

Borzę

S+G

24.10.16



Urząd Miejski w Koluszach  
KANCELARIA OGÓLNA  
Wpłynięcie dnia 24.10.2016  
L. dz. 16901 zat.  
podpis

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Łodzi

LLO.411.003.01.2016  
S/16/003

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

<i>Numer i tytuł kontroli</i>	S/16/003 – Dysponowanie przez Gminę Koluszkę gminnym zasobem nieruchomości.
<i>Jednostka przeprowadzająca kontrolę</i>	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
<i>Kontrolerzy</i>	1. Marek Tarnawski, doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr LLO/38/2016 z dnia 2 czerwca 2016 r. <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 1-2)</p> 2. Marcin Kuzan, specjalista, upoważnienie do kontroli nr LLO/39/2016 z dnia 2 czerwca 2016 r. <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 3-4)</p>
<i>Jednostka kontrolowana</i>	Urząd Miejski w Koluszkach, ul. 11 Listopada 65, 95-040 Koluszki
<i>Kierownik jednostki kontrolowanej</i>	Waldemar Chałat, Burmistrz Koluszek <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 357-358)</p>

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

Uzasadnienie oceny ogólnej

W skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koluszki wchodziło 506,3 ha<sup>1</sup> gruntów oraz 312 lokali w 39 budynkach stanowiących własność Gminy<sup>2</sup>. W latach 2010-2016 (I-pół.) Gmina, uzyskała dochody z tytułu najmu i dzierżawy w wysokości 3.554,3 tys. zł oraz ze sprzedaży nieruchomości w wysokości 12.595,8 tys. zł.

Gospodarka nieruchomościami odbywała się na podstawie uchwalonych w dniu 29 grudnia 2008 r. przez Radę Miejską w Koluszkach zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Zgodnie z art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>3</sup>, opracowano i wdrożono plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości. Urząd sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, dzierżawy i najmu.

Umowy dzierżawy i najmu były zawierane zgodnie z art. 37 ust. 4 ww. ustawy, tj. na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata lub w drodze przetargu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem, że Rada Miejska mogła wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązkowego trybu przetargowego przy zawarciu tych umów. W umowach stosowane były zapisy o możliwości podniesienia stawek czynszu lub zapisy o waloryzacji stawki w oparciu o wskaźnik GUS. W Urzędzie nie obowiązywały procedury ustalania wysokości stawek czynszu dzierżawnego oraz czynszu najmu, co mogło powodować wątpliwości co do prawidłowości podwyżek opłat.

<sup>1</sup> Wg. planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2014-2016.

<sup>2</sup> Ponadto 97 lokali w 11 budynkach stanowią lokale gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.

Sprzedaż nieruchomości gminnych była poprzedzona wykonaniem operatu szacunkowego oraz podjęciem przez Radę Miejską uchwały wyrażającej zgodę na przedmiotową transakcję. Gmina zbywała nieruchomości w trybie przetargowym zgodnie z zapisami art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami a po negatywnym rozstrzygnięciu dwóch pierwszych przetargów, w drodze rokowań. Natomiast bezprzetargowe zbycie następowało w trybie art. 37 ust. 2 pkt 1 i pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. dotychczasowemu najemcy lub użytkownikowi wieczystemu oraz na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 powołanej wyżej ustawy, kiedy przedmiotem zbycia były nieruchomości, które mogły poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobom, które zamierzały te nieruchomości nabyć, a nieruchomości zbywane nie mogły być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Przy sprzedaży pięciu działek we wsi Borowa Urząd zaniechał potwierdzenia aktualności operatów szacunkowych, co było niezgodne z dyspozycją art. 156 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który zezwala na wykorzystanie operatu przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Po tym terminie ważność operatu winna być potwierdzona przez rzeczoznawcę majątkowego. Urząd zbył przedmiotowe działki wykorzystując operat, którego ważność wygasła 19 miesięcy przed transakcją.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami do zadań Burmistrza należało gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, w tym prowadzenie ewidencji zasobu, zapewnienie jego wyceny, sporządzanie planów wykorzystania zasobu oraz zapewnianie wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności za udostępnianie nieruchomości i windykację tych należności. Zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami gminnymi, w tym ustalanie wartości nieruchomości, cen i opłat za korzystanie z nieruchomości, organizowanie przetargów na zbywanie prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy oraz prowadzenie ewidencji gruntów komunalnych wykonywał, Referat Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami<sup>4</sup> Urzędu Miejskiego.

(dowód: akta kontroli str. 372-424)

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym<sup>5</sup> Zakresy obowiązków na dwóch stanowiskach pracy dotyczyły gospodarowania gruntami. Jeden pracownik referatu

<sup>4</sup> Przedmiotowy referat we wcześniejszych latach objętych kontrolą nosił nazwę odpowiednio: Referat Planowania i Gospodarki Przestrzennej, Referat Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami, Referat Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami.

