

## NIK: Nieprawidłowości w zbywaniu lokali komunalnych

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 16, luty 2023 12:55

Gabriela Trocka

Odśłony: 637

---

7 lutego 2023 roku odbyło się posiedzenie Komisji ds. Kontroli Państwowej. Na spotkaniu rozpatrzono Informację Najwyższej Izby Kontroli o wynikach kontroli sprzedaży przez gminy komunalnych lokali mieszkalnych. Szczegółowe wyniki przedstawił główny koordynator kontroli - Michał Trępała.

Kontrola dotyczyła okresu 2016-2021, obejmowała 20 urzędów miast z 5 województw: woj. warmińsko-mazurskiego, kujawsko-pomorskiego, zachodniopomorskiego, świętokrzyskiego oraz podkarpackiego.

Liczba lokali komunalnych pozostających w zasobach skontrolowanych gmin zmniejszyła się w kontrolowanych regionach o 15% tj. z 13,5 tys. do 11,5 tys. w ciągu 5 lat. Wynikało to w głównej mierze ze sprzedaży mieszkań w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców. Gminy sprzedały łącznie 2202 lokale. W 240 przypadkach udzieliły kupcom bonifikaty- największe sięgały 99%, a najniższe 10% ustalonej wartości nieruchomości. Aż 60% wszystkich lokali sprzedano z bonifikatami przekraczającymi 90% wartości nieruchomości. Zaledwie 3% mieszkań zbyto za mniej niż 50%. Udzielając bonifikat stosowano zgodne z kryteriami warunki, we wszystkich przypadkach określenie wartości lokali zlecano uprawnionym rzeczoznawcom, którzy za każdym razem sporządzali na tę okoliczność operaty szacunkowe.

Nieprawidłowości stwierdzono w 19 z 20 skontrolowanych gmin. Jedną z najbardziej powszechnych było zlecenie oszacowanie wartości lokalu przed uzyskaniem zaświadczenia właściwego starosty o spełnianiu przez nieruchomość warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego. Jest to niezgodne z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzaniu operatu szacunkowego, nieprawidłowości tę stwierdzono aż w 70% przypadków. Taka praktyka rodzi ryzyko zbędnych kosztów wyceny w przypadku, gdy lokal ostatecznie nie mógłby być przedmiotem sprzedaży. Wiąże się to z drugą najpowszechniejszą nieprawidłowością, tj. obciążaniem niezgodnie z prawem przyszłych nabywców kosztami wyceny lokali. Takie nieprawidłowości stwierdzono w 75% badanych przypadków. Od potencjalnych nabywców żądano zaliczki w wysokości 200-600, a od jej uiszczenia uzależniano wszczęcie procedury sprzedaży. W latach 2016-2021 gminy pobrały bezprawie ponad 145 tys. zł.

W 13 gminach nie powiadamiano najemców o przeznaczeniu lokalu do zbycia i o ich pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości, mimo takiego wymogu wynikającego wprost z ustawy o gospodarce nieruchomościami. W 13 gminach wykryto nieprawidłowości w zakresie gospodarowania wieloletnim zasobem mieszkaniowym, w dwóch przypadkach mimo obowiązku ustawowego takiego programu w ogóle nie uchwalono. W 6 gminach stwierdzono nieprawidłowości w zakresie ustalania wartości bonifikaty. Gminy zawężyły także krąg osób uprawnionych do nabycia lokalu, co jest niedopuszczalne. Kontrolerzy NIK stwierdzili wiele przypadków wtórnego obrotu lokalami. .

NIK sformułował 90 wniosków pokontrolnych. Wnioskuje Najwyższa Izba Kontroli, wnioskuje do gmin o:

1. wyeliminowanie praktyki uzależnienia podjęcia procedury bezprzetargowej sprzedaży od wniesienia opłat na pokrycie kosztów przygotowania lokali do sprzedaży (sporządzenia operatu szacunkowego);
2. pisemne powiadamianie najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, o tym uprawnieniu i warunkach skorzystania z niego;
3. systematyczny monitoring rynku wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi uprzednio z bonifikatą i weryfikację przesłanek ewentualnej utraty uzyskanego przywileju;

## **NIK: Nieprawidłowości w zbywaniu lokali komunalnych**

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 16, luty 2023 12:55

Gabriela Trocka

Odśłony: 637

---

4. niezwłoczne dochodzenie należności JST z tytułu zwrotu udzielonej bonifikaty we wszystkich ustawowo uzasadnionych przypadkach.

Dodatkowo do Wojewodów zwraca się o wnikliwą kontrolę uchwał rad gmin w przedmiotowym zakresie.

Aby zobaczyć pełen raport kliknij [tutaj](#).