

Z powodu nierzetelnych działań, błędnej interpretacji przepisów i niewłaściwej organizacji pracy prywatyzacja lokali komunalnych wciąż przeprowadzana jest niezgodnie z obowiązującymi przepisami. NIK po raz kolejny kontrolowała sprzedaż takich mieszkań przez gminy i po raz kolejny stwierdziła nieprawidłowości – powszechne i systemowe.

Lokale komunalne są prywatyzowane bez przetargu. Dotychczasowy najemca, jeśli zawarł umowę na czas nieokreślony, może skorzystać z prawa pierwszeństwa przy zakupie i z bonifikaty sięgającej w niektórych przypadkach nawet 99% wartości mieszkania. To istotny przywilej uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę w lepszej sytuacji od osób, które swoje potrzeby mieszkaniowe mogą zaspokoić jedynie kupując nieruchomości po cenie rynkowej. Prywatyzując lokale komunalne, gminy muszą więc działać nie tylko zgodnie z przepisami, ale również w oparciu o jasne i sprawiedliwe zasady.

**Najnowsza kontrola przeprowadzona przez NIK pokazała, że w latach 2016-2021 do nieprawidłowości związanych ze sprzedażą takich mieszkań doszło w 19 na 20 badanych gmin. Jedynie w Szczytnie lokale komunalne prywatyzowano zgodnie z przepisami.**

**Sześć gmin niewłaściwie ustalało wysokość przysługującej najemcom bonifikaty.** W 31,5% badanych przypadków zniżkę naliczano niezgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Od wartości mieszkania oszacowanej przez rzeczoznawcę odejmowano wartość nakładów poniesionych w mieszkaniu przez najemcę i dopiero od tak uzyskanej sumy wyliczano zniżkę. W efekcie wpływy do budżetu były mniejsze o ok. 155 tys. zł, a udzielone bonifikaty wyższe od przewidzianych w uchwałach rad miejskich.

**W zdecydowanej większości gmin (14) niezgodnie z prawem kosztami wyceny mieszkań przeznaczonych na sprzedaż obciążano przyszłych nabywców. W 76% zbadanych przypadków przed wszczęciem procedury przygotowania lokalu do sprzedaży żądano zaliczki w wysokości od blisko 200 do 600 zł. W badanym okresie gminy pobrały w ten sposób nienależnie ponad 145 tys. zł.** W jednej z nich nielegalna praktyka funkcjonowała, mimo że po kontroli przeprowadzonej przez NIK w 2014 r. z uchwały dotyczącej sprzedaży mieszkań komunalnych usunięto zapis upoważniający do pobierania zaliczek. Z porównania wyników kontroli sprzed ośmiu lat i najnowszych ustaleń wynika, że skala problemu niemal się nie zmieniła, w obu przypadkach zaliczki pobierano w ok. 70% skontrolowanych gmin.

Inna stwierdzona nieprawidłowość to niepowiadomianie o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości. Zgodnie z ustawą najemca powinien dostać pismo w tej sprawie, mimo że najczęściej mieszkanie jest prywatyzowane dopiero na jego wniosek. Z tego obowiązku nie wywiązywało się 13 skontrolowanych gmin. Z kolei w 15 gminach kontrolerzy NIK stwierdzili zlecenie wyceny nieruchomości jeszcze przed uzyskaniem od starosty zaświadczenia potwierdzającego, że lokal spełnia wymogi sprzedaży. W przypadku odmowy gminy ponosiły zbędne koszty wyceny.

Błędna interpretacja przepisów prowadziła także do zawężania kręgu osób, których pierwszeństwo w zakupie mieszkania wynika wprost z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Cztery gminy w uchwałach dotyczących zasad sprzedaży lokali komunalnych zawarły ograniczenia dotyczące indywidualnej sytuacji lokatorów, co zdaniem NIK było niedopuszczalne. Najemca mógł kupić mieszkanie, jeśli nie zalegał z czynszem, wyznaczano też minimalny czas wynajmu upoważniający do wykupu lokalu ze zniżką.