<sup>5</sup> Zarządzeniem nr 24/10 Burmistrza Kolaszek z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 92/2010 Burmistrza Kolaszek z dnia 14 czerwca 2010 r. zmieniające zarządzenie w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 6/11 Burmistrza Kolaszek z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 35/2011 Burmistrza Kolaszek z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 74/2011 Burmistrza Kolaszek z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 167/2011 Burmistrza Kolaszek z dnia 30 września 2011 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 10/2012 Burmistrza Kolaszek z dnia 19 stycznia 2012 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 51/2012 Burmistrza Kolaszek z dnia 2 kwietnia 2012 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 1/2013 Burmistrza Kolaszek z dnia 2 stycznia 2013 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 38/2013 Burmistrza Kolaszek z dnia 4 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 116/2013 Burmistrza Kolaszek z dnia 1 sierpnia 2013 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr 1/2014 Burmistrza Kolaszek z dnia 2 stycznia 2014 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolaszkach; Zarządzenie nr

był bezpośrednio odpowiedzialny za tereny wiejskie gminy, drugi za tereny miejskie<sup>6</sup>. Do zakresu obowiązków pracowników należało m.in.: załatwianie spraw z zakresu sprzedaży, dzierżawy, użytkowania, najmu. Ponadto wskazani pracownicy organizowali przetargi na zbycie prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, dzierżawy nieruchomości stanowiących własność gminy.

(dowód: akta kontroli str. 359-371)

Urząd zgodnie z art. 25 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadził ewidencję nieruchomości tworzących gminny zasób nieruchomości. Urząd posiadał dostęp do systemu ewidencji gruntów prowadzonego przez Starostwo poprzez zapisy na płytach CD dostarczanych do Urzędu raz w miesiącu. Raz na cztery lata przeprowadzana była kompleksowa inwentaryzacja gruntów, a co roku ilościowa inwentaryzacja wynikająca z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>7</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 353-356; 592-593)

W Urzędzie Miejskim w Koluszkach zgodnie z art. 25 ust. 2 w zw. art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami opracowano plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości w okresach trzyletnich, tj. plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Koluszki na lata 2008–2010; 2011–2013 i 2014–2017<sup>8</sup>. Plany zawierały m.in. informacje o powierzchni zasobu nieruchomości, dochodach budżetowych oraz przewidywanych wydatkach związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. W planach uwzględniono informacje o nabywaniu do zasobu nieruchomości głównie pod poszerzenie ulic. Nieruchomości stanowiące własność gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, zgodnie z planem, mogły być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanie działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanego z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Kolejnym elementem planów były prognozy dotyczące wykorzystania zasobu nieruchomości, a także informacja dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

(dowód: akta kontroli str. 433-445)

Zasady dysponowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Koluszki zostały określone Uchwałą Rady Miejskiej w Koluszkach nr XXVIII/147/2008 z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieoznaczony (zwaną dalej: uchwałą w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia, wydzierżawiania i najmu). Zasady te miały zastosowanie do lokali użytkowych, lokali mieszkalnych, zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości, w tym do nieruchomości rolnych. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych określała odrębna uchwała. Zgodnie z zapisami uchwały w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia, wydzierżawiania i najmu: sprzedaży oraz oddaniu w użytkowanie wieczyste podlegały nieruchomości zabudowane i niezabudowane, wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, które nie były przeznaczone na cele publiczne.

97/2014 Burmistrza Koluszek z dnia 19 maja 2014 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Koluszkach; Zarządzenie nr 221/2014 Burmistrza Koluszek z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Koluszkach.

<sup>6</sup> W 2016 r. nastąpiła zmiana osobowa na przedmiotowym stanowisku pracy.

<sup>7</sup> Dz. U. z 2016 r., poz. 1047.

<sup>8</sup> Plany przyjęte odpowiednio zarządzeniami Burmistrza Koluszek z dnia 7 stycznia 2008 r.; 5 stycznia 2011 r. oraz 8 stycznia 2014 r.

Sprzedaż miała następować w drodze przetargu, natomiast w trybie bezprzetargowym możliwa była tylko w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, np. gdy zbycie następuje pomiędzy Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego; zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny; sprzedaż następuje na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego.

Zasady dotyczące zawierania umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony przewidywały zawarcie umowy po przeprowadzeniu przetargu. Po zakończeniu pierwszego przetargu wynikiem negatywnym, w kolejnym cenę wywoławczą stawki czynszu można było obniżyć, jednak nie więcej niż o 50%. Zwolnienie z obowiązku przeprowadzania przetargu mogło nastąpić w przypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską w Koluszkach. Zawieranie umów najmu i dzierżawy na czas określony dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieokreślony również wymagało podjęcia odpowiedniej uchwały przez Radę Miejską. W skontrolowanych przypadkach najmu i dzierżawy nieruchomości, w latach 2010-2016 (I-pol.) nie stwierdzono naruszenia prawa w tym zakresie.

W uchwale w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia, wydzierżawiania i najmu upoważniono Burmistrza do oddawania nieruchomości w trwały zarząd, użyczenie, użytkowanie, osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej na czas oznaczony powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony na cele związane z ich działalnością statutową.

(dowód: akta kontroli str. 425-430)

Stawki czynszu najmu/dzierżawy za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koluszki zostały ustalone Zarządzeniami Burmistrza Koluszek<sup>9</sup>. W okresie od 1 września 2009 r. obowiązywała stawka w wysokości 2,33 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz 0,70 zł za identyczną powierzchnię lokalu socjalnego. W dniu 3 lipca 2013 r. stawki czynszu uległy zmianie i wynosiły odpowiednio 2,56 zł oraz 0,77 zł.

(dowód: akta kontroli str. 431-432)

## **Sprzedaż**

W gminie w latach 2010–2016 (do 30 czerwca) sprzedano łącznie 52 nieruchomości, w tym 10 w 2010 r., 8 w roku kolejnym, 7 w 2012 r., 2 w 2013 r., 11 w 2014 r., 8 w 2015 r. i 6 w pierwszym półroczu 2016 r.

