

000516100

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. dr Jana Głogowskiego 3/5, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski, numer statystyczny: 000516100 zwanego w dalszym ciągu UM lub Urzędem.

Kontrolę przeprowadził kontroler Najwyższej Izby Kontroli z Delegatury w Kielcach:

- Grzegorz Walendzik, doradca ekonomiczny na podstawie upoważnienia do kontroli nr 073355 z dnia 21 grudnia 2010 r., w okresie od 22 grudnia 2010 r. do dnia 24 stycznia 2011 r., z przerwami w dniach: 24 grudnia 2010 r., 10, 11, 20, 21 stycznia 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Przedmiotem kontroli było udzielanie przez gminę bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży od 1 stycznia 2007 r. do 30 września 2010 r.

Funkcję Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w badanym okresie pełnił Pan Jarosław Wilczyński.

[Dowód: akta kontroli str. 2-3]

Ilekcioć w niniejszym protokole użyto określenie:

ustawa o NIK – oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. nr 231, poz. 1701 ze zm.),

ustawa o g.n. – oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.),

ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy – oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),

Kpa – oznacza ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 10712 ze zm.),

uchwała Rady Miasta z dnia 27 października 2004 r. - oznacza to uchwałę Nr XXV/291/2004 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 27 października 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych



stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz bonifikat udzielanych przy ich sprzedaży.

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Uregulowania prawne i organizacyjne dotyczące sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

Według uchwały Rady Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim Nr XVI/182/2003 z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie połączenia zakładów budżetowych w zakład budżetowy pod nazwą „Zakład Usług Miejskich” (ZUM) oraz kolejnej uchwały w tej samej sprawie (Nr LXI/763/2010 z 14.10.2010 r.) do zadań ZUM należało wykonywanie zadań własnych gminy Ostrowiec Świętokrzyski, m.in. w zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi. W zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami przedmiotem działalności ZUM było:

1) sprawowanie funkcji właścicielskich wobec komunalnego zasobu lokali mieszkalnych i użytkowych, a w szczególności:

a) opracowywanie programów polityki mieszkaniowej i czynszowej oraz ich realizacja;

b) prowadzenie spraw związanych z rewitalizacją powierzonego zasobu;

c) projektowanie założeń polityki remontowej i prowadzenie spraw remontowych powierzonego zasobu, a w szczególności podejmowanie decyzji dotyczących eksploatacji i remontów budynków i lokali;

d) reprezentacja Gminy Ostrowiec Świętokrzyski jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych;

e) przejmowanie nieruchomości do zasobu lokalowego i przekazywanie Gminie zbędnych nieruchomości;

2) realizacja zadań wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. nr 31 poz. 266, ze zm.), a w szczególności:

a) przyjmowanie wniosków o przydział mieszkań oraz ich kwalifikacja;

b) przekwaterowanie osób z budynków wyłączonych decyzją z użytkowania ze względu na zły stan techniczny, przeznaczonych do wyburzenia w związku z prowadzonymi inwestycjami miejskimi oraz na skutek klęsk żywiołowych;

c) prowadzenie spraw związanych z zamianą lokali;



- d) prowadzenie postępowania w zakresie egzekucji wyroków sądowych o eksmisji z lokali;
 - e) dokonywanie wizji w miejscu zamieszkania osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
 - f) sporządzanie projektów rocznych list osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
 - g) współpraca i współdziałanie z właściwą komisją Rady Miasta w zakresie opiniowania spraw mieszkaniowych;
 - h) przygotowywanie projektów zarządzeń Prezydenta Miasta w sprawach mieszkaniowych, których potrzeba wydania wynika z przepisów ustaw bądź uchwał Rady Miasta;
 - i) gospodarowanie zasobem lokali socjalnych;
 - j) budownictwo socjalne;
 - k) rozwiązywanie problemów związanych z dostarczaniem lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania na mocy orzeczenia sądowego we współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi i innymi właścicielami zasobów mieszkaniowych;
 - l) udział, w imieniu gminy, w charakterze interwenienta ubocznego lub uczestnika w postępowaniach sądowych związanych z ustaleniem prawa strony tego postępowania do lokalu socjalnego;
 - m) reprezentowanie gminy w sprawach sądowych o ustalenie prawa do lokalu z jej mieszkaniowego zasobu;
- 3) realizacja zadań wynikających z uchwały Rady Miasta w sprawie określenia zasad i trybu udostępniania komunalnych lokali użytkowych na terenie miasta Ostrowca Świętokrzyskiego;
- 4) zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami komunalnymi i przyległymi terenami przydomowymi, a w szczególności:
- a) prowadzenie i aktualizacja ewidencji zarządzanego zasobu lokalowego;
 - b) prowadzenie spraw związanych z zawieraniem, wypowiedaniem i rozwiązywaniem umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - c) zawieranie umów dzierżawy i najmu dotyczących powierzonych terenów;
 - d) wyrażanie zgody na czasowe wejście na teren nieruchomości przez osoby trzecie w związku z koniecznością wykonania w obrębie zarządzanej nieruchomości oraz w jej otoczeniu prac inwestycyjnych, remontowych lub innych;



- e) wybór administratorów nieruchomości, określanie ich kompetencji, zawieranie umów i nadzór nad ich realizacją;
- f) naliczanie, pobieranie oraz waloryzacja kaucji mieszkaniowych;
- g) pobieranie i windykacja należności czynszowych i innych opłat związanych z powierzonym zasobem lokalowym;
- h) podejmowanie decyzji w sprawie umorzenia lub rozłożenia na raty zaległych należności z tytułu korzystania z lokali;
- i) wykonywanie lub organizowanie przetargów na wykonanie prac remontowych, rozbiórek zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- j) zawierania umów w zakresie dostaw i usług związanych z obsługą zasobu lokalowego.

[Dowód: akta kontroli str. 57-66]

W badanym okresie w Urzędzie Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim obowiązywał regulamin organizacyjny zmieniany następującymi zarządzeniami Prezydenta Miasta: Nr I/469/2004 z 30.08.2004 r.; Nr I/106/2006 07.02.2006 r.; Nr II/4/2006 z 05.12.2006 r.; Nr II/100/2006 z 22.12.2006 r.; Nr II/1781/2009 z 23.02.2009 r. (wszystkie zostały opublikowane w BIP na stronach Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim).