Do obowiązków gmin należy również monitorowanie wtórnego obrotu mieszkaniami komunalnymi, które bez konieczności zwracania równowartości udzielonej bonifikaty można odsprzedać dopiero po pięciu latach. NIK ujawniła 18 przypadków (7% badanych), w których mimo takich możliwości, urzędy nie zidentyfikowały wcześniejszej odsprzedaży lokalu. W ośmiu sprawach najemców zwolniono z obowiązku zwrotu bonifikaty, ale dopiero na skutek interwencji kontrolerów Izby urzędnicy podjęli kroki by wyjaśnić, dlaczego tak się stało. **Z kolei w sześciu przypadkach, które miały miejsce w pięciu skontrolowanych gminach nie ubiegano się o zwrot bonifikaty lub bezpodstawnie zaniechano dochodzenia zwrotu w sumie 363,5 tys. zł. W trzech przypadkach było to skutkiem nierzetelnie prowadzonego monitoringu, w pozostałych błędnej interpretacji przepisów lub niewłaściwej organizacji pracy.**

NIK skontrolowała 20 Urzędów Miast w pięciu województwach: kujawsko-pomorskim, podkarpackim, świętokrzyskim, warmińsko-mazurskim i zachodniopomorskim.

### Coraz mniej lokali komunalnych na sprzedaż

Zadania dotyczące przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego i tworzenia warunków służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli gminy wypełniają dzięki lokalom z tzw. zasobu mieszkaniowego. Kontrola NIK pokazała, że w badanym okresie ich liczba systematycznie malała.

Na koniec 2016 r. w zasobach skontrolowanych gmin było ponad 13,7 tys. lokali, a na koniec 2021 r. ok. 11,5 tys., czyli o 15% mniej. Najwięcej mieszkań sprywatyzowano w tym czasie w gminach Kołobrzeg, Mielec czy Skarżysko Kamienna - po co najmniej 200, w gminach Aleksandrów Kujawski, Golub Dobrzyń, Tuchola i Przeworsk nie więcej niż po 30.

Zmniejszanie się zasobów mieszkaniowych wynikało głównie ze sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym. Wieloletnie programy gospodarowania takimi zasobami stworzyło jednak zaledwie siedem z 20 skontrolowanych gmin, a i tak nie zawsze były realizowane zgodnie z założeniami. **Z kontroli wynika, że do prywatyzacji mieszkań w trybie bezprzetargowym dochodziło wyłącznie na wniosek dotychczasowych najemców.**

**W badanym okresie gminy sprzedały w ten sposób w sumie 2 242 lokale mieszkalne. Najwięcej w 2017 r. - 21% z nich, najmniej w 2020 r. - 12%.** Zaledwie w czterech na 20 badanych gmin nie sprzedawano mieszkań komunalnych w poszczególnych latach.

### Bonifikaty od 10% do 99%

Skontrolowane gminy prywatyzowały mieszkania komunalne na podstawie stosownych uchwał, które regulowały zasady sprzedaży w trybie bezprzetargowym oraz określały warunki i wysokość udzielanych bonifikat. **W badanym okresie uzyskały z takiej prywatyzacji w sumie ponad 35 mln zł, co stanowiło zaledwie 14% ustalonej przez rzeczoznawców wartości sprzedawanych lokali.**

**W przypadku ponad połowy mieszkań zastosowano bonifikaty nie mniejsze niż 90% wartości nieruchomości, a w przypadku aż 1/3 lokali zniżka wyniosła 95%. Jeszcze wyższą bonifikatę uchwalono w gminie Stalowa Wola – na 151 lokali mieszkalnych 149 sprzedano ze zniżką wynoszącą 99% wartości nieruchomości. Najmniejsze bonifikaty zastosowano w przypadku**

### **jednego lokalu w gminie Kołobrzeg (25%) i dwóch mieszkań w gminie Białogard (30%).**

Wysokość zniżki uzależniana była m.in. od:

- wieku budynku i jego stanu technicznego (im młodszy budynek i im wyższe nakłady poniesione przez gminę na jego utrzymanie tym niższa bonifikata),
- długości okresu najmu lokalu (im dłuższy okres tym wyższa bonifikata),
- lokalizacji budynku, w którym sprzedawano lokale mieszkalne (na terenie miasta, na wsi),
- sposobu zapłaty (obniżanie bonifikaty w przypadku płatności ratalnych, im więcej rat tym niższa bonifikata).