(dowód: akta kontroli str. 451-463)

W ramach kontroli przeprowadzono badanie 35 z 52 umów sprzedaży, tj. 67,3%. Analiza zawartych umów wykazała, że cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej na obszarze określonym jako teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług przy ul. Nasiennej w Koluszkach (na terenach inwestycyjnych ŁSSE S.A.) kształtowała się na przestrzeni badanych lat w przedziale od 38,55 zł w 2010 r. do 77,35 zł w 2016 r.

Cena sprzedaży 1m<sup>2</sup> prawa użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu na obszarze zakwalifikowanym jako tereny

<sup>9</sup> Zarządzenie Nr 70/09 Burmistrza Koluszek z dnia 9 czerwca 2009 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koluszki; Zarządzenie Nr 88/2013 z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koluszki.

obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług w obrębie miejskim wynosiła od 45,47 zł do 64,23 zł, natomiast na terenie wiejskim od 44,39 zł do 64,14 zł.

Cena 1 m<sup>2</sup> działki w Koluszkach oznaczonej jako teren zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej kształtowała się w zbadanych umowach na poziomie od 110,08 zł do 136,14 zł. Na terenie wiejskim ten sam rodzaj działek sprzedano po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, rokowań lub bezprzetargowo na rzecz dotychczasowego najemcy w cenach od 8,68 zł do 175,12 zł. Sprzedaż nieruchomości była poprzedzona wykonaniem przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego oraz podjęciem przez Radę Miejską uchwały wyrażającej zgodę na przedmiotową transakcję.

(dowód: akta kontroli str. 458-463; 592-593)

Z 35 zbadanych spraw dotyczących sprzedaży nieruchomości, w trybie przetargowym sprzedano 26 nieruchomości<sup>10</sup>, w tym w sześciu przypadkach sprzedaż nastąpiła w drodze rokowań po negatywnym rozstrzygnięciu dwóch pierwszych przetargów. Sześć<sup>11</sup> nieruchomości zbyto zgodnie z przepisami art. 37 ust. 2 pkt 1 i pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. dotychczasowemu najemcy lub użytkownikowi wieczystemu. Trzy działki zmieniły właściciela na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 powołanej wyżej ustawy, tj. przedmiotem zbycia były nieruchomości, które mogły poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobom, które zamierzały te nieruchomości nabyć, a nieruchomości zbywane nie mogły być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 458-463)

Urząd przeprowadził w latach 2010-2016(I poł) trzy postępowania polegające na zamianie nieruchomości:

- W dniu 8 listopada 2011 r. spisany został akt notarialny - umowa zamiany nieruchomości. Zamianie podlegały cztery działki prywatne o łącznej powierzchni 5.566 m<sup>2</sup> wycenione na 230.608 zł oraz trzy działki stanowiące własność Gminy o łącznej powierzchni 5.254 m<sup>2</sup> wycenione na 229.568 zł. Zamiana działek pozwoliła Gminie Koluszki na stworzenie jednolitego kompleksu nieruchomości stanowiącego jej własność, którą Gmina mogła swobodnie dysponować i zagospodarować zgodnie z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>12</sup>. Działki, które w wyniku zamiany pozyskała Gmina, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miały stanowić tereny ulicy dojazdowej oraz ulicy wewnętrznej dla obszaru przeznaczonego pod zabudowę jednorodziną. W dniu 30 maja 2011 r. Rada Miejska w Koluszkach podjęła uchwałę<sup>13</sup> w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości zgodnie z przedłożonym przez Burmistrza wnioskiem. Różnica w wartości zamienianych działek w wysokości 1.040 zł. została dopłacona przez Gminę.
- w dniu 13 września 2013 r. zawarty został akt notarialny – umowa zamiany, zgodnie z którą osoby fizyczne uzyskały od Gminy Koluszki dwie działki we wsi Lisowice o łącznej powierzchni 3 tys. m<sup>2</sup> i wartości 63.000 zł, a Gmina Koluszki

<sup>10</sup> Trzy przetargi zrealizowała Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A.

<sup>11</sup> Pięć nieruchomości gruntowych oraz jeden lokal mieszkalny.

<sup>12</sup> Plan zatwierdzony Uchwałą nr IX/40/07 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 28 maja 2007 r. opublikowana w Dz. U. Woj. Łódź. Nr 210 poz. 1976 z dnia 7 lipca 2007 r.

<sup>13</sup> Uchwała nr VIII/90/2001

uzyskała działkę o takiej samej powierzchni i wartości<sup>14</sup> położoną we wsi Erazmów. Rada Miejska w Koluszkach wyraziła zgodę na zamianę przedmiotowych nieruchomości uchwałą<sup>15</sup> z dnia 24 czerwca 2013 r. Zamiana wynikała z poprowadzenia przez działki prywatne elementów infrastruktury (tj. ropociągu wraz ze strefą bezpieczeństwa).