Według § 20 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim do zadań Wydziału Mienia Komunalnego (w całym badanym okresie zajmował się sprzedażą lokali mieszkalnych) należy m.in.:

- przygotowywanie niezbędnych dokumentów i prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą nieruchomości gminnych w trybie przetargowym i bezprzetargowym, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy,
- przygotowywanie nieruchomości lokalowych do sprzedaży oraz prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą gminnych lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z ułamkową częścią gruntu,

Sprawy związane ze sprzedażą mieszkań były realizowane na stanowisku ds. sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w *Referacie obrotu nieruchomościami* ww. Wydziału i były wykonywane przez jedną osobę.

[Dowód: akta kontroli str. 8]

Naczelnikowi Wydziału Mienia Komunalnego Prezydent Miasta powierzył m.in. (w zakresie czynności) bezpośredni nadzór nad wypełnianiem obowiązków służbowych przez




podległych pracowników oraz uczynił odpowiedzialnym za efektywność kontroli wewnętrznej i przestrzeganie przyjętych uregulowań w tym zakresie.

[Dowód: akta kontroli str. 9-10]

Naczelnik Wydziału MK nadzór nad całością działalności *Referatu obrotu nieruchomościami* powierzył jego kierownikowi, w tym sprawy związane z przygotowaniem nieruchomości gminnych do zbycia.

[Dowód: akta kontroli str. 11]

W zakresie obowiązków służbowych pracownika G.K. zatrudnionego na stanowisku ds. sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych umieszczono m.in. następujące zapisy (przyjęte przez pracownika 17.04.2007 r.):

- prowadzenie wszelkich spraw związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych wraz z ułamkową częścią gruntu;
- prowadzenie rejestrów i sporządzanie wykazów sprzedanych lokali mieszkalnych;
- analiza obrotu na rynku wtórnym lokalami mieszkalnymi pierwotnie nabytymi z zasobu gminnego i egzekwowanie zwrotu bonifikat z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych;
- współpraca z Zakładem Usług Miejskich i odpowiednimi służbami zarządzającymi wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie pozyskiwania informacji jakie w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych okażą się niezbędne;
- wykonywanie wszelkich spraw związanych ze zlecaniem operatów szacunkowych wycen nieruchomości oraz map sytuacyjno-własnościowych podziału działek stanowiących własność gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 12]

W Urzędzie Miasta w Ostrowcu Świętokrzyski, w badanym okresie funkcjonował system zarządzania jakością ISO 9001, dla którego jest prowadzona *Księga jakości Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim*. W ww. Księdze w procesie zarządzania mieniem komunalnym został wydzielony podproces *Sprzedaż lokali mieszkalnych* opisany w *Karcie podprocesu 2.7* podpisanej przez Prezydenta Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 67]

Na podstawie *Księgi jakości...* sporządzono w *Przewodniku Interesanta* kartę stanowiskową w sprawie sprzedaży lokali komunalnych – mieszkalnych. W badanym okresie były sporządzane kolejne jej wersje od III do VII (w związku z wprowadzanymi zmianami

w procedurze lub zmieniającymi się przepisami prawnymi. W karcie zostały opisane kolejne czynności jakie powinien podjąć interesant zamierzający nabyć w trybie bezprzetargowym swój lokal mieszkalny. W karcie wskazywane były lokale przeznaczone do sprzedaży miejsce, gdzie należy złożyć wniosek oraz wykaz niezbędnych załączników. Ponadto został podany orientacyjny czas na załatwienie tej sprawy, sposób w jaki sprawa będzie załatwiana, zestawienie odpowiednich przepisów prawnych, warunki dotyczące osób ubiegających się o nabycie mieszkania, sposób ustalania ceny, informacja o możliwości rozłożenia na raty oraz bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego przysługujące nabywcy.

[Dowód: akta kontroli str. 67-74]

W *Karcie podprocesu 2.7* jako osobę odpowiedzialną za monitorowanie sprzedaży lokali mieszkalnych wymieniony został Kierownik *Referatu obrotu nieruchomościami*, a osobą odpowiedzialną za gromadzenie wyników monitorowania tych działań naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego.

[Dowód: akta kontroli str. 69]

Ponadto do *Karty podprocesu 2.7* były dołączane wzorce niezbędnych załączników, takich jak np.: wzór wniosku o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego, wzór umowy dotyczącej wpłacenia kaucji na zabezpieczenie pokrycia kosztów związanych z realizacją wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego, treść zawiadomienia (nie wypełnionego) o przeznaczeniu do sprzedaży i możliwości wykupienia komunalnego lokalu mieszkalnego, oświadczenie dotyczące kaucji mieszkaniowej (zrzeknięcie się roszczenia o jej zwrot).

[Dowód: akta kontroli str. 75-86]

W badanym okresie obowiązywał Okólnik Nr 8 Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 10 grudnia 2007 roku w sprawie systemu kontroli wewnętrznej (zamieniał obowiązujący Okólnik Nr 2/2005 Prezydenta Miasta z dnia 16 maja 2005 r.). Przyjęto w nim pięć podstawowych elementów systemu kontroli wewnętrznej, takich jak: środowisko systemu kontroli finansowej (w postaci załącznika nr 1), zarządzanie ryzykiem (w postaci załącznika nr 2), informacja i komunikacja (w postaci załącznika nr 3), mechanizmy kontroli finansowej (w postaci załącznika nr 4), audyt wewnętrzny (w postaci załącznika nr 5).

W okólniku zostało także stwierdzone, że mechanizmami systemu kontroli wewnętrznej są m.in. Księga Jakości, karty stanowiskowe systemu zarządzania, zakresy czynności pracowników, uprawnienia i upoważnienia.



[Dowód: akta kontroli str. 91-104]

W badanym okresie komórka audytu wewnętrznego nie przeprowadzała audytu w zakresie bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 13]

Plany kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim w badanym okresie były przyjmowane corocznie następującymi uchwałami organu stanowiącego gminy:

- Nr VI/24/2006 z 28 grudnia 2006 r. w sprawie zatwierdzenia rocznego planu kontroli oraz preliminarza wydatków Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego na 2007 r.;
- Nr XVI/194/2007 z 9 listopada 2007 r. w sprawie zatwierdzenia rocznego planu kontroli oraz preliminarza wydatków Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego na 2008 r.;
- Nr XXXI/412/2008 z 26 listopada 2008 r. w sprawie zatwierdzenia rocznego planu kontroli oraz preliminarza wydatków Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego na 2009 r.;
- Nr XLVII/581/2009 z 22 grudnia 2009 r. w sprawie zatwierdzenia rocznego planu kontroli oraz preliminarza wydatków Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego na 2010 r.

