieprawidłowość i nie ma możliwości klasyfikowania tego jako „usterki”, o co wnosił zgłaszający zastrzeżenia.

Oдноśnie zastrzeżenia nr 3

Komisja Odwoławcza oddaliła zastrzeżenie dotyczące oceny nierzetelnego określenia w dwóch przypadkach w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży informacji dotyczących ceny lokalu po zastosowaniu stawki bonifikaty.

W ocenie Komisji Odwoławczej ustalenia kontroli wskazują jednoznacznie na nierzetelne określenie w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust.1 ugn fakultatywnych informacji, dotyczących ceny lokalu po zastosowaniu stawki bonifikaty. Zgodnie z przytoczonymi wyżej standardami kontroli stosowanymi w NIK nieprawidłowością jest również każde zachowanie, które z punktu widzenia kryteriów oceny należy uznać za nierzetelne. Rzetelność obejmuje m.in. badanie wypełniania obowiązków z należytą starannością, sumiennie i we właściwym czasie. Określenie w wykazie lokali mieszkalnych informacji, w której zaniżono cenę lokalu po zastosowaniu bonifikaty o 4.150 zł, świadczy niewątpliwie o braku staranności w wypełnianiu swoich obowiązków przez pracowników Urzędu, zajmujących się sprzedażą nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Pracownicy Urzędu sami wskazali jako przyczynę powyższego omyłkowe wydrukowanie niewłaściwego egzemplarza wykazu zawierającego wcześniejszy wariant ceny. Zdaniem Komisji Odwoławczej nie ma znaczenia fakt, iż nieprawidłowość ta została „usunięta” na dalszym etapie postępowania, gdyż mając na względzie kryteria ocen obowiązujące w NIK, każde działanie, któremu można przypisać brak należytej staranności (w każdym etapie postępowania) jest działaniem nierzetelnym, co zostało prawidłowo ocenione w pkt. 2 wystąpienia pokontrolnego.

Oдноśnie zastrzeżenia nr 4

Komisja Odwoławcza oddaliła zastrzeżenie dotyczące oceny ustalenia sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwocie o 400 zł niższej niż jej wartość wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego dla potrzeb zbycia tego lokalu.

Zdaniem Komisji Odwoławczej w toku kontroli jednoznacznie stwierdzono przypadek ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości w kwocie niższej o 400 zł niż jej wartość wynikająca z operatu szacunkowego, sporządzonego na potrzeby zbycia tego lokalu. Zgodnie z art. 67 ust. 3 ugn przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ugn, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Ponadto zgłaszający zastrzeżenia nie kwestionował zaistnienia takiego zdarzenia, wyjaśniając, iż podjęto już czynności związane

Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)

24.05.2011
data podpis

Urząd Gminy Świdnica
ul. Wolności 10
53-600 Świdnica
T. 071 721 10 00
F. 071 721 10 01
E. biuro@gm.avidnica.pl

z usunięciem nieprawidłowości. W ocenie Komisji Odwoławczej ww. naruszenie wymogu art. 67 ust. 3 ugn jest nieprawidłowością i nie może być zakwalifikowane jako usterka, o co wnosił zgłaszający zastrzeżenia.

Oдноśnie zastrzeżenia nr 5

Komisja Odwoławcza oddaliła zastrzeżenie dotyczące oceny ustalenia hipoteki kaucyjnej jako zabezpieczenia udzielanych bonifikat w wysokości wyższej niż wynikająca z zarządzenia Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 22 października 2007 r. w sprawie ustalenia wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych, zwanego dalej „zarządzeniem”.

Komisja Odwoławcza wskazuje, iż zasady ustalania hipotek kaucyjnych uregulowane były (do dnia 18 kwietnia 2010 r.) w § 5 ust. 5 zarządzenia, zgodnie z którym hipoteka kaucyjna powinna być ustalona w wysokości 100% udzielonej bonifikaty. Wobec tego każdy przypadek ustalenia hipoteki kaucyjnej w wysokości powyżej tej stawki stanowi naruszenie obowiązującego w tym zakresie zarządzenia (w okresie jego obowiązywania). Działanie takie z punktu widzenia kryteriów kontroli NIK jest działaniem nielegalnym i to niezależnie od przyczyn jakimi kierowano się w Urzędzie przy ustalaniu wysokości tych hipotek.

