



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia 9 lutego 2011 r.

**Pan  
Roman Wojcieszek  
Prezydent Miasta  
Skarżyska-Kamiennej**

LKI-4101-19-04/2010  
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 kontrolę w Urzędzie Miasta w Skarżysku-Kamiennej (Urząd), 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 10 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości ocenia działania Pana Prezydenta w zakresie objętym kontrolą.

Pozytywną ocenę uzasadnia:

- przyjęcie przez Radę Miasta Skarżyska-Kamiennej uregulowań prawnych, przygotowanych przez Pana Prezydenta, dotyczących bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- dokonywanie przez gminę Skarżysko-Kamienna sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> i przyjętą uchwałą Rady Miasta,
- 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.

Stwierdzone w trakcie kontroli nieprawidłowości polegały w szczególności na:

- niepowiadomianiu najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu do zbycia zajmowanych przez nich lokali oraz o przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu,
- nieobjęciu w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy roku 2008.

1. Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej podjęła, przygotowaną przez Pana Prezydenta uchwałę Nr XXXI/80/2005 z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie *sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna* określającą zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, wysokość możliwej do udzielenia bonifikaty nabywcom tych lokali oraz obowiązek jej zwrotu, w przypadku zbycia lokalu w obrocie wtórnym przed upływem pięciu lat od daty jego zakupu.

Ponadto w ww. uchwale określono minimalny, półroczny okres wynajmu lokalu mieszkalnego na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony, uprawniający najemcę do zakupu tego lokalu z bonifikatą.

2. W okresie objętym kontrolą gmina Skarżysko-Kamienna w trybie bezprzetargowym dokonała sprzedaży 759 lokali mieszkalnych na zaplanowane 530 (140%), uzyskując w ten sposób wpływ do budżetu gminy w wysokości 2.879,5 tys. zł.

Badanie kontrolne dokumentacji związanej ze sprzedażą 60 lokali mieszkalnych wykazało, że zostały one zbyte zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz z zachowaniem zasad określonych w uchwale Rady Miasta z dnia 24 listopada 2005 r., 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 sześć miesięcy,
- nabywcy lokali mieszkalnych przed zawarciem aktu notarialnego nie posiadali zobowiązań wynikających z umowy najmu, a wysokość przyznanej im bonifikaty (95%) 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 sporządzał wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży i podawał je do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, a także na stronie internetowej i w prasie, spełniając wymóg art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Urząd jednak nie zawiadamiał na piśmie najemców o przeznaczeniu zajmowanych przez nich lokali do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu.

Obowiązek przesyłania ww. zawiadomień wynika z art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Brak ww. zawiadomień według, wyjaśnień Beaty Nowak, kierownika Referatu Geodezji i Obrotu Zasobami Lokalowymi Urzędu wynikał z niezrozumienia przez nią przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. W kontrolowanym okresie do Urzędu wpłynęło 770 wniosków najemców o nabycie lokalu mieszkalnego, z których 759 rozpatrzonych zostało pozytywnie, a 11 wniosków było w trakcie realizacji procedury sprzedaży. Prezydent Miasta nie odmówił żadnemu z wnioskodawców udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W latach 2007-2010 spośród 759 sprzedanych lokali mieszkalnych, 90 zostało zbytych przez pierwotnych nabywców przed upływem pięciu lat od ich nabycia. Obrót wtórny ww. lokalami mieszkalnymi w 88 przypadkach, zgodnie z art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie wiązał się z obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty. Tylko dwa przypadki dotyczyły sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich, w związku z czym Urząd podjął działania w celu uzyskania od pierwotnych nabywców zwrotu udzielonej bonifikaty.

Pierwsza sprawa została skierowana do Sądu Rejonowego w Skarżysku-Kamiennej, po niewywiązaniu się przez pierwotnego nabywcę z obowiązku zwrotu bonifikaty. Osoba pozwana po niekorzystnym dla niej wyroku wydanym przez Sąd Rejonowy, wniosła apelację do Sądu Okręgowego w Kielcach. W drugiej sprawie, ze względu na nieodległy termin stwierdzenia faktu sprzedaży w obrocie wtórnym, trwa wymiana korespondencji. Urząd poinformował osobę która odsprzedała mieszkanie o obowiązku zwrotu bonifikaty lub dostarczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma, poświadczonej notarialnie kopii umowy nabycia lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne.

Urząd posiadał dostęp do ewidencji gruntów, budynków i lokali prowadzonej przez starostę powiatu skarżyskiego, który wykorzystywał do monitorowania sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. Badanie kontrolne 55 spraw (61%) dotyczących sprzedaży mieszkań, przeprowadzone z wykorzystaniem dostępu do ww. ewidencji wykazało, że nie zaistniały przypadki skutkujące obowiązkiem zwrotu bonifikaty przez osoby, które dokonały obrotu wtórnego wcześniej nabytymi lokalami.

5. W okresie objętym kontrolą Rada Miasta uchwaliła, przygotowane przez Pana Prezydenta dwa programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarżysko-Kamienna: pierwszy na lata 2003-2007, przyjęty uchwałą z dnia 26 listopada 2003 r. oraz drugi na lata 2009-2014, przyjęty uchwałą z dnia 8 września 2009 r. W programach tych uwzględniono m.in. plan sprzedaży lokali mieszkalnych.

NIK zwraca jednak uwagę, że pominięty został w programach rok 2008, co skutkowało naruszeniem art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>3</sup>, który stanowi, że *rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.*

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

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

- 1) zawiadamianie na piśmie najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu zajmowanych przez nich lokali do sprzedaży oraz o przysługującym im pierwszeństwie w ich nabyciu,
- 2) obejmowanie przygotowywanymi wieloletnimi programami gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wszystkich kolejnych lat.

\* \* \*

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 pokontrolnych 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 prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Kielcach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków pokontrolnych zawartych w tym wystąpieniu.

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