W badanym okresie komisja rewizyjna nie ujmowała w swoich planach i nie prowadziła kontroli w zakresie bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 14-22]

W sprawach dotyczących sprzedaży lokali komunalnych, w badanym okresie nie składano skarg do Prezydenta Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 22]

Według art. 21 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, *Rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (...). Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności m.in. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.*



Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2007-2011 (Program) został przyjęty uchwałą Rady Miasta nr XI/125/2007 z dnia 5 czerwca 2007 r. Uchwałą nr XV/186/2007 z dnia 5 października został on znowelizowany m.in. w zakresie jego obowiązywania (do 2012 r.) oraz zwiększenia ilości lokali socjalnych. Według *Programu* sprzedaż mieszkań w latach 2007-2012 przedstawiałaby się następująco:

- 2007 rok – 60 lokali, w tym 45 lokali w budynkach Osiedle Pułanki 3 i Osiedle Pułanki 5, 10 lokali w budynku przy Słowackiego 13, 5 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych;
- 2008 rok – 5 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych;
- 2009 rok - 5 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych;
- 2010 rok - 5 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych;
- 2011 rok - 5 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych;
- 2012 rok - 0 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Razem w *Programie* przewidywano sprzedaż ogółem 80 lokali mieszkalnych. Nie wskazano w nim budynków, w których następowałaby sprzedaż lokali mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 23-32]

W *Programie* zapisano, że sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007-2012 miała być uzależniona od zainteresowania najemców wykupem na własność zajmowanych lokali, sytuacji finansowej umożliwiającej wykup na własność, a w szczególności kryteriów sprzedaży lokali określonych przez Radę Miasta Ostrowca Św. W związku z tym zaplanowano sprzedaż około 5 lokali mieszkalnych rocznie w budynkach, w których zostały wyodrębnione Wspólnoty Mieszkaniowe, bez wskazywania szczegółowych danych, tzn. powierzchni lokali oraz ich położenia w budynku. Ponadto (według *Programu*) po uregulowaniu spraw własnościowych gruntu oraz wykonaniu niezbędnych podziałów planowano rozpoczęcie od 2007 r. sprzedaży lokali w budynkach nabytych od syndyka masy upadłości Huty Ostrowiec S.A. w upadłości.

[Dowód: akta kontroli str. 26]

Według art. 21 ust. 2 pkt. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien obejmować planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach. Prognoza w ww. programie odbiegała od stwierzonego stanu faktycznego.

W złożonym w związku z tym wyjaśnieniu, Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego Jarosław Wilczyński stwierdził:




... w programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2007 - 2012 zastrzeżono w opisie, iż sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie uzależniona między innymi od zainteresowania najemców wykupem zajmowanych lokali na własność, sytuacji finansowej najemców która umożliwiłaby - im wykup lokalu. Znaczny wpływ na zainteresowanie najemców wykupem lokali ma przede wszystkim panująca sytuacja na rynku nieruchomości lokalowych, w szczególności wysokość cen lokali mieszkalnych.

W niniejszym programie nie wskazano konkretnych budynków, lecz został użyty zapis wskazujący na budynki „w których dotychczas zostały wyodrębnione Wspólnoty Mieszkaniowe” - gdyż nie można przewidzieć z których budynków wielomieszkaniowych najemcy będą zainteresowani nabyciem lokali mieszkalnych w kolejnych latach. Ponadto nadmienia się, iż ustawodawca nie wskazuje wprost na obowiązek wyszczególnienia budynków w których planowana jest sprzedaż.

Biorąc pod uwagę to, iż w latach poprzednich została zbyta duża ilość lokali mieszkalnych skutkująca znacznym zmniejszeniem udziałów Gminy – w prognozie sprzedaży lokali na lata 2007-2011 podano liczbę około 5 lokali mieszkalnych rocznie w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w których dotychczas była prowadzona sprzedaż oraz 55 lokali w budynkach położonych na Osiedlu Pulanki Nr 3 i Nr 5 oraz Słowackiego 13, w których dopiero zaplanowano uruchomienie sprzedaży. Zakładając tym samym, iż sprzedaż w powyższym okresie obejmie około 80 lokali mieszkalnych.

Nie dokonywano weryfikacji programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym w zakresie sprzedaży lokali gdyż realizacja sprzedaży lokali nie odbiega od założeń programowych w tym zakresie. W programie wskazano bowiem, iż sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych uzależniona będzie od zainteresowania najemców. Podana ilościowa sprzedaż jest jedynie założeniem, planem który podlega weryfikacji przez społeczeństwo poprzez faktyczne składane wnioski o sprzedaż lokali.

[Dowód: akta kontroli str. 34-35]

Poprzedni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski został zatwierdzony uchwałą nr XLVIII/759/2002 Rady Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim i obowiązywał w latach 2002-2006.

[Dowód: akta kontroli str. 33]

Z powyższych uchwał Rady Miasta w tym zakresie wynika, że w wieloletnich programach pominięto pierwszą połowę 2007 r.




Według art. 21 ust. 1 pkt.1 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, rada gminy jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

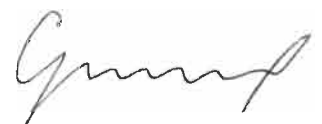
W związku z brakiem takiego programu w pierwszym półroczu 2007 r. Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego Jarosław Wilczyński złożył wyjaśnienie, w którym stwierdził, że zgodnie ze swoim statutem podległy gminie Zakład Usług Miejskich (ZUM), realizuje gospodarkę mieszkaniową, a w szczególności odpowiada za opracowywanie programów polityki mieszkaniowej i czynszowej. Osobą odpowiedzialną za półroczne opóźnienie w obowiązywaniu programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest bezpośrednio Dyrektor ZUM. Prezydent stwierdził, że projekt ww. programu otrzymał w połowie miesiąca maja 2007 roku i bezzwłocznie rozpoczął procedurę jego uchwalenia przez Radę Miasta.

Ponadto wyjaśnił w sposób następujący przyczyny zaistniałej sytuacji:

Należy jednakże zauważyć, że nieszczęśliwie zbiegły się daty wyborów samorządowych (koniec 2006 roku) i 1 stycznia 2007 roku, kiedy ten program powinien obowiązywać. Nastąpiła zmiana władzy i zmiana na stanowisku dyrektora Zakładu Usług Miejskich. Pan Zbigniew Wesółowski, obecny dyrektor, objął to stanowisko z dniem 1 marca 2007 roku. Wprawdzie prace nad programem rozpoczęto już w połowie 2006 roku i zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr I/282/206 z dnia 30 maja 2006 roku został powołany Zespół Zadaniowy ds. opracowania projektu wieloletniego Programu Gospodarowania Komunalnym Zasobem Mieszkaniowym. Wyznaczono osoby odpowiedzialne za przygotowywanie danych i przekazywanie ich do Zakładu Usług Miejskich. Koordynatorem tego projektu była wówczas Wiceprezydent Miasta, która od grudnia 2006 roku przestała pełnić swoją funkcję.

