



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia            lutego 2011 r.

**Pan  
Jarosław Wilczyński  
Prezydent Miasta  
Ostrowca Świętokrzyskiego**

LKI-4101-19-02/2010

P/10/155

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach przeprowadziła w Urzędzie Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę w zakresie udzielania bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w latach 2007 – 2010 (III kw.).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 25 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie objętym kontrolą. Podstawą pozytywnej oceny było:

- przyjęcie przez Radę Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego („Radę”) uregulowań prawnych, przygotowanych przez Pana Prezydenta, dotyczących bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- dokonywanie przez gminę Ostrowiec Świętokrzyski („Gminę”) sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> oraz przyjętą uchwałą Rady Miasta,
- skuteczne prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

1. Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego podjęła, przygotowaną przez Prezydenta Miasta uchwałę Nr XXV/291/2004 z dnia 27 października 2004 r. w sprawie *zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz bonifikat udzielanych przy ich sprzedaży, ze zmianami w 2007 r. oraz 2010 r.*

W uchwale Rada wyraziła zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym dla najemców zameldowanych w lokalu mieszkalnym powyżej jednego roku z zastosowaniem 50% bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego oraz dodatkowo 40% bonifikaty w przypadku dokonania jednorazowej wpłaty.

Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego zarządzeniami Nr III/332/2002 z dnia 2 lipca 2002 roku oraz Nr I/80/2005 z dnia 3 lutego 2005 roku ustalił zasady postępowania w zakresie obowiązku zwrotu bonifikat udzielonych przez gminę przy wykupie gminnych lokali mieszkalnych, w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub wykorzystania go na inne cele przed upływem pięciu lat od dnia jego nabycia. Na ich podstawie w aktach notarialnych umowy sprzedaży lokali mieszkalnych umieszczano zapis, iż w takich przypadkach nabywca jest zobowiązany do poddania się dobrowolnej egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt.5 KPC co do zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikaty wraz z waloryzacją.

2. W okresie objętym kontrolą gmina Ostrowiec Świętokrzyski w trybie bezprzetargowym dokonała sprzedaży 177 lokali mieszkalnych, uzyskując z tego tytułu z uwzględnieniem udzielonych bonifikat wpływy do budżetu gminy w wysokości 1.338,6 tys. zł.

Badanie kontrolne dokumentacji związanej ze sprzedażą 60 lokali mieszkalnych (po 15 w każdym roku objętym kontrolą) wykazało, że zostały one zbyte zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz z zachowaniem zasad określonych w ww. uchwałach Rady Miasta, tj.:

- nabywcy lokali posiadali wcześniej zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, tj. zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy, a minimalny czas trwania umowy najmu wynosił co najmniej jeden rok,
- nabywcy lokali mieszkalnych przed zawarciem aktu notarialnego nie posiadali zobowiązań wynikających z umowy najmu, a wysokość przyznanej im bonifikaty (łącznie 90%) była zgodna z ww. uchwałą Rady Miasta,
- bonifikatą obejmowano również (począwszy od 22 października 2007 r.) udział w prawie własności gruntu lub pierwszą opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, co odpowiadało postanowieniom art. 68 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- wartość rynkowa lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży ustalana była przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, tj. zgodnie z art. 150 ust. 5 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Prezydent Miasta przy sprzedaży lokali spełniał wymóg art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i każdorazowo sporządzał wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży oraz podawał je do wiadomości publicznej poprzez ich wywieszanie na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, a także na stronie internetowej i w prasie lokalnej.

4. W badanym okresie do Urzędu wpłynęły 204 wnioski najemców o nabycie lokalu mieszkalnego, z których 177 zrealizowano, 12 wniosków nie rozpatrzono w związku z rezygnacją wnioskodawców, zaś pozostałe wnioski są w trakcie realizacji. W latach 2007-2010 (III kwartał) Prezydent Miasta nie odmówił żadnemu z wnioskodawców udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

5. Urząd prowadził monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty. Działania w tym zakresie były prowadzone przez pracownika Referatu Obrotu Nieruchomościami Wydziału Mienia Komunalnego Urzędu Miasta (prowadzącego również sprawy sprzedaży lokali mieszkalnych) i polegały na:

- analizie aktów notarialnych, które były przekazywane przez kancelarie notarialne do Urzędu Miasta,
- prowadzeniu okresowej analizy stanu własnościowego nieruchomości lokalowych w ewidencji gruntów miasta Ostrowca Świętokrzyskiego,
- badaniu stanu wieczysto-księgowego lokalowych ksiąg wieczystych, prowadzonych przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ostrowcu Świętokrzyskim, tj. aktualnych wpisów w zakresie stanu własnościowego poszczególnych lokali ujawnionych w KW.

W okresie objętym kontrolą w obrocie wtórnym zostało zbytych 49 lokali mieszkalnych. Na rzecz osoby bliskiej zbyto 37 lokali, w 3 przypadkach dokonano zamiany na inny lokal mieszkalny, środki z 6 sprzedanych mieszkań wykorzystano w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego, a trzy lokale mieszkalne sprzedano na rzecz „osób trzecich”.

We wszystkich ww. trzech przypadkach sprzedaży wtórnej lokali mieszkalnych na rzecz „osób trzecich” objętych obowiązkiem zwrotu bonifikaty, Prezydent Miasta podjął działania związane ze zwrotem przez nabywców lokali mieszkalnych kwot wynikających z udzielonej bonifikaty wraz z należną waloryzacją. W każdym przypadku kwota bonifikaty podlegająca zwrotowi na rzecz gminy była waloryzowana wskaźnikami wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”, zgodnie z art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Łączna kwota zwróconych gminie bonifikat po waloryzacji wyniosła 61.653,42 zł. Nadto, w trakcie trwania kontroli, w jednym przypadku rozpoczęto postępowanie wyjaśniające w sprawie ewentualnego żądania zwrotu bonifikaty.

6. W okresie objętym kontrolą Rada Miasta w dniu 5 czerwca 2007 r. uchwaliła, przygotowany przez Prezydenta Miasta *Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2007-2011*. Program ten zawierał m.in. plan sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

Wobec niestwierdzenia nieprawidłowości Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje wniosków pokontrolnych.

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 zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zostaną one rozpatrzone przez właściwą komisję NIK.