- w dniu 27 lipca 2011 r. zawarty został akt notarialny – umowa przeniesienia udziału we własności nieruchomości<sup>16</sup>, zgodnie z którym dokonano zamiany 59/100 części w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w Mieście Koluszki obr. 7 przy ul. Partyzantów<sup>17</sup> stanowiącym własność Gminy Koluszki w zamian za wierzytelności związane ze zwrotem właścicielom nakładów poniesionych na budowę budynków położonych w mieście Koluszki obr. 2 przy ul. Nasiennej<sup>18</sup>. W dniu 30 maja 2011 r. Rada Miejska w Koluszkach podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na zamianę przedmiotowych nieruchomości. Zamiana wynikała z konieczności wybudowania linii wysokiego napięcia dla strefy ekonomicznej w Koluszkach.

(dowód: akta kontroli str. 191-216; 594-597)

Ustalone  
nieprawidłowości

Do sprzedaży pięciu działek zlokalizowanych we wsi Borowa wykorzystano operaty szacunkowe, które nie były aktualizowane po upływie 12 miesięcy od ich sporządzenia, co było sprzeczne z zapisami art. 156 ust.1 pkt 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Gmina aktem notarialnym z dnia 16 października 2012 r. dokonała sprzedaży pięciu działek położonych we wsi Borowa<sup>19</sup>. Sprzedaż poprzedzona była rokowaniami zgodnie z art. 39 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. po przeprowadzeniu co najmniej dwóch postępowań przetargowych zakończonych wynikiem negatywnym. Podstawą przeprowadzonej transakcji sprzedaży były operaty szacunkowe sporządzone w dniu 15 marca 2010 r. tj. dwa i pół roku przed dokonaniem sprzedaży. Zgodnie z art. 156 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (...)”. „Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym, przez rzeczoznawcę, który go sporządził”.

Burmistrz Koluszek w złożonych wyjaśnieniach wskazał, że: „(...) Z uwagi na to, że sprzedaż była realizowana w ramach jednego postępowania tj. z uwzględnieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 39) określających, że w przypadku zakończenia się wynikiem negatywnym jednego przetargu należy zastosować dalsze etapy procedury mające na celu sprzedaż nieruchomości, to w naszej ocenie nie było potrzeby ponownego ustalania wartości nieruchomości. Należy mieć na uwadze tą okoliczność, że sformułowania przepisu art. 156 ust. 1

<sup>14</sup> Zgodnie z operatami szacunkowymi wykonanymi w dniu 31 maja 2013 r. przez rzeczoznawcę majątkowego.

<sup>15</sup> Uchwała nr XXXIII/BB/2013

<sup>16</sup> Repetytorium A nr 243B

<sup>17</sup> działka o nr ewidencyjnym 94 wraz z zabudowaniami o wartości 122 tys. zł zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 18.03.2011 r.

<sup>18</sup> nanieśienia na działce o nr ewidencyjnym 38/18 o wartości 72 tys. zł zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 20.05.2011 r.

<sup>19</sup> Akt notarialny Rep. A nr 2742/2012

*pkt 4 ustawy nie oznacza, że rzeczoznawca musi potwierdzić aktualność operatu bez wykonania ponownie analiz i badań, co wiąże się z obowiązkiem poniesienia nowych kosztów w sytuacji, gdy wątpliwe jest samo zbycie nieruchomości. Należy też podkreślić, że wypełnienie obowiązku potwierdzenia aktualności operatu ma znaczenie przede wszystkim dla ważności postępowań sądowych i administracyjnych, w których operat stanowi podstawę rozstrzygnięcia."*

(dowód: akta kontroli str. 217-275; 589-591)

## **Dzierżawa**

W latach 2010-2016 (I poł.) w gminie zawarto 354 umowy dzierżawy. Badaniami kontrolnymi objętych zostało 50 umów (14,2%).

W trakcie kontroli ustalono, że wykazy o przeznaczeniu działki do dzierżawy umieszczano na stronie BIP Urzędu, w prasie lokalnej – „Tydzień w Koluszkach”, a także wysłano do Banku Spółdzielczego w Koluszkach, do sołtysów wsi oraz Przewodniczących Zarządów Osiedli. Wykazy zawierały odrębne sporządzone informacje dot. daty ich zdjęcia z tablicy ogłoszeń Urzędu.

Przy oddaniu nieruchomości w dzierżawę w drodze przetargu Gmina w regulaminie unormowała kwestie: ogłoszenia o przetargu z podaniem jego terminu oraz zastrzegła, że miejsce może być podane do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie 21 dni od dnia wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy. Przetarg odbywał się w drodze publicznej licytacji. Komisja przetargowa składała się z 3-7 osób. Dowód wniesienia wadium był przedkładany komisji przetargowej przed otwarciem przetargu. Przetarg był ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej czynszu dzierżawnego. Przewodniczący komisji sporządzał protokół przeprowadzonego przetargu, który stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy. Do protokołu dołączana była lista osób biorących udział w przetargu oraz arkusz dokonanego postąpienia. Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu mógł złożyć za pośrednictwem Burmistrza. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zaliczane było na poczet czynszu dzierżawnego. Burmistrz Koluszek zastrzegł sobie prawo odwołania przetargu z ważnych powodów podając przyczynę jego odwołania.

(dowód: akta kontroli str. 464-533; 509-533; 579)

Umowy dzierżawy zawierały m.in. klauzule: dotyczące prawa do podwyższania czynszu dzierżawnego; zasady rozwiązania umowy dzierżawy przed terminem. Dzierżawca, zgodnie z umową, nie był uprawniony do budowania na dzierżawionej działce budynków i urządzeń o charakterze trwałym (trwale związanych z podłożem). Dzierżawca nie miał możliwości przekazywania swoich praw z dzierżawy na rzecz osób trzecich tak fizycznych jak i prawnych. Na dzierżawcy spoczywał obowiązek ponoszenia wszelkich świadczeń związanych z użytkowaniem dzierżawionej działki oraz uiszczania wszelkich podatków przypadających z nieruchomości, a wynikających z odrębnych przepisów. Dzierżawca zobowiązał się także w terminie sześciu miesięcy przed datą wygaśnięcia umowy powiadomić wydzierżawiającego o zamiarze przedłużenia umowy.

