



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 30 listopada 2010 r.

**Burmistrz  
Krzyża Wlkp**

LPO- 4101-27-04/2010  
P/10/155

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 Poznaniu przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Krzyżu Wlkp. (Urząd) kontrolę w zakresie udzielania przez gminę Krzyż Wlkp. bonifikat nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w latach 2007-2010 (do 30 września).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 19 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje niniejsze

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu w zakresie udzielania bonifikat nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych.

1. Procedury związane z bezprzetargową sprzedażą mieszkań były realizowane w Urzędzie na podstawie postanowień uchwały Rady Miejskiej z dnia 31 marca 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy zmienionej uchwałą z dnia 2 września 2005 r. Uchwała ta regulowała m.in. warunki sprzedaży lokali oraz określała wymagania stawiane wnioskodawcom ubiegającym się o wykup lokalu. Z kolei sposób załatwienia danej sprawy, wyznaczanie terminów do czynności związanych ze sprzedażą oraz sposób wniesienia opłaty przez nabywcę lokalu ustalane były indywidualnie z pracownikiem merytorycznym Urzędu.

NIK nie wnosi uwag do sposobu zorganizowania oraz powierzenia pracownikom Urzędu spraw z zakresu gospodarowania komunalnym zasobem lokali mieszkalnych oraz sprzedażą tych lokali. Zadania te zostały określone w regulaminie organizacyjnym Urzędu i były realizowane przez pracowników Referatu Ogólnego. Ponadto, w zakresie czynności

---

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

pracownika tego Referatu zapisane zostały zadania i obowiązki związane z gospodarką mieszkaniową, sprzedażą lokali mieszkalnych, a obowiązek nadzorowania tych czynności przez kierownika Referatu wynikał pośrednio ze struktury organizacyjnej Urzędu.

2. W okresie objętym kontrolą gmina sprzedała 55 komunalnych lokali mieszkalnych o łącznej wartości 3.146,7 tys. zł (wraz z udziałem w gruncie). Po uwzględnieniu zastosowania 95% bonifikaty, gmina z tytułu sprzedaży uzyskała wpływy w kwocie 151,3 tys. zł.

NIK pozytywnie pod względem rzetelności i legalności ocenia zgodność zastosowanych procedur przy sprzedaży 46 lokali mieszkalnych z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup>. Nabywcami mieszkań – zgodnie z art. 34 ust.1 pkt 3 ustawy były osoby posiadające umowy najmu zawarte na czas nieokreślony i nieposiadające zaległości czynszowych. Sprzedaż mieszkań każdorazowo następowała z inicjatywy najemców, którzy złożyli w Urzędzie stosowne wnioski będące podstawą wszczęcia procedury.

Z dokumentacji sprzedaży lokali wynika, że we wszystkich przypadkach określona została wartość sprzedanych lokali w oparciu o aktualne operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Urząd podawał do publicznej wiadomości wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży najemcom, które zawierały wszystkie informacje określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktów notarialnych, co było poprzedzone rokowaniami z nabywcami lokali.

Od października 2007 r. oraz w 2008 r. Urząd nie zamieszczał wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na stronie internetowej. Zaniechanie to stanowiło naruszenie dyspozycji art. 35 ust. 1 ww. ustawy.

Bonifikata w wysokości 95% zastosowana przy sprzedaży 46 lokali mieszkalnych była zgodna z postanowieniami uchwały Rady Miejskiej z dnia 2 września 2005 r. w sprawie zmiany uchwały z dnia 31 marca 1998 r. dotyczącej zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Krzyż Wlkp.

Podkreślić należy również, że informacje o sprzedaży mienia komunalnego, w tym o sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat były corocznie przedkłane Radzie Miejskiej.

3. Kontrola NIK wykazała, że nieprawidłowo zastosowano bonifikatę przy sprzedaży dziewięciu lokali mieszkalnych o wartości 718,5 tys. zł (według wyceny z udziałem w gruncie) przejętych nieodpłatnie do zasobu gminy od przedsiębiorstwa „Polskie Koleje Państwowe”. Sprzedano bowiem te lokale z bonifikatą w wysokości 95% tj. wynikającą z uchwały Rady Miejskiej, zamiast w wysokości wynikającej z zasad określonych w ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”<sup>3</sup>. W myśl art. 47 a ust. 1 wymienionej ustawy, należało w tych przypadkach zastosować przepisy rozdziału 7 tej ustawy, gdyż najemcy lokali posiadali umowy najmu zawarte z PKP. NIK zwraca uwagę, że do prawidłowego wyliczenia

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

<sup>3</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 84, poz.948

bonifikaty przysługującej najemcom lokali posiadającym umowy najmu zawarte z PKP niezbędne były dane o stażu pracy najemcy w PKP oraz o statusie emeryta lub rencisty. Urząd nie dysponował dokumentacją w tym zakresie.

4. NIK pozytywnie pod względem rzetelności ocenia prowadzenie działań polegających na monitorowaniu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi objętymi bonifikatą. Czynności te obejmowały analizowanie stanu własności sprzedanych lokali z danymi ewidencji gruntów i budynków, a także z aktami notarialnymi. W badanym okresie, w ramach prowadzonego monitoringu, w Urzędzie odnotowano sześć przypadków wtórnego zbycia lokali mieszkalnych na rzecz osób bliskich nabywców. Przeprowadzona w czasie kontroli analiza dokumentacji dotyczącej stanu własności 21 lokali sprzedanych w latach 2005-2006 oraz 55 lokali sprzedanych w latach 2007-2010 (do dnia 30 września) wykazała, że zostały ujawnione wszystkie przypadki zmiany własności ww. lokali. Nie wystąpiły przy tym przypadki uzasadniające żądanie zwrotu bonifikaty.

Jednocześnie NIK zwraca uwagę na brak pisemnych procedur dotyczących zasad monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi. Postępowanie to oparte było bowiem na autorskim pomysle pracownika merytorycznego.

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

1. prawidłowe ustalanie wysokości bonifikat przysługujących nabywcom lokali mieszkalnych przejętych od PKP, w przypadkach dalszej ich sprzedaży,
2. rozważenie formalnego ustalenia zasad monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu – na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK – oczekuje przedstawienia w terminie miesiąca od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków albo o 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 kierownikowi jednostki kontrolowanej prawo zgłoszenia na piśmie dyrektorowi delegatury NIK w Poznaniu 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.