



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia marca 2011 r.

**Pan
Wojciech Lubawski
Prezydent
Miasta Kielce**

LKI-4101-19-01/2010

P/10/155

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach przeprowadziła w Urzędzie Miasta Kielce (Urząd) kontrolę w zakresie udzielania przez Miasto bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży, w latach 2007-2010 (III kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 14 lutego 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Prezydenta Miasta w zakresie udzielania bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych z zasobu miasta Kielce. Podstawą pozytywnej oceny było dokonywanie przez miasto Kielce sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² oraz przyjętymi uchwałami Rady Miejskiej w Kielcach.

NIK negatywnie natomiast ocenia niepodjęcie w 18 przypadkach działań w celu żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, co wynikało z nieskutecznego prowadzenia monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedawanymi z bonifikatą.

1. Sprzedaż 60 lokali mieszkalnych (wylosowana próba do badania) odbywała się zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i uchwałą Rady Miejskiej z dnia 18 kwietnia 2002 r. (zmienioną uchwałą z 6 kwietnia 2006 r.) w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność miasta Kielce. W uchwałach Rada

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

wyraziła zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym dla osób posiadających zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, tj. zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy oraz niezalegających z opłatami czynszu. Wobec tych osób zastosowano bonifikatę w wysokości 90%, 80% i 70%. Bonifikatę w wysokości 80% udzielano w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o liczbie mieszkań powyżej czterech. Przy mniejszej ilości mieszkań w budynku bonifikata wynosiła 15%. W przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku przyznawano bonifikatę w wysokości 90%. Przy sprzedaży ratalnej wynosiła ona 70% ceny lokalu.

2. W latach 2007-2010 (III kwartał) do Urzędu wpłynęło 1.455 wniosków od najemców o nabycie lokalu mieszkalnego, z których 979 zrealizowano. Prezydent odmówił sprzedaży 94 mieszkań ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości zarządzanych przez Miasto, w których te mieszkania się znajdowały. Odmowa dotyczyła także wniosków składanych przez najemców lokali mieszkalnych w budynkach niestanowiących własności Miasta. Pozostałe wnioski najemców są w trakcie realizacji. Wartość ogółem sprzedanych mieszkań wynosiła 78.829 tys. zł, natomiast po uwzględnieniu bonifikaty 15.668 tys. zł.

Z badań dokumentów sprzedaży 60 lokali mieszkalnych wynika, że procedura sprzedaży była wszczynana na podstawie wniosków składanych przez najemców. Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych była ustalana w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, tj. zgodnie z art. 150 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Bonifikatą obejmowano również (począwszy od 22 października 2007 r.) udział w prawie własności gruntu lub pierwszą opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, zgodnie z postanowieniami art. 68 ust. 1 a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dokonując sprzedaży ww. 60 lokali mieszkalnych Prezydent Miasta, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, każdorazowo podawał do publicznej wiadomości wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży wraz z informacjami wymaganymi art. 35 ust. 2 ustawy, tj. ceną nieruchomości oraz terminem do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. We wszystkich przypadkach przestrzegano 21-dniowego terminu wywieszania ww. wykazu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na jego stronie internetowej. Nadto informacje o wykazach zamieszczane były w prasie lokalnej.

3. Czynności związane z przeglądaniem aktów notarialnych m.in. pod kątem ewidencjonowania oraz przygotowania dokumentacji niezbędnej do żądania zwrotu bonifikaty przydzielono trzem pracownikom Referatu Obrotu Nieruchomościami (Referat) w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji. Nie określono jednak formalnie metodyki zapewniającej skuteczną realizację tych obowiązków.

Referat w trakcie kontroli nie przedstawił kontrolerom NIK kompletnych i rzetelnych informacji w zakresie obrotu wtórnego lokalami mieszkalnymi przed upływem pięciu lat od daty ich nabycia przez pierwotnych nabywców w latach 2007-2010. Z danych przedstawionych przez pracowników Referatu wynikało, że w okresie objętym kontrolą miało miejsce 90 takich przypadków, z czego 62 dotyczyło zbycia lokali na rzecz osoby bliskiej,

jeden dotyczył zamiany na inny lokal mieszkalny, w 13 środki uzyskane ze sprzedaży zostały wykorzystane w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego, a pozostałe zbyto na rzecz „osób trzecich”. Wobec ośmiu z tych osób wszczęto postępowanie windykacyjne o zwrot bonifikaty. Do dnia zakończenia kontroli na konto Urzędu nie wpłynęły żadne środki pieniężne z tytułu prowadzonych postępowań windykacyjnych.

Natomiast z informacji przesłanej przez Prezydenta, zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy o NIK, po podpisaniu protokołu kontroli wynika, że w badanym okresie w obrocie wtórnym zbyto 281 lokali mieszkalnych, w tym 34 sprzedano na rzecz „osób trzecich”.

W okresie objętym kontrolą postępowania windykacyjne w stosunku do osób objętych obowiązkiem zwrotu bonifikaty były prowadzone przez Urząd w sposób opieszawy. Wydział Księgowości dopiero po upływie nawet trzech miesięcy od stwierdzenia faktu wtórnej sprzedaży lokalu wysłał do dłużników wezwanie do zapłaty, informując o wysokości zobowiązania wraz z odsetkami oraz dacie, od której są one naliczane.

Ze znacznym opóźnieniem, wynoszącym nawet do pięciu miesięcy, Wydział Księgowości przekazywał dokumenty do Wydziału Prawnego z prośbą o wystąpienie na drogę postępowania sądowego celem przymusowego ściągnięcia należności z tytułu zwrotu bonifikaty. W jednym przypadku, dotyczącym sprawy nr 175/07, postępowanie windykacyjne trwa od 30 czerwca 2009 r. Znajduje się ono wciąż na etapie przygotowawczym, gdyż Wydział Księgowości nie skompletował wszystkich dokumentów (do dnia zakończenia kontroli) umożliwiających wystąpienie na drogę postępowania sądowego.

4. W wyniku kontroli NIK stwierdzono niedostateczne monitorowanie w Urzędzie wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z zastosowaniem bonifikaty. Prowadzony w Urzędzie monitoring, polegający na badaniu aktów notarialnych oraz zmian w ewidencji gruntów lub prowadzony za pomocą systemu ewidencji gruntów Vega (od 2007 r.), nie zapewniał ujawnienia wszystkich przypadków uzasadniających żądanie zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty. Kontrola NIK wykazała bowiem jeszcze 18 przypadków wtórnej sprzedaży lokali mieszkalnych, które nie zostały ujawnione przez Urząd. Dopiero po stwierdzeniu przez NIK ww. faktów wtórnej sprzedaży Urząd wystąpił z żądaniem zwrotu bonifikaty, wynoszącej łącznie 775.094,03 zł.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

- 1) usprawnienie procesu monitorowania wtórnego obrotu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, celem ujawniania wszystkich przypadków uzasadniających żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty;
- 2) przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego dotyczącego 34 przypadków zbycia lokali mieszkalnych na rzecz „osób trzecich”, w celu ustalenia ewentualnego obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

* * *

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 14 dni od daty

otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Kielcach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.