



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia lutego 2011 r.

- tekst ujednoczony -

**Pan
Wojciech Bernatowicz
Prezydent
Miasta Starachowice**

P/10/155

LKI-4101-19-03/2010

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 Starachowice (Urząd) kontrolę w zakresie udzielania przez gminę bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w latach 2007-2010 (trzy kwartały).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 7 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 Pana Prezydenta w zakresie udzielania bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z zasobu gminy Starachowice („Gminy”). Podstawą pozytywnej oceny było dokonywanie przez Gminę sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² oraz ustalonymi przez Radę Miejską w Starachowicach („Rada”).

1. Rada uchwałą Nr V/1/02 z 24 czerwca 2002 r. przyjęła, przygotowany przez Prezydenta Miasta, *Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starachowice w latach 2002-2010*, którego kontynuacją i rozszerzeniem był przyjęty uchwałą Nr VII/7/2009 z 26 czerwca 2009 r. *Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starachowice w latach 2009 -2013*. Programy zawierały wymagane dane i informacje określone w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 stycznia 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³, w tym plan sprzedaży lokali.

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

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

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

2. Uchwałą Nr X/5/07 z dnia 10 września 2007 r. Rada wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych w domach stanowiących współwłasność Gminy z bonifikatą 97%, wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu, na rzecz najemców lokali, którzy nie zalegają z opłatami czynszowymi.

W Urzędzie wprowadzono procedury sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, które ujęte zostały w karcie informacyjnej wykazanej w Księdze Zarządzania Jakością Nr – KZJ- 0180/09/A.

W badanym okresie, zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu zadania związane z gospodarowaniem komunalnym zasobem lokali mieszkalnych realizował Referat Lokalowy Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska. Sprawy związane ze sprzedażą tych lokali wykonywał natomiast Referat Geodezji i Zarządzania nieruchomościami Wydziału Nieruchomości, Architektury i Planowania Przestrzennego.

W obu Referatach powyższe zadania zostały przypisane w zakresach obowiązków służbowych osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje do wykonywania tych prac.

3. W latach 2008 i 2010 Prezydent Miasta stosownymi zarządzeniami przeznaczył do sprzedaży na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym, z bonifikatą 97%, łącznie 213 komunalnych lokali mieszkalnych. W roku 2007 oraz 2009 nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego. Najemcy lokali zostali powiadomieni pisemnie o fakcie przeznaczenia lokali do zbycia i przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu. Sporządzone zostały również i przekazane do publicznej wiadomości wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, zawierające m.in. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej, jej powierzchnię i opis, przeznaczenie, cenę, wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy, informacje o przeznaczeniu do sprzedaży oraz termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje prawo pierwokupu.

W okresie objętym kontrolą, wnioski do Urzędu o zakup mieszkań z bonifikatą w trybie bezprzetargowym złożyło 244 najemców. Zrealizowano i dokonano sprzedaży 177 lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Nie zostało zrealizowanych 67 wniosków. Z dokonanej analizy wynika, że przyczyny braku realizacji wniosków leżały po stronie wnioskujących (m.in. brak środków na wykup, rezygnacja, zadłużenie lokalu).

4. Przeprowadzona analiza dokumentacji związanej z 30 transakcjami sprzedaży lokali z udzieleniem bonifikaty, wykazała, że nabywcy mieszkań posiadali umowy najmu na czas nieograniczony i nie zalegali z płatnościami czynszu. Wszystkim nabywcom, zgodnie z uchwałą Rady udzielano bonifikaty w wysokości 97% ceny lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu i udziałami w gruncie oraz prawidłowo ją naliczono. Wartość sprzedawanych mieszkań oparta była na aktualnych operatach szacunkowych opracowanych przez rzeczoznawców majątkowych powołanych przez Urząd.

5. Urząd nie prowadził monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty. Stwierdzono bowiem w trakcie kontroli, że zadań z tego zakresu nie uwzględniono zarówno w regulaminie organizacyjnym Urzędu, tj. nie przydzielono ich żadnemu z wydziałów, jak też nie przypisano w zakresach czynności pracownikom Urzędu. W związku z powyższym, Urząd nie posiadał informacji na temat

ilości lokali mieszkalnych, które zostały sprzedane z udzieleniem bonifikaty a następnie zbyte na rynku wtórnym, a także informacji, czy zmiana właściciela nie rodziła skutku w postaci obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Przeprowadzona w toku kontroli przez NIK analiza stanu prawnego wszystkich 647 lokali mieszkalnych sprzedanych przez Urząd w latach 2005-2010 z zastosowaniem bonifikaty wykazała, że zmiana właściciela lokalu nastąpiła w 85 przypadkach (41 lokali w 2005 r., 21 lokali w 2006 r., 17 lokali w 2008 r. i 6 lokali w 2010 r.). Spośród ww. 85 przypadków zmiany właściciela, stwierdzono, że w 11 przypadkach pierwotni nabywcy, którym udzielono bonifikaty, sprzedali lokale osobom trzecim przed upływem pięciu lat od dnia nabycia lokali z bonifikatą. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaistniały zatem przesłanki do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Spośród 11 omawianych przypadków, w pięciu dotyczyło to lokali sprzedanych osobom trzecim w latach 2006-2009. Łączna wartość udzielonych przy ich sprzedaży bonifikat, po ich waloryzacji, wyniosła 166.460,40 zł. Pozostałe sześć lokali zostało sprzedanych w 2010 r. (wartość udzielonych bonifikat po waloryzacji wyniosła 309.847,59 zł). W żadnym z opisywanych przypadków sprzedaży wtórnej osobom trzecim, Urząd nie wystąpił o zwrot bonifikaty bądź złożenie oświadczenia o sposobie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży.

W pozostałych 74 przypadkach sprzedaży przez pierwotnych nabywców lokali, nie wystąpiły przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty, bowiem dotyczyło to darowizny na rzecz osoby bliskiej oraz zamiany na inny lokal mieszkalny.

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

- 1) prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty;
- 2) podjęcie działań na rzecz wyegzekwowania zwrotu udzielonej bonifikaty we wszystkich przypadkach uzasadniających żądanie zwrotu, w tym od 11 pierwotnych nabywców lokali, którzy sprzedali lokale osobom trzecim przed upływem pięciu lat od dnia nabycia lokalu z bonifikatą.

* * *

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.