(dowód: akta kontroli str. 287-288)



W latach 2010-2016 (I-poł) do Rady Miejskiej wpłynęła jedna skarga na działania Burmistrza Koluszek w zakresie naliczenia czynszu dzierżawnego za korzystanie z części nieruchomości przy ul. Odlewniczej (nr działki 1204 w Koluszkach obr. 5 o pow. 720 m<sup>2</sup>). Umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości została zawarta w dniu 13 marca 2012 r. na okres do dnia 31.03.2015 r. z miesięcznym czynszem dzierżawnym w wysokości 250 zł +VAT miesięcznie. Plac miał być wykorzystywany do prowadzenia szkoły nauki jazdy. Plac miał zostać utwardzony i ogrodzony przez biorącego w dzierżawę. Po upływie okresu dzierżawy Urząd poinformował o możliwości przedłużenia umowy do dnia 31.03.2018 przy stawce czynszu dzierżawnego w wysokości 500 zł +VAT. Zaproponowana stawka nie została zaakceptowana przez biorącego w dzierżawę, który wniósł w dniu 11 maja 2015 r. do Rady Miejskiej w Koluszkach skargę na działania Burmistrza. Komisja Budżetu i Rozwoju Gospodarczego rozpatrując wniesioną skargę wskazała, na brak przepisów prawnych, określających wysokość stawek czynszu dzierżawnego. Przytoczyła również przykłady stosowanych przez Gminę stawek czynszu, jaki jest pobierany przy różnych dzierżawach (stawki czynszu oscylowały pomiędzy 3,96 a 21,42 zł/m<sup>2</sup>). W ocenie Komisji, skarżący w pierwszej umowie dzierżawy miał przyznana preferencyjną stawkę czynszu w wysokości 250 zł +VAT, która przez cały okres trwania dzierżawy nie była zmieniana. Stawka ta była przyznana z uwagi na poniesione przez biorącego w dzierżawę nakłady polegające na przystosowaniu terenu pod plac manewrowy. Proponowana nowa stawka czynszu w wysokości 500 zł +VAT tj. 0,70 zł/m<sup>2</sup> w ocenie Komisji nie była stawką wygórowaną. Uchwałą z dnia 30 czerwca 2015 r. Rada Miejska w Koluszkach po zapoznaniu się z opinią Komisji Budżetu i Rozwoju Gospodarczego uznała skargę za nieuzasadnioną<sup>20</sup>. W latach 2010-2014 (maj) Gmina w umowach na dzierżawę części działki pod plac manewrowy dla trzech prywatnych szkół jazdy (w tym dla skarżącego) stosowała stawkę czynszu w wysokości od 0,40 do 0,44 zł netto za 1 m<sup>2</sup>. Działka będąca przedmiotem skargi od 1 kwietnia 2015 r. nie była wdzierżawiona. Urząd podpisał w lipcu 2016 r. umowę na wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy ulicy Odlewniczej i Żelaznej. Zaplanowana na 2017 r. inwestycja wiąże się z zajęciem przedmiotowej działki.

(dowód: akta kontroli str. 180-190; 464-508; 611-618)

Uwagi dotyczące badanej działalności

1. W Gminie Koluszki nie uregulowano kwestii związanych z zasadami określania wysokości stawek czynszu dzierżawnego oraz czynszu najmu, co mogło powodować wątpliwości co do jednolitego i równego traktowania podmiotów. Stawki czynszu dzierżawnego były ustalane przez pracowników Urzędu indywidualnie przed zawarciem umowy w oparciu o posiadane informacje nt. lokalnego rynku i zatwierdzane w umowach przez Burmistrza. W latach 2010-2016 (I-poł.) poziom stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe kształtował się od 0,37 zł/m<sup>2</sup> do 0,59 zł/m<sup>2</sup> rocznie; nieruchomości rolnych od 0,01 zł/m<sup>2</sup> do 0,04 zł/m<sup>2</sup> rocznie. Poziom stawek za dzierżawę nieruchomości przeznaczonych na cele usługowe w zależności od lokalizacji i rodzaju prowadzonej działalności wynosił od 0,11 zł/m<sup>2</sup> do 26 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie zaś nieruchomości zabudowanych pod garaże od 4,10 zł/m<sup>2</sup> do 5,54 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

<sup>20</sup> Uchwała nr X/102/2015

Burmistrz Koluszek w złożonych wyjaśnieniach wskazał, że: „(...) brak uregulowań w sprawie stawek czynszu umożliwi bardziej adekwatne dostosowanie ich do obowiązujących stawek na rynku.” (...) Stawka dostosowana jest do rodzaju działalności jaka będzie prowadzona na terenie dzierżawionej/najmowanej nieruchomości, jak również do atrakcyjności terenu gminy w jakiej nieruchomość się znajduje. Różnorodność stawek wynika z rodzaju celu wydzierżawienia nieruchomości, które możemy podzielić na: rekreacyjne, rolnicze, usługowe, pod uprawy ogrodnicze, pod garaże oraz ze względu na prowadzoną przez dzierżawcę/najemcę działalność, która pokrywa się z zadaniami własnymi gminy. (...) Tereny Gminy Koluszki są zróżnicowane pod wieloma względami m.in.: pod względem atrakcyjności terenów, klas gruntów czy też poziomu rozwoju infrastruktury. W związku z powyższym trudno ustalić sztywne zasady dotyczące wysokości stawek, w sposób sprawiedliwy dla całości terenu gminy”.