[Dowód: akta kontroli str. 34, 36]

W badanym okresie obowiązywały trzy kolejne uchwały Rady Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim dotyczące zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz bonifikat udzielanych przy ich sprzedaży (opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta - www.um.ostrowiec.pl/samorzad/rada-miasta/uchwaly-rady-miasta). Pierwsza uchwała z 2004 r. obowiązuje do tej pory i była nowelizowana lub uzupełniana dwoma kolejnymi. Wojewoda nie kwestionował zapisów wszystkich trzech uchwał.



W uchwale Nr XXV/291/2004 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego 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, organ stanowiący podjął następujące postanowienia:

- wyraził zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych położonych w Ostrowcu Świętokrzyskim, w których do dnia podjęcia ww. uchwały zostały wyodrębnione Wspólnoty Mieszkaniowe oraz na Osiedlu Ogrody Nr 35/5 i Osiedlu Ogrody Nr 35/6 ,stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski wraz ze sprzedażą na własność lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie – na rzecz najemców tych lokali;
- ze sprzedaży zostały wyłączone lokale socjalne;
- sprzedaż lokali mieszkalnych miała być dokonywana na rzecz najemców tych lokali, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony, pod warunkiem złożenia przez nich wniosku w terminie 3 miesięcy od otrzymania zawiadomienia o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu i cenie zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz złożenia oświadczenia zawierającego zgodę na ustaloną cenę lokalu mieszkalnego;
- podstawę do ustalenia ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowić miała wycena ich wartości wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt Gminy Ostrowiec Świętokrzyski;
- cena lokalu obejmowała lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy z dnia 26 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z zm.) oraz udział w nieruchomości wspólnej,
- powyższa cena lokalu mieszkalnego, pomniejszona o ewentualne przysługujące bonifikaty, miała stanowić cenę sprzedaży (nazwano ją „*ceną sprzedaży lokalu mieszkalnego*”).
- wycena wartości lokali mieszkalnych miała stanowić podstawę do ustalenia ceny sprzedaży tych lokali przy sprzedażach zawartych w terminie do dnia 31 grudnia 2005 roku .
- w przypadku nie złożenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego lub nie zawarcia umowy jego sprzedaży do ww. daty określonej, cena lokalu mieszkalnego miała być ustalana na podstawie nowej wyceny jego wartości;



- w powyższych przypadkach najemca miał być zobowiązany do wpłacenia kaucji na pokrycie kosztów wykonania wyceny lokalu mieszkalnego - kwota kaucji miała podlegać zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego;
- wysokość oraz szczegółowe warunki wpłaty i rozliczenia kaucji, w przypadku rezygnacji przez najemcę z nabycia lokalu mieszkalnego, miała określać umowa zawarta pomiędzy Gminą Ostrowiec Świętokrzyski i najemcą, na warunkach ustalonych przez Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w drodze stosownego zarządzenia.

Ponadto Rada wyraziła zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem następującej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem pkt. 2:

1) 40 % - w przypadku jednorazowej wpłaty ceny lokalu mieszkalnego,

a ponadto:

50 % - dla najemców zameldowanych powyżej jednego roku w lokalu mieszkalnym podlegającym sprzedaży,

2) w przypadku rozłożenia ceny lokalu mieszkalnego na raty, miała przysługiwać bonifikata w wysokości 50 % - dla najemców zameldowanych powyżej jednego roku w lokalu mieszkalnym podlegającym sprzedaży

Bonifikaty, ustalone w pkt.1, miały przysługiwać tym najemcom, którzy składaliby pisemne oświadczenie, iż w związku z zagwarantowaniem możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą, zrzekają się z roszczenia o zwrot wpłaconej kaucji mieszkaniowej wraz z waloryzacją odnoszącej się do tego lokalu mieszkalnego.

Uchwała stanowiła, że przed zawarciem aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty obowiązywałaby wpłata pierwszej raty w wysokości nie niższej niż 10% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Pozostała część ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego mogła podlegać rozłożeniu na raty ze spłatą maksymalnie do 10 lat.

Rada jednocześnie wyraziła zgodę, na zastosowanie następującego oprocentowania w stosunku rocznym rozłożonej na raty nie spłaconej części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego:

1) w przypadku rozłożenia jej spłaty na okres do 3 lat - 1%

2) w przypadku rozłożenia jej spłaty na okres od 4 do 5 lat - 3%

3) w przypadku rozłożenia jej spłaty na okres od 6 do 10 lat - 5%

[Dowód: akta kontroli str. 37-39]



W dniu 28 czerwca 2007 r. Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego podjęła uchwałę Nr XII/153/2007 zmieniająca uchwałę (Nr XXV/291/2004 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 27 października 2004 r.) w sprawie *zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz bonifikat udzielanych przy ich sprzedaży.*

W uchwale w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wprowadzono zapis, że wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych położonych w Ostrowcu Świętokrzyskim, w których do dnia podjęcia tej uchwały zostały wyodrębnione Wspólnoty Mieszkaniowe oraz w budynkach wielomieszkaniowych na Osiedlu Pułanki Nr 3 i Osiedlu Pułanki Nr 5, stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, wraz ze sprzedażą na własność lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie - na rzecz najemców tych lokali.

Wycena wartości powyższych lokali mieszkalnych, miała stanowić podstawę do ustalenia ceny sprzedaży tych lokali przy sprzedażach zawartych w terminie do dnia 31 grudnia 2005 roku, a w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych na Osiedlu Pułanki Nr 3 i Osiedlu Pułanki Nr 5 w terminie do dnia 31 grudnia 2008 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 40-41]

W uchwale Nr XLIX/643/2010 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 5 lutego 2010 r. w sprawie *sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, warunków udzielania bonifikat przy ich sprzedaży oraz stawki oprocentowania niespłaconej części ceny sprzedaży rozłożonej na raty*, Rada wyraziła zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach mieszkaniowych położonych w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ulicy Szewieńskiej Nr 5, Zgoda Nr 10 oraz Juliusza Słowackiego Nr 13A, stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, na rzecz najemców tych lokali, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania lub sprzedażą na własność udziałów w działkach gruntu, na których usytuowane są powyższe budynki.