W dwóch gminach - Kołobrzeg i Mielec - w okresie objętym kontrolą zrezygnowano ze sprzedaży mieszkań komunalnych ze zniżką ze względu na konieczność zabezpieczenia zasobu mieszkaniowego i racjonalnego nim gospodarowania

### **Monitoring obrotu wtórnego**

Najemca, który kupił od gminy mieszkanie z bonifikatą, musi się liczyć z obowiązkiem zwrotu jej równowartości, jeśli w ciągu 5 lat odsprzeda lokal lub przeznaczy go na inne cele niż mieszkaniowe. Mieszkanie kupione ze zniżką można sprzedać wcześniej, jeśli nabywcą będzie osoba bliska (np. dziecko, wnuk, rodzic), a także, jeśli w ciągu roku środki z jego sprzedaży najemca przeznaczy na kupno innego mieszkania czy nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Obowiązkiem gminy jest monitorowanie obrotu wtórnego lokalami komunalnymi sprzedanymi ze zniżką. W większości skontrolowanych urzędów zadania z tego zakresu nie były jednak formalnie uregulowane. NIK pozytywnie ocenia monitoring w 15 gminach. Ujawniono tam wszystkie przypadki, w których konieczny był zwrot równowartości udzielonej bonifikaty.

**W latach 2012-2021 spośród lokali mieszkalnych, sprzedanych przez skontrolowane gminy z bonifikatą, 990 było przedmiotem obrotu na rynku wtórnym. Tylko w 29 przypadkach zaszła konieczność zwrotu równowartości udzielonej zniżki.**

Stwierdzonych przez kontrolerów NIK 18 przypadków wtórnego obrotu, których urzędy nie zidentyfikowały, władze gmin tłumaczyły częstą rotacją pracowników, nadmiernym obciążeniem ich obowiązkami, ale także pomyłkami i przeoczeniami.

**Izba zwraca także uwagę na to, że w ośmiu gminach (40%) zaniechano identyfikacji ryzyk związanych z bezprzetargową sprzedażą lokali mieszkalnych. Uniemożliwiało to m.in. wypracowanie skutecznych mechanizmów kontroli i wykrycie nieprawidłowości.**

### **WNIOSKI**

**Do wójtów, burmistrzów, prezydentów miast, kierowników podmiotów gospodarujących zasobem mieszkaniowym w imieniu gminy o:**

- wyeliminowanie praktyki uzależnienia podjęcia procedury bezprzetargowej sprzedaży od wniesienia opłat na pokrycie kosztów przygotowania lokali do sprzedaży (sporządzenia operatu

szacunkowego),

- pisemne powiadamianie najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, o tym uprawnieniu i warunkach skorzystania z niego,
- systematyczny monitoring rynku wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi uprzednio z bonifikatą i weryfikację przesłanek ewentualnej utraty uzyskanego przywileju,
- niezwłoczne dochodzenie należności JST z tytułu zwrotu udzielonej bonifikaty we wszystkich ustawowo uzasadnionych przypadkach.

### **Do wojewodów, prezesów regionalnych izb obrachunkowych o:**

- dokonywanie pogłębionej analizy uchwał rad gmin odnoszących się do procedur bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkaniowych z bonifikatą, w celu wyeliminowania zapisów wskazujących na ograniczenia o charakterze podmiotowym wykraczające poza regulację ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*Źródło: NIK*