(dowód: akta kontroli str. 584, 587-588)

2. W umowach dzierżawy stosowane były zbyt ogólne zapisy o możliwości podniesienia stawek czynszu lub zapisy o waloryzacji stawki w oparciu o wskaźnik GUS. Zmiana wysokości stawek czynszu była dokonywana przez pracowników Urzędu i zatwierdzana w umowach przez Burmistrza, głównie przy zawieraniu kolejnych umów najmu lub dzierżawy nieruchomości.

Burmistrz oświadczył, że: (...) Waloryzacja, czy też zmiana stawki nie jest dokonywana jednolicie do wszystkich nieruchomości, spowodowane jest to głównie różnorodnością dzierżawionych nieruchomości, ze względu zarówno na położenie jak i przeznaczenie dzierżawy. W części mniej atrakcyjnych terenów zmiany stawki czynszu następowały w 3 letnich czasookresach, z powodu braku zmian na rynku oraz mniejszej atrakcyjności terenu. Przesłanką do takiej postawy wydzierżawiającego są głównie zasady racjonalnego gospodarowania mieniem gminy. Częste podwyższanie stawek działałoby negatywnie na możliwość wydzierżawiania nieruchomości w mniej atrakcyjnym położeniu, czego przejawem byłaby mniejsza ilość chętnych do wydzierżawienia. Należy zauważyć że sam fakt wydzierżawiania/najmu nieruchomości gminnych nie jest ukierunkowany wyłącznie na zwiększania dochodów Gminy z tytułu czynszów i podatków, również ważnym aspektem staje się tu zagospodarowanie nieruchomości gminnych i przeniesienie obowiązku ich właściwego zagospodarowania oraz bieżącego utrzymania na dzierżawców/najemców. Zawierane umowy dzierżawy/najmu zobowiązują wydzierżawiającego/najemcę do należytej dbałości o nieruchomość i uwalniają Gminę od obowiązków ponoszenia kosztów”. Burmistrz wskazał również, że obowiązujące przepisy prawa nie nakazują gminie tworzenia dokumentu regulującego kwestie związane z określeniem wysokości stawek czynszu dzierżawnego, co powoduje, że gmina może w sposób bardziej adekwatny i realny dostosować stawkę czynszu dzierżawnego do walorów działki.

(dowód: akta kontroli str. 584, 587-588; 611-618)

„Od drugiego kwartału 2016 r. w nowych umowach była wpisywana waloryzacja wysokości umów w oparciu o wskaźnik GUS. Różnice w zapisach dot. waloryzacji w zawartych do tej pory umowach wynikały – według oświadczenia Inspektora Urzędu Miejskiego w Koluszkach – z atrakcyjności dzierżawionych terenów. Ponadto, tam gdzie widzieliśmy taką możliwość wprowadzaliśmy zapisy

o waloryzacji. W większości przypadków umów zawieranych na dzierżawę działek rekreacyjnych stosowaliśmy zapis o możliwości podniesienia czynszu.”

(dowód: akta kontroli str. 592-593)

## Najem

Zbadano 50 umów najmu lokali (100%) zawartych przez Gminę Koluszki w latach 2010–2016 (I poł.). Objęte kontrolą umowy najmu zawierały klauzule umowne m.in. dotyczące prawa do naliczania odsetek ustawowych w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, zastrzeżenie o prawie podwyższania czynszu najmu, zakaz oddawania lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie bez zgody wynajmującego, zapis o obowiązku utrzymania lokalu w należytym stanie, zakaz dokonywania zmian przeznaczenia lokalu.

(dowód: akta kontroli str. 343-345; 464-533; 554-576; 579)

Burmistrz Koluszek wskazał, że występujące preferencje w zawieranych umowach najmu, dzierżawy, są tak jak w przypadku umów użyczenia spowodowane realizowaniem zadań własnych gminy. Preferencje dotyczące stawek wynikają również z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora<sup>21</sup>. Zgodnie z przytaczanym przepisem jednostki samorządu terytorialnego są obowiązane udostępnić posłowi i senatorowi lokal, na czas odbycia doraźnego dyżuru poselskiego i senatorskiego w miejscowości, w której poseł lub senator nie otworzył biura określonego w art. 23 ust. 1 przywołanej ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 581-583)

W okresie objętym kontrolą w Gminie Koluszki nie udzielano ulg w postaci umorzenia należności z tytułu dzierżawy i najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy Koluszki. W gminie obowiązywała uchwała<sup>22</sup> Rady Miejskiej z dnia 23 czerwca 2014 r. ws. określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminu spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny.

(dowód: akta kontroli str. 133-142)

## Użyczenie

Ze 184 umów użyczenia zawartych przez gminę badaniem objęto 37 umów (20,1%). Przedmiotem umów użyczenia były przede wszystkim nieruchomości gruntowe zabudowane, wykorzystywane przez kluby sportowe, ośrodki kultury, biblioteki oraz jednostki ochotniczej straży pożarnej. Umowy użyczenia nieruchomości przez Gminę Koluszki rejestrowane były w dwóch rejestrach właściwych dla obszaru wiejskiego oraz miejskiego kontrolowanej gminy.

(dowód: akta kontroli str. 463-553; 579)

Gmina Koluszki oddawała w użyczenie nieruchomości zapewniając realizację zadań własnych gminy wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>23</sup>. Realizacja tych zadań dotyczyła zarówno oddawania nieruchomości w użyczenie jednostkom budżetowym i pomocniczym gminy jak

<sup>21</sup> Dz. U. z 2015. poz. 1605 ze zm.

<sup>22</sup> Uchwała nr XLV/95/2014 ws. określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminu spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, do których nie służy się przepisów ustawy ordynacji podatkowej, przypadających Gminie Koluszki lub jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania podmiotów uprawnionych do udzielania tych ulg. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 9.07.2014 r., poz. 2646)

<sup>23</sup> Dz. U. z 2016 r. poz. 446.

i osobom fizycznym. Jednostki budżetowe gminy realizowały, poprzez zawarte umowy użyczenia nieruchomości, zadania z zakresu m.in.: kultury fizycznej, rekreacji i utrzymania obiektów sportowych (obiekty Ludowych Zespołów Sportowych), kultury, w tym bibliotek gminnych.

(dowód: akta kontroli str. 446-447, 534-553)

W przypadku użyczeń nieruchomości zawartych z osobami fizycznymi, dotyczyło to utrzymania zieleni miejskiej. Gmina w zamian za utrzymywanie pasu zieleni miejskiej w należytej kulturze i dbałości przez osoby fizyczne, oddawała w użyczenie grunt przyległy bezpośrednio do nieruchomości osoby fizycznej.

Ogółem w kontrolowanym okresie czasu zawarto 188 umów użyczeń i 11 umów najmu, które służyły wykonywaniu zadań własnych gminy.

Burmistrz Koluszek podał, że sprawował nadzór nad wykonywaniem umów najmu, dzierżawy i użyczenia poprzez bieżące oględziny nieruchomości, których dotyczyły umowy.

(dowód: akta kontroli str. 581-583)

## Bonifikaty

Rada Miejska w Koluszkach w dniu 10 września 1999 r. podjęła Uchwałę XIII/45/99 ws. wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych. Sprzedaż miała dotyczyć lokali mieszkalnych przejętych przez Gminę Koluszki, na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe<sup>24</sup>, od reprezentanta upadłego Przedsiębiorstwa „Odlewni Żeliwa Koluszki” w Koluszkach przy zastosowaniu pierwszeństwa w ich nabyciu przy sprzedaży na rzecz dotychczasowych ich najemców. Uchwała udzielała nabywcom ww. lokali 40% bonifikaty. Jednocześnie Rada Miejska tego samego dnia podjęła uchwałę nr XII/46/99 ws. udzielenia zgody na udzielenie 40% bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców lokali położonych w Koluszkach przy ul. Głowackiego 27c i 27e oraz Głowackiego 29 i 22. Uchwały te zostały zmienione uchwałą z dnia 29 grudnia 2000 r. nr XXX/114/2000, która wprowadzała 60% bonifikatę w przypadku sprzedaży ww. lokali ich najemcom.

(dowód: akta kontroli str. 9-12)

W dniu 30 kwietnia 2002 r.<sup>25</sup> Rada Miejska w Koluszkach podjęła uchwałę zmieniającą uchwały Rady Miejskiej:

- nr XIII/45/99<sup>26</sup> ws. wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych. Zmiana polegała na zwiększeniu udzielanej bonifikaty do wysokości 90% przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców pod warunkiem uregulowania przez nich czynszu i opłat za zajmowany lokal wraz z odsetkami.
- XIII/46/99<sup>27</sup> ws. udzielania zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Zmiana polegała na wyrażeniu zgody na udzielenie bonifikaty w wysokości 90% przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w Koluszkach przy ul. Głowackiego nr: 22; 27a; 27c i 29 na rzecz dotychczasowych najemców. Warunkiem udzielenia bonifikaty było

<sup>24</sup> Dz. U. 2014, poz. 1381.

<sup>25</sup> Uchwała nr XLV/19/2002

<sup>26</sup> Uchwała z dnia 10 września 1999 r. zmieniona uchwałą XXX/114/2000 z dnia 29 grudnia 2000 r.

<sup>27</sup> Uchwała z dnia 10 września 1999 r. zmieniona uchwałą XXX/114/2000 z dnia 29 grudnia 2000 r.

uregulowanie przez najemców czynszu i opłat za najmowany lokal wraz z odsetkami.

Warunkiem uzyskania bonifikaty w wysokości 90% było złożenie do dnia 31 grudnia 2002 r. wniosku wyrażającego chęć nabycia zajmowanego lokalu. Po upływie tego terminu obowiązywała bonifikata w wysokości 40% przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz głównych najemców.

Rada Miejska w Koluszkach uchwałą z dnia 3 października 2005 r.<sup>28</sup> ponownie wprowadziła bonifikaty na ww. lokale w wysokości 90%. Okres obowiązywania bonifikaty ustalono do dnia 30 czerwca 2006 r. Po upływie tego terminu wprowadzano bonifikatę 40%.

W uzasadnieniu do podjęcia uchwały wskazano, że zwiększenie bonifikaty do 90% pod warunkiem uregulowania zaległości we wszystkich opłatach wraz z odsetkami powinno stać się dopingiem dla uregulowania przez najemców występujących zaległości finansowych oraz doprowadzić tym samym do przejmowania przez nich na bardzo preferencyjnych warunkach własności mieszkań.

(dowód: akta kontroli str. 5-8; 18-28; 33-42)

Podstawą podjętych przez Urząd Miasta Koluszki działań polegających na sprzedaży ww. lokali była „*Analiza i propozycje rozwiązań problemu mieszkaniowego w Gminie Koluszki*”. W dokumencie tym wskazano budynki pozostające w administrowaniu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Koluszkach z podziałem na lokale i wyszczególnieniem liczby lokali, za które nie są wnoszone opłaty z tytułu najmu. Oszacowano również liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży wraz z szacunkową kwotą, jaką Gmina mogłaby uzyskać przy ich sprzedaży. Do wykupu przez dotychczasowych najemców wskazano lokale znajdujące się w budynkach przy ul. Głowackiego i Ludowej. Oszacowano, że nabywców może znaleźć 180 lokali, natomiast z 43 lokalami mogą mieć problemy ze sprzedażą ze względu na fakt długotrwałego zalegania z czynszem przez ich dotychczasowych najemców.

Najbardziej oczekiwanym wariantem ze strony Gminy byłaby sprzedaż 100% lokali ich dotychczasowym najemcom, aby ci mogli założyć wspólnotę mieszkaniową, która zarządzałaby budynkiem samodzielnie.

(dowód: akta kontroli str. 13-17)

W dniu 22 kwietnia 2013 r. Rada podjęła uchwałę ws. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki w latach 2013 – 2017<sup>29</sup>. Uchwała przewidywała sprzedaż lokali mieszkalnych położonych przy ul. Głowackiego w Koluszkach przy zastosowaniu bonifikaty 40% przy sprzedaży indywidualnej i 60% przy wykupie wszystkich lokali w bloku. Prawo do bonifikaty przysługiwało najemcom, którzy zamieszkują w lokalu co najmniej pięć lat i nie zalegają z płatnościami na dzień złożenia wniosku o wykup.

Izba zauważa, że zmieniające się zasady udzielania i wysokości bonifikat w porównaniu do lat ubiegłych polegające na nierównym traktowaniu mieszkańców tych lokali, mogą powodować spadek zaufania do władzy publicznej.

(dowód: akta kontroli str. 43-95)

<sup>28</sup> Uchwała nr XXXII/89/2005 zmieniająca uchwały XIII/45/99 i XIII/46/99 z dnia 10 września 1999 r.

<sup>29</sup> Uchwała nr XXX/42/2013

W związku ze sprzedażą ww. lokali mieszkalnych z bonifikatą do Burmistrza Miasta Koluszki wystąpili posłowie:

- Janusz Wojciechowski pismem z dnia 9 lipca 2015 r. wystąpił o podjęcie działań w celu uchwalenia przez Radę Miejską bonifikaty na lokale przy ul. Głowackiego i Ludowej na wyższym poziomie.
- Waldemar Buda pismem z dnia 4 marca 2016 r. zwrócił się o skierowanie projektu uchwały do Rady Miejskiej w Koluszkach o udzieleniu 90% bonifikaty przy sprzedaży ww. lokali.

Burmistrz Miasta Koluszki w odpowiedzi na pisma parlamentarzystów poinformował o trwających w urzędzie pracach polegających na analizie realizacji „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowy zasobem Gminy Koluszki na lata 2013-2017”. Jednym z elementów przeprowadzanej analizy będzie ocena wykupu lokali mieszkalnych i stosowanych bonifikat, która pozwoli na opracowanie nowych zasad w tym zakresie.

(dowód: akta kontroli str. 96-104)

Burmistrz Koluszek oświadczył, że: „(...) w chwili obecnej prowadzona jest analiza wpływu zastosowania zwiększonych bonifikat na finanse gminy, jak i analiza wnoszonych przez najemców propozycji nabycia lokali z zastosowaniem 90% bonifikaty. W ramach wskazanej wyżej analizy, toczono rozmowy na spotkaniach z radnymi Rady Miejskiej w Koluszkach o celowości zastosowaniu 90% bonifikaty przy sprzedaży lokali. (...). Dokonywana jest wnikliwa analiza potrzeb społeczno - gospodarczych dotyczących gospodarki mieszkaniowej, polegająca na ocenie potrzeb w zakresie m.in.: stanu budynków komunalnych, planu remontów, polityki czynszowej, źródeł finansowania zasobu gminnego. Jednym z najważniejszych aspektów analizy gospodarki mieszkaniowej jest sprzedaż lokali mieszkalnych oraz zastosowanie różnych poziomów bonifikat.”

(dowód: akta kontroli str. 585-586)

## IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>30</sup>, wnosi o:

- wykorzystywanie przy sprzedaży nieruchomości gminnych aktualnych operatorów szacunkowych zgodnie z art. 156 ust. 1 pkt. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia

<sup>30</sup> Dz. U. z 2015 r., poz. 1096 oraz z 2016 r. poz. 677

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Łodzi.

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Łódź, dnia 17.10.2016r.

Kontrolerzy  
Marek Tarnawski  
doradca techniczny


  
.....  
podpis

Marcin Kuzan  
specjalista k.p.

  
.....  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi

Dyrektor  
Przemysław Szewczyk

  
.....  
podpis