Oдноśnie zastrzeżenia nr 6 i nr 7

Komisja Odwoławcza oddaliła zastrzeżenia dotyczące oceny czynności podejmowanych przez Prezydenta związanych z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty oraz negatywnej oceny niewystąpienia z żądaniem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

W ocenie Komisji Odwoławczej zebrany w postępowaniu kontrolnym materiał dowodowy bezspornie wskazuje na występowanie nieprawidłowości w zakresie określenia w wezwaniach do zapłaty kwot do zwrotu tytułem udzielonej bonifikaty niższych od należnych (w 3 przypadkach), żądania zwrotu kwot udzielonych bonifikat bez ich waloryzacji w 2 przypadkach i nieprawidłowego zwaloryzowania jednej kwoty bonifikaty. Zasadnie oceniono jako negatywne niewystąpienie przez Prezydenta o zwrot dwóch zwaloryzowanych bonifikat na kwotę łączną 217.458,44 zł , co stanowiło naruszenie ustawowego obowiązku zawartego w art. 68 ust. 2 ugn. Ocena ta także wyczerpuje kryteria ocen obowiązujące w NIK.

Zdaniem Komisji Odwoławczej ustalenia kontroli dotyczące działań i zaniechań Prezydenta w zakresie żądania zwrotu bonifikat stanowią podstawę do sformułowania ogólnej oceny negatywnej kontrolowanej działalności, a stwierdzone nieprawidłowości mają istotny wpływ na tę działalność.

Oдноśnie zastrzeżenia nr 8

Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)

24 05 2011
data..... podpis.....

9

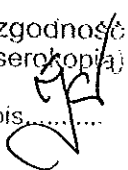
Komisja Odwoławcza w odniesieniu do stwierdzeń zawartych w pkt. 5 pisma w sprawie zastrzeżeń uznała, iż nie spełniają one wymogów dotyczących zastrzeżeń, określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o NIK. Ponieważ stanowią informację o realizacji uwag i wniosku nr 6 zawartego w wystąpieniu pokontrolnym dlatego zostały oddalone.

Odnosnie zastrzeżenia nr 9

Komisja Odwoławcza oddaliła zastrzeżenie dotyczące uwagi o nieuregulowaniu w zarządzeniach Prezydenta w zakresie stawek procentowych bonifikat przysługujących przy sprzedaży lokali komunalnych, najemców, którzy nie wpłacali kaucji mieszkaniowej.

Komisja Odwoławcza wskazuje, że żadne akty prawa miejscowego jak i zarządzenia wewnętrzne obowiązujące w Urzędzie nie uwzględniały sytuacji najemców, którzy nie wpłacali kaucji mieszkaniowej i z tego tytułu nie mogli złożyć oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia do zwrotu kaucji. W zarządzeniu ustalono wysokość bonifikat od ceny sprzedaży dla najemców tych lokali, którzy w chwili złożenia wniosku złożyli oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia do zwrotu kaucji za lokal mieszkalny (§ 1 i § 3) oraz dla najemców tych lokali, którzy w chwili złożenia wniosku nie złożyli oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia do zwrotu kaucji za lokal mieszkalny (§ 2). Aktualnie w tym zakresie obowiązują przepisy §§ 25¹, 25², 25³ uchwały Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 listopada 2005 r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność miasta Bydgoszczy oraz zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (po zmianach), które nie wprowadziły nowych uregulowań. Tym samym nieuregulowane zostały stawki bonifikat dla najemców, którzy nie wpłacali kaucji mieszkaniowej i w związku z tym nie składali oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia o zwrot kaucji. Zdaniem Komisji Odwoławczej zarówno w uchwałach Rady Miasta Bydgoszczy jak i w zarządzeniach Prezydenta powinny być uwzględniane wszystkie grupy najemców uprawnionych do uzyskania bonifikaty. Przyjęte w Urzędzie rozwiązania w stosunku do najemców, którzy nie wpłacali kaucji mieszkaniowej i w związku z tym nie składali oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia o zwrot kaucji i ich zrównanie z najemcami, o których mowa w § 1 zarządzenia i § 25¹ ww. uchwały, nie miało żadnych podstaw prawnych i wynikało jedynie ze „zwyczaju” stosowanego w Urzędzie. Dlatego zdaniem Komisji Odwoławczej zasadne jest skierowanie uwagi w tym zakresie jak i sformułowanie wniosku nr 7 o rozważenie uregulowania sytuacji prawnej grupy najemców niewymienionych w ww. przepisach.


Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)
24.05.2011
data..... podpis.....



.....
.....
.....

Komisja Odwoławcza mając na uwadze powyższe podjęła uchwałę jak na wstępie.

Przewodniczący:

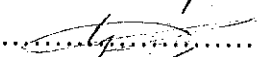

.....

Wiesław Warzocha

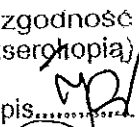
Członkowie:


.....

Krzysztof Jeziorny


.....

Wiesław Piątkowski

Potwierdzam zgodność
z oryginałem (kserokopia)
24 05. 2011
data..... podpis.....


.....
.....
.....