W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w systemie ratalnym, udzielono zgody Prezydentowi Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego na zastosowanie w aktach notarialnych umów sprzedaży lokali poniższego oprocentowania w stosunku rocznym, rozłożonej na raty niespłaconej części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego:

- 1) przy rozłożeniu spłaty na okres do 3 lat - 1 %




- 2) przy rozłożeniu spłaty na okres od 4 do 5 lat - 3 %
 3) przy rozłożeniu spłaty na okres od 6 do 10 lat - 5 %.

[Dowód: akta kontroli str. 42-43]

2. Bezprzetargowa sprzedaż lokali mieszkalnych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w badanym okresie przedstawia poniższe zestawienie:

wyszczególnienie	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok (III kwartał)	razem
Liczba lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie – ogółem*	1220	1192	1071	1048	X
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych najemcom w trybie bezprzetargowym, w tym:	40	90	25	22	177
- z udzieleniem 90 % bonifikaty	40	90	25	22	177
- bez bonifikaty	-	-	-	-	-
Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych (wg wycen wraz z udziałem w gruncie) w tys. zł	2.371,6	6.676,3	2.329,6	1.906,7	13.284,2
Łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców (w tys. zł) , w tym:	242,5*	662,2*	235,9*	198,0*	1.338,6
- z udzieleniem 90 % bonifikaty	242,5	662,2	235,9	198,0	1.338,6
- bez bonifikaty	-	-	-	-	-
Ogółem - wpływy ze sprzedaży majątku gminy –Dział 700 rozdział 70005 – gospodarka gruntami i nieruchomościami w tys. zł.	5.162,7	6.802,1	6.931,1	6.962,7	25.858,7

* wg stanu na dzień 1 stycznia

Uwagi

***2007 rok** - Dochód z wpłat ceny sprzedaży 40 lokali mieszkalnych oraz wpłaty ceny sprzedaży dokonanej w dniu 27.12.2007 r przez wykupującą lokal położony przy ulicy Rynek 10/23, którego zbycie w formie aktu notarialnego nastąpiło w styczniu 03.01.2008 roku .

***2008 rok** - Dochód z wpłat ceny sprzedaży 89 lokali mieszkalnych , bez wpłaty ceny sprzedaży dokonanej w dniu 27.12.2007 r przez wykupującą lokal położony przy ulicy Rynek 10/23, którego zbycie w formie aktu notarialnego nastąpiło w styczniu 03.01.2008 roku .

*2009 rok

- Dochód z wpłat ceny sprzedaży 25 lokali mieszkalnych oraz wpłaty ceny sprzedaży dokonanej w dniu 24.12.2009 r przez wykupującą lokal położony przy ulicy Sienkiewicza 65/14/31 , którego zbycie w formie aktu notarialnego nastąpiło w styczniu 12.01.2010 roku .
- Dochód ten nie obejmuje 2 kaucji po 500 zł dot. lokali sprzedanych w 2009r gdzie przerachowanie kaucji nastąpiło w 2010 r

*2010 rok

Uzyskany wynik dochodu w 2010 roku obejmuje :

- wpływy z tytułu ceny sprzedaży 21 lokali mieszkalnych wpłaconej w okresie od 01.01.2010r do 30.09.2010 r,

- wpłatę ceny sprzedaży dokonanej przez wykupującą lokal położony przy ulicy Rosłońskiego 2/20 , którego zbycie w formie aktu notarialnego nastąpiło w dniu 07.10.2010 roku ,
- 2 kaucje po 500 zł wpłacone przez wykupujących w 2009 roku a przeksięgowane w styczniu 2010 na konto dochodów . Kaucje te dotyczyły notarialnego nabycia lokali w dniu 30.12.2009 roku

[Dowód: akta kontroli str. 105-106]

W badanym okresie nie stwierdzono przypadków ratalnej sprzedaży mieszkań.

[Dowód: akta kontroli str. 187-215]

W związku z brakiem bilansowania się liczby lokali znajdujących się w zasobie gminy w następnych latach po dokonywanej sprzedaży Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego w Urzędzie Miejskim, Anna Targowska złożyła następujące wyjaśnienie:

Stosownie do przekazanej przez Zakład Usług Miejskich informacji w zakresie liczby lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie w poszczególnych latach 2007-2010 wyjaśniamy następująco:

- 1) *W przypadku lat 2007-2008 różnica w liczbie lokali wynosząca + 12 wynika z faktu przejęcia w dniu 31.05.2007 roku przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski nieruchomości zabudowanej przy ulicy Zgoda Nr 10 w Ostrowcu Świętokrzyskim. Nieruchomość Zgoda Nr 10 jest zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym w którym znajdują się 12 lokali mieszkalnych .*
- 2) *W przypadku lat 2008-2009 różnica w liczbie lokali wynosząca – 31 wynika z faktu:*
 - a) *dokonania sprzedaży 91 lokali mieszkalnych , w tym 90 w trybie bezprzetargowym jak wykazano w tabeli oraz 1 w trybie przetargu ,*
 - b) *zmniejszenia liczby lokali w budynku przy ulicy Parkowej 2 z liczby 18 na 16 – w wyniku przeprowadzenia remontu.*
 - c) *pozostała różnica wynika ze zmiany statusu lokalu z lokalu mieszkalnego na lokale socjalne (28 przypadków) .*
- 3) *W przypadku lat 2009-2010 różnica w liczbie lokali wynosząca + 2 wynika z faktu:*
 - a) *zaadaptowania pomieszczenia suszarni – pralni w budynku przy ulicy Siennieńskiej Nr 4 w Ostrowcu Świętokrzyskim – powstał 1 lokal mieszkalny ozn. nr ul. Siennieńska 4/19A*
 - b) *podziału lokalu mieszkalnego przy ulicy Cegielnianej 2/4/15 na dwa lokale ozn. nr ul. Cegielniana 2/4/15 i ul. Cegielniana 2/4/10 (rozwód dotychczasowych najemców, podział na ich koszt).*

[Dowód: akta kontroli str. 107]

Z oświadczenia złożonego przez Teresę Osojce – Kierownika Referatu Obrotu Nieruchomościami w Wydziale Mienia Komunalnego wynika, że w okresie objętym kontrolą, tj. w roku 2007, 2008, 2009 i 2010 (trzy kwartały), Gmina nie sprzedawała żadnego komunalnego lokalu mieszkalnego objętego bonifikatą w nowowzbudowanych lub wyremontowanych budynkach, natomiast Rada Miasta nie podejmowała uchwały w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z bonifikatą.



