



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia lutego 2011 r.

**Pan
Jerzy Borowski
Burmistrz Miasta Sandomierza**

P/10/155
LKI- 4101-19-05/2010

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 kontrolę w Urzędzie Miasta w Sandomierzu (Urząd), 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 19 stycznia 2011 r. Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Pana Burmistrza w zakresie objętym kontrolą.

Ocenę pozytywną uzasadnia w szczególności:

- uchwalenie przez Radę Miasta Sandomierza, przygotowanych przez Pana Burmistrza, wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, a także zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu,
- **przyjęcie przez Radę Miasta uchwał regulujących**, zgodnie z obowiązującym prawem, udzielanie bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży lokali komunalnych ich najemcom,
- dokonywanie sprzedaży mieszkań komunalnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami² i uchwałami Rady Miasta określającymi obowiązujące w tym zakresie procedury,
- prawidłowe prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu nieruchomościami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty.

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

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

1. Stosownie do wymogów art. 21 ust. 1 ustawy z 21 stycznia 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³, Rada Miasta uchwaliła przygotowane przez Pana Burmistrza programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sandomierz na lata 2004-2008 oraz na lata 2008-2012. Obydwa programy zawierały m.in. planowaną liczbę lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach oraz wyszczególnienie budynków w których ww. lokale się znajdują, wraz z ich adresami.

2. Rada Miasta w podjętej w dniu 26 marca 2003 r. uchwale Nr IV/36/2003 i w kolejnych jej trzech zmianach określiła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Sandomierz oraz wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 80% wartości wynikającej z aktualnej wyceny, w przypadku wpłaty całej należności przed zawarciem aktu notarialnego oraz 70% wartości, w przypadku rozłożenia całej należności na roczne raty. Ustalenia zawarte w przedmiotowej uchwale są zgodnie z uregulowaniami dotyczącymi sprzedaży lokali komunalnych zawartymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami.

3. Pan Burmistrz każdorazowo sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykazy lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży. Przedmiotowe wykazy zawierały wszystkie dane określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj.: numer działki, na której usytuowany jest dany lokal mieszkalny, powierzchnię działki, położenie i powierzchnię lokalu, rodzaj zabudowy, cenę ułamkowej części gruntu, wysokość pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste oraz opłaty roczne, cenę lokalu wynikającą z operatu szacunkowego, częstotliwość aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. W okresie objętym kontrolą bezprzetargowo z zastosowaniem bonifikaty sprzedano 71 mieszkań komunalnych. Sprzedaży dokonano osobom do tego uprawnionym, z którymi gmina Sandomierz zawarła uprzednio umowy najmu na czas nieokreślony.

We wszystkich przypadkach wysokość bonifikaty wynosiła 80% i była zgodna z poziomem i warunkami określonymi w uchwale Rady Miasta w *sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Sandomierz oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty*.

Wartość sprzedanych lokali była ustalana w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawców. Wszystkie operaty szacunkowe były ważne, ponieważ data ich sporządzenia nie przekraczała 12 miesięcy od daty sprzedaży lokalu.

5. Urząd zapewnił skuteczny monitoring nad wtórnym obrotem lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty.

Prowadzono rejestr sprzedaży lokali komunalnych Miasta Sandomierz, do programu EWOPIS wgrywano pozyskiwaną na bieżąco ze Starostwa Powiatowego w Sandomierzu bazę

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

opisową gruntów i budynków oraz zapewniono stały dostęp do Portalu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, umożliwiającego przeglądanie aktualnej księgi wieczystej. Urząd dysponował również zawiadomieniami o zmianie właścicieli lokali wraz z załączonymi do nich kserokopiami aktów notarialnych. W przypadku stwierdzenia zmiany właściciela lokalu odnotowywano w prowadzonym wykazie sprzedanych lokali komunalnych ten fakt, a następnie poszukiwano dokumentów związanych ze sprzedażą wtórną (wypisy z aktów notarialnych) i przeprowadzano ich analizę w celu stwierdzenia, czy zmiana właściciela stanowiła przesłankę do występowania przez miasto Sandomierz o zwrot udzielonej bonifikaty.

Spośród 29 przypadków zbycia przez pierwotnych nabywców lokali mieszkalnych w latach 2007-2010 (w tym 2 nabyte w latach 2005-2006) nie stwierdzono w toku kontroli przypadku, aby do 30 września 2010 r. wystąpiła sytuacja uzasadniająca wystąpienie przez Burmistrza Miasta Sandomierza z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty.

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 Burmistrzowi 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.