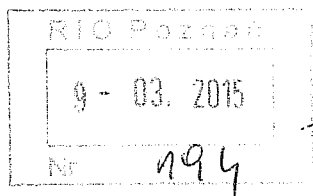


WÓJT GMINY CHODZIEŻ
64-800 Chodzież
ul. Notecka 28
WG.1710.1.2015

Chodzież, 04.02.2015



Pani

Grażyna Wróblewska
Prezes Regionalnej
Izby Obrachunkowej w Poznaniu
ul. Zielona 8
61-851 Poznań

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne znak WK-0911/49/2014 z dnia 16 lutego 2014r. wnoszę zastrzeżenia do wniosków pokontrolnych dotyczących wykazanych uchybień i nieprawidłowości.

1. Dot. Działu II

W dziale II wystąpienia pokontrolnego Regionalnej Izby Obrachunkowej w Poznaniu z dnia 16 lutego 2015 r. znak: WK-0911/49/2014 przedstawione zostało zagadnienie związane z przeprowadzeniem - na stanowisku do spraw gospodarki gruntami i gospodarki przestrzennej - kontroli w zakresie udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

W ocenie Gminy Chodzież kontrolujące dokonały błędnej interpretacji art. 67 ust. 1 i 3 oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zmianami).

Mianowicie, zarzucono Gminie Chodzież:

1) ... „że kwota bonifikaty w wysokości 50% nie była udzielana **od wartości nieruchomości (ceny ustalonej przez rzeczoznawcę tj. od kwoty 34.383 zł), tylko od wartości 54.964,63 zł (tj. zwiększonej o 20.580,63 zł). Na kwotę zwiększenia składają się m.in. koszty sporządzenia:**

- wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów,
- umowy przeniesienia własności.”.

2), że kwota bonifikaty w wysokości 50% nie była udzielana **od wartości nieruchomości (ceny ustalonej przez rzeczoznawcę tj. od kwoty 24.890 zł), tylko od wartości 40.061,40 zł (tj. zwiększonej o 15.171,37 zł). Na kwotę zwiększenia składają się m.in. koszty:**

- sporządzenia wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów,
- sporządzenia umowy przeniesienia własności.

Obciążanie nabywców nieruchomości kosztami związanymi z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży naruszało przepisy art. 23 ust. 1 w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).”.

Powyższe sformułowania świadczą o nierozróżnianiu pojęć „cena” i „wartość”.

Bonifikata udzielana jest od **ceny nieruchomości** (art. 68 ust. 1 u.g.n. „*Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio ... uchwały rady ..., jeżeli nieruchomość jest sprzedawana: 7) jako lokal mieszkalny;*”). Natomiast **cenę nieruchomości**, zgodnie z art. 67 ust. 1 u.g.n. („*Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.*”), ustala się na podstawie jej **wartości**.

Określenie wartości nieruchomości odbywa się na podstawie przepisów dotyczących wyceny nieruchomości zawartych w art. 149 i następnym u.g.n. i wymaga opinii rzeczoznawcy majątkowego sporządzanej w formie operatu szacunkowego (art.156 ust. 1 u.g.n. „*Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.*”).

Zarówno z powyższego przepisu jak i przepisu art. 150 pkt 1 u.g.n („*W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się: 1) określenia wartości rynkowej;*”) wynika, że rzeczoznawca majątkowy ustala **wartość nieruchomości** a nie **cenę**; cenę nieruchomości ustala właściwy organ.

Z kolei zasady ustalania ceny zbycia nieruchomości w trybie sprzedaży bezprzetargowej uregulowano w art. 67 ust. 3 u.g.n. który stanowi, że „*Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem ust.3a.*”.

Użyty w tym przepisie zwrot „*cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość*” oznacza, że cena sprzedaży nieruchomości (również lokalowej) zbywanej w drodze bezprzetargowej może być równa wartości ustalonej przez rzeczoznawcę lub wyższa.

Wyjątek, kiedy cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości, został wyraźnie wskazany przez ustawodawcę w art. 67 ust. 3a u.g.n. Jednakże przepis ten ma zastosowanie do nieruchomości sprzedawanych w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy u.g.n. lub odrębnych przepisów.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku nr 9 w Milczu nastąpiła w trybie

bezprzetargowym, na rzecz dotychczasowych najemców, stąd przy ustalaniu cen zastosowanie miał przepis art. 67 ust. 3 u.g.n.

Zgodnie z powołanym przepisem, przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem ust. 3a, który dotyczy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy u.g.n. lub odrębnych przepisów.

W przedmiotowej sprawie nie istniały żadne roszczenia (osoby obciążone były pierwszeństwem wynikającym z art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n.), stąd cena zbycia nieruchomości lokalowej mogła być wyższa od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę.

Faktem jest, że organ podwyższył ustalone przez rzeczoznawcę majątkowego wartości lokali i ustalił ceny nieruchomości w kwotach:

- 40.061,40 zł w przypadku lokalu mieszkalnego numer 1,
- 54.964,63 zł w przypadku lokalu mieszkalnego numer 2.

Od tak ustalonych cen udzielone zostały, na podstawie stosownych uchwał Rady Gminy Chodzież, bonifikaty w wysokości 50%.

Podkreślić należy, że cena zbycia lokali mieszkalnych została wskazana przed podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży a zainteresowane osoby, zgodnie z art. 34 ust. 5 u.g.n., skorzystały z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości składając oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

Reasumując, nabywcy lokali mieszkalnych w budynku nr 9 w Milczu nie zostali obciążeni kosztami związanymi z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży w związku z czym - w ocenie Gminy Chodzież - nie doszło do naruszenia przepisów art. 23 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 25 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (pkt 14 wniosków pokontrolnych).

Z poważaniem

Wójt
Kamila Szejner
Kamila Szejner

Otrzymują:

1/. Prezes RIO

2/. a/a