[Dowód: akta kontroli str. 177]

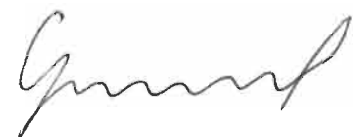


Zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o g.n. właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

We wszystkich badanych przypadkach z lat 2007-2010 (III kw.) stwierdzono, że Prezydent Miasta podawał do wiadomości publicznej ogłoszenie, w którym informował o przeznaczeniu do sprzedaży konkretnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców (którym przysługiwało ustawowe prawo do pierwszeństwa w nabyciu tych lokali), z podaniem ceny tych lokali, powierzchni użytkowej, wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, ceny udziału we własności gruntu oraz wartości pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu (w przypadkach, których to dotyczyło). Wykaz ten zawierał wszystkie informacje, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o g.n., w tym informację o terminie do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu na podstawie art. 34 ust. 1 pkt. 1 i pkt. ww. ustawy. Ogłoszenie było wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim, a informacja o ogłoszeniu była zamieszczana w prasie lokalnej – Miejskim Informatorze Samorządowym (dodatku do Gazety Ostrowieckiej) oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. We wszystkich zbadanych ogłoszeniach znajdowało się stwierdzenie, że oświadczenie najemców (posiadających pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego) o wyrażeniu zgody na cenę ustaloną w sposób ustalony w ustawie o g.n. powinni składać do Prezydenta Miasta w terminie 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przeznaczeniu do sprzedaży i przysługującym pierwszeństwie. Wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej wywieszane były przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu.

[Dowód: akta kontroli str. 135-141]

Według art. 34 ust. 1 pkt 3) i ust. 4 ustawy o g.n., w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Osoby, o których mowa zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej



nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu, który nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Wykonanie obowiązku doręczania zawiadamiania, który wynika z powyższego przepisu przeprowadzono na próbie 60 spraw (po 15 z danego roku). Losowania próby do badania dokonano metodą doboru losowego, przy wykorzystaniu programu informatycznego Pomocnik kontrolera – losowanie proste. Losowania dokonano z wykazu sprzedanych lokali mieszkalnych w latach objętych badaniem.

[Dowód: akta kontroli str. 289]

W wyniku zbadania 60 wylosowanych spraw ustalono, że Urząd zawiadamiał na piśmie w każdym przypadku osoby posiadającej umowę najmu lokalu zawartą na czas nieoznaczony, o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tego lokali, pod warunkiem złożenia wniosków o jego nabycie w obowiązującym terminie. Przy doręczaniu zawiadomień przestrzegano przepisów Kpa.

[Dowód: akta kontroli str. 135-141]

Łącznie w badanym okresie do Urzędu wpłynęły 204 wnioski od najemców o nabycie lokalu mieszkalnego.

W 2007 r. łącznie wpłynęło 109 wniosków od najemców o nabycie lokalu mieszkalnego, z tego zrealizowano 108 wniosków (poprzez zawarcie aktu notarialnego na zakup mieszkania), a jednego wniosku nie zrealizowano powodu zgonu wnioskodawcy. Z powyższych wniosków w 2007 r. zrealizowano 34, a w 2008 roku 74 (w wyniku składania wniosków w drugiej połowie 2007 r.).

W 2008 r. łącznie wpłynęło 25 wniosków od najemców o nabycie lokalu mieszkalnego, z tego zrealizowano 21 wniosków (poprzez zawarcie aktu notarialnego na zakup mieszkania), a 4 wniosków nie zrealizowano z powodu rezygnacji wnioskodawców. Z powyższych wniosków 16 zrealizowano w 2008 r., a 5 w roku 2009.

W 2009 r. łącznie od najemców wpłynęło 37 wniosków o nabycie lokalu mieszkalnego, z tego zrealizowano 33 wnioski (poprzez zawarcie aktu notarialnego na zakup mieszkania), a 4 wniosków nie zrealizowano z powodu rezygnacji wnioskodawców. Z powyższych wniosków 20 zrealizowano w 2009 r., a 13 w roku 2010.

W 2010 r. łącznie od najemców wpłynęły 33 wnioski o nabycie lokalu mieszkalnego, z tego zrealizowano 30 wniosków (poprzez zawarcie aktu notarialnego na zakup mieszkania), a 3 wniosków nie zrealizowano z powodu rezygnacji wnioskodawców. Z powyższych wniosków 20 zrealizowano w 2010 r., a 19 wniosków pozostaje do realizacji w 2011 r.



3. Udzielania bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ustalanie jej wysokości.

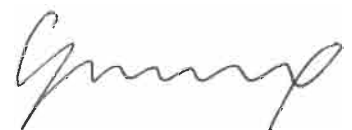
Na podstawie analizy, przeprowadzonej na próbie 60 lokali mieszkalnych (po 15 z każdego roku w okresie objętym badaniem), które zostały sprzedane najemcom z zastosowaniem bonifikaty ustalono, że:

- wszyscy nabywcy lokali mieszkalnych posiadali wcześniej umowy najmu tych lokali, zawarte na czas nieoznaczony, tj. zgodnie z wymogiem określonym w art. 34 ust. 1, pkt 3 ustawy o g.n.;
- minimalny czas trwania umowy najmu lokali mieszkalnych przed ich sprzedażą wynosił, co najmniej jeden rok, a osoby, które nabyły lokale przed zawarciem aktu notarialnego, wywiązały się z wszelkich zobowiązań wynikających z umowy najmu (m.in. niezaleganie z płatnością czynszu). Powyższe odpowiadało postanowieniom zawartym w uchwale Rady Miasta z dnia 27 października 2004 r.,
- nabywcom lokali mieszkalnych udzielono bonifikaty wynoszącej 90% od ich wartości rynkowej, określonej w operacie szacunkowym, tj. w wysokości określonej uchwale Rady Miasta z 27 października 2004 r., bonifikatą objęto także udział we własności gruntu lub pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,
- operaty szacunkowe na podstawie których ustalano wartość rynkową lokali mieszkalnych, sporządzone były przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Okres, jaki upłynął od sporządzenia operatów szacunkowych do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność lokali nie przekraczał 12 miesięcy.

[Dowód: akta kontroli str. 178-215]

Przebieg procesu sprzedaży lokali mieszkalnych dokumentowano oddzielnie dla każdego nabywcy (zakładano oddzielne teczki). Przykładowa teczka dokumentująca przebieg sprzedaży zawierała następujące dokumenty:

- umowę najmu lokalu mieszkalnego (z ewentualnymi aneksami),
- wydruk z zestawieniem zaległości i przedpłat,
- oświadczenie o zrzeknięciu się roszczenia o zwrot wpłaconej kaucji mieszkaniowej wraz z waloryzacją,
- wniosek o wykup mieszkania,
- dowód potwierdzenia wpłaty kaucji (na zabezpieczenie kosztów wyceny lokalu),

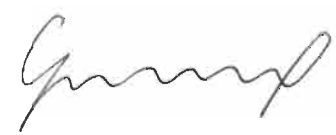


- umowa dotycząca wpłacenia kaucji na zabezpieczenie pokrycia kosztów związanych z realizacją wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego,
- dokumentacja dotycząca wyboru rzeczoznawców majątkowych do wyceny lokalu oraz podpisanych z nimi umów,
- operat szacunkowy z wyceny lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym,
- ogłoszenie Prezydenta Miasta o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym,
- odrębna adnotacja o okresie wywieszenia ogłoszenia Prezydenta,
- kopia informacji prasowej,
- zawiadomienie najemcy lokalu wielomieszkalnego o przeznaczeniu do sprzedaży i możliwości wykupu komunalnego lokalu mieszkalnego,
- odpowiedź najemcy z akceptacją ceny wyjściowej lokalu mieszkalnego,
- informacja o niezaleganiu z opłatami za mieszkanie,
- zaświadczenie Starosty Ostrowieckiego o możliwości wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego,
- protokół uzgodnień z nabywcą w sprawie ustalenia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej,
- dowód potwierdzenia wpłaty (wykup za gotówkę),
- notatka służbowa sporządzona przez pracownika Urzędu, dotycząca ustaleń związanych z podpisaniem aktu notarialnego,
- pismo informujące nabywców o terminie sporządzenia aktu notarialnego,
- umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego, oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji (w formie aktu notarialnego),
- pismo przewodnie do Wydziału Finansowego (z Wydziału Mienia Komunalnego) przekazujące kopię aktu notarialnego,
- zawiadomienie z Wydziału Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Ostrowcu Świętokrzyskim.

[Dowód: akta kontroli str. 113-176]

4. Monitoring wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z udzieleniem bonifikaty.

Monitorowanie sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, które zostały nabyte od Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, prowadzone było przez pracownika *Referatu*



obrotu nieruchomościami Wydziału Mienia Komunalnego Urzędu Miasta (prowadzącego również sprawy sprzedaży lokali mieszkalnych) i polegało na:

- analizie aktów notarialnych wpływających do Wydziału Mienia Komunalnego, które były przekazywane przez kancelarie notarialne do Urzędu Miasta w trybie ustawy o planowaniu przestrzennym,
- 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.

[Dowód: akta kontroli str. 217]

Według wyjaśnienia pracownika dokonującego ww. analizy, pracownicy Wydziału Mienia Komunalnego posiadają podgląd do danych ewidencji gruntów budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Ostrowcu Świętokrzyskim (powyższe zostało stwierdzone także przez kontrolera). Monitoring sprzedaży lokali na rynku wtórnym prowadzono poprzez porównywanie danych ewidencji gruntów i budynków (programy EW OPIS i EW MAPA) z danymi prowadzonymi przez Wydział tj. wykazami lokali sprzedanych w kolejnych latach, co pozwalało na ustalenie zachodzących zmian własnościowych skutkujących ewentualnym obowiązkiem zwrotu bonifikaty. Porównywanie, według wyjaśnienia, było przeprowadzane z częstotliwością co 5 – 7 miesięcy.

Analiza stanu własnościowego poszczególnych lokali przeprowadzona powyższymi sposobami w zakresie zmiany własności, bądź braku zmiany - była odnotowywana w utworzonych rejestrach prowadzonych przez pracownika na stanowisku ds. sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w systemie komputerowym. Rejestry te zostały założone na bazie rejestrów sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach. Analiza rejestrów oraz manualne sprawdzenie wybranych sprzedaży z 2007 r. potwierdziły prowadzenie monitoringu ww. sposobem.

[Dowód: akta kontroli str. 217-288]



Obrót wtórny lokalami mieszkalnymi w badanym okresie oraz z lat 2005-2006 ilustruje poniższe zestawienie (według stanu na dzień kontroli:

Wyszczególnienie	2005 rok	2006 rok	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok (III kwartał)	razem
Liczba lokali mieszkalnych zbytych w obrocie wtórnym ogółem, w tym:	2	10	8	15	15	11	61
- na rzecz osoby bliskiej	2	10	8	10	10	9	49
- zamiany na inny lokal mieszkalny*					2	1	3
- sprzedanych przy wykorzystaniu uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego *				4	1	1	6
- sprzedanych na rzecz „osób trzecich” objętych obowiązkiem zwrotu bonifikaty				1	2		3

* lub nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe

Rok 2005

2 umowy darowizny dot. lokali nabytych w 2005 roku od Gminy.

Rok 2006

10 umów darowizny dot. lokali nabytych w 2006 roku od Gminy.

Rok 2007

- 5 umów darowizny dot. lokali nabytych w 2005 roku od Gminy,
- 2 umowy darowizny dot. lokali nabytych w 2006 roku od Gminy,
- 1 umowa darowizny dot. lokalu nabytego w 2007 roku od Gminy.

Rok 2008

- 3 umowy darowizny dot. lokali nabytych w 2005 roku od Gminy
- 1 umowa darowizny dot. lokalu nabytego w 2006 roku od Gminy
- 2 umowy darowizny dot. lokali nabytych w 2007 roku od Gminy
- 4 umowy sprzedanych lokali przy wykorzystaniu uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości – lokale nabyte w 2007 rok
- 4 umowy darowizny dot. lokali nabytych w 2008 r od Gminy
- 1 umowa sprzedaży lokalu na rzecz osoby trzeciej z obowiązkiem zwrotu bonifikaty dot. lokalu nabytego 21 stycznia 2004 roku od Gminy.

Rok 2009




- 3 umowy darowizny dot. lokali nabytych w 2005 roku od Gminy,
- 2 umowy darowizny dot. lokali nabytych w 2006 roku od Gminy
- 4 umowy darowizny dot. lokali nabytych w 2008 roku od Gminy,
- 1 umowa darowizny dot. lokali nabytych w 2009 roku od Gminy,
- 1 umowa zamiany lokalu na lokal – dot. lokalu nabytego w 2007 roku od Gminy,
- 1 umowa zamiany lokalu na lokal – dot. lokalu nabytego w 2008 roku od Gminy,
- 1 umowa sprzedanych lokali przy wykorzystaniu uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości – lokal nabyty w 2007 rok,
- 2 umowy sprzedaży lokali na rzecz osób trzecich z obowiązkiem zwrotu bonifikat dot. lokali nabytych w 2005 roku od Gminy.

Rok 2010

- 2 umowy darowizny dot. lokali nabytych w 2005 roku od Gminy,
- 2 umowy darowizny dot. lokali nabytych w 2009 roku od Gminy,
- 5 umów darowizn dot. lokali nabytych w 2010 roku od Gminy,
- 1 umowa zamiany lokalu na lokal – dot. lokalu nabytego w 2007 roku od Gminy,
- 1 umowa sprzedaży lokali przy wykorzystaniu uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości dot. lokalu nabytego w 2009 roku od Gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 108-109]

W 2005 roku sprzedano w trybie bezprzetargowym 253 lokale mieszkalne, a w 2006 roku 18 lokali mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 313]

W obecności kontrolera pracownik *Referatu obrotu nieruchomości* przeprowadził (zgodnie z wcześniejszymi ustnymi informacjami) wykonywaną okresowo procedurę sprawdzania zmian własności, sprzedanych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski lokali mieszkalnych. Sprawdzono stan własności 15 (wylosowanych wcześniej) lokali mieszkalnych sprzedanych w trybie bezprzetargowym ich najemcom w 2007 r. W wyniku przeprowadzonego sprawdzenia w elektronicznej ewidencji gruntów (tzw. EW MAPA i EW OPIS) ustalono, że na 15 wytypowanych lokali w 6 przypadkach została dokonana zmiana ich właściciela. Powyższe dane były zgodne z prowadzonym przez pracownika *Referatu...* rejestrem o nazwie *Wykaz sprzedanych lokali mieszkalnych przez Gminę Ostrowiec*




Świętokrzyski w 2007 roku oraz analiza zmian własnościowych lokali.
W Wykazie... w kolumnie uwagi można stwierdzić, że przeglądy w ewidencji gruntów były dokonywane w następujących terminach: 19.06.2007 r.; 14.11.2007 r.; 23.04.2008 r.; 30.10.2008 r.; 16.04.2009 r.; 19.11.2009 r.; 06.05.2010 r. i 27.12.2010 r. (już w trakcie trwania kontroli NIK).

Przy lokalu o wartości 77.509,00 zł sprzedanym z 90% bonifikatą przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski na rzecz L. K. i Z. aktem notarialnym Rep. A Nr 4930/2007 z dnia 20.11.2007 r., po sprawdzeniu w dniu 19.11.2009 r. wpisano adnotację – *Wg stanu ewidencji gruntów w dniu 19.11.2009 r. ustalono nowego właściciela lokalu Państwo J. i A.C. Do wyjaśnienia. Uwaga.*

Według kolejnego zapisu w dniu 10.12.2009 r. dokonano badania księgi wieczystej w wersji elektronicznej i stwierdzono, że na podstawie wpisu w dziale II tej księgi podstawę wpisu stanowiła umowa zamiany, akt notarialny Rep. A Nr 1290/2007 z dnia 22.04.2009 r. *Jednocześnie dokonano zapisu – Brak możliwości badania dokumentów księgi wieczystej.* W maju 2010 r. dokonano wglądu do akt księgi wieczystej. W dniu 27.12.2010 r. stwierdzono taki sam, jak poprzednio stan w ewidencji gruntów.

[Dowód: akta kontroli str. 218-219, 229, 247]

Pracownik *Referatu* G.K. wyjaśniła podejmowane w tej sprawie działania stwierdzając, że przy wykupie tego lokalu mieszkalnego Gmina Ostrowiec Świętokrzyski udzieliła Państwu K. i Z. L. 90% bonifikatę od ceny ustalonej na podstawie wyceny wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego tj. bonifikatę w kwocie 69.758,10 zł. Państwo K. i Z. L. w akcie notarialnym (umowa sprzedaży lokalu przez Gminę), poddali się dobrowolnej egzekucji w trybie art.777§1 pkt.5 KPC, co do obowiązku zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie oraz naliczonej przez Gminę kwoty wynikającej z waloryzacji bonifikaty z uwzględnieniem ustaleń zawartych w tym akcie - w przypadku dokonania jego zbycia przed upływem 5 lat od daty jego nabycia od Gminy. Na podstawie tego aktu notarialnego, Gminie Ostrowiec Świętokrzyski przysługuje prawo prowadzenia przeciwko nabywcom egzekucji o zwrot bonifikaty wraz z waloryzacją.

[Dowód: akta kontroli str. 110-112]

W akcie notarialnym umowy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego w § 7 zostało m.in. zapisane – „K. i Z. L. oświadczają, że co do obowiązku zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie oraz naliczonej przez Gminę kwoty wynikłej z waloryzacji bonifikaty z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 aktu poddają się dobrowolnej egzekucji w trybie

art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego. Gminie Ostrowiec Świętokrzyski przysługuje prawo prowadzenia przeciwko nabywcom – na podstawie tego aktu – egzekucji o zwrot bonifikaty wraz z waloryzacją, a termin w którym Gminie przysługuje prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu ustala się na okres 5 (pięciu) lat od daty zbycia lokalu przez nabywców.”

[Dowód: akta kontroli str. 315-321]

Od 2008 r. zmieniono w aktach notarialnych brzmienie powyższego zapisu na następujący - ...co do obowiązku zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie wraz z waloryzacją X.X. poddaje się rygorowi egzekucji na podstawie tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego, zaś Gminie Ostrowiec Świętokrzyski przysługiwać będzie, na warunkach wyżej określonych, prawo prowadzenia przeciwko nabywcy, na podstawie aktu notarialnego nabycia lokalu mieszkalnego, egzekucji o zwrot bonifikaty wraz z waloryzacją zaś termin wystąpienia Gminy o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności ustala się na okres 8 (ośmiu) lat od dnia nabycia lokalu mieszkalnego – wymieniano konkretną datę.

[Dowód: akta kontroli str. 322-329]

Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego Urzędu w sposób następujący wyjaśniła zapisy w aktach notarialnych związane z nadaniem klauzuli wykonalności aktom notarialnym:

W zarządzeniach Prezydenta Miasta Ostrowca Św. zostały ustalone zasady postępowania w zakresie obowiązku zwrotu bonifikat udzielonych przez Gminę przy wykupie gminnych lokali mieszkalnych, w których między innymi określono, iż nabywca jest zobowiązany do poddania się w akcie notarialnym dobrowolnej egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt.5 KPC co do zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikaty wraz z waloryzacją tj.

- *Zarządzenie Nr III/332/2002 Prezydenta Miasta Ostrowca Św. z dnia 02 lipca 2002 roku) - ustalano termin w którym Gminie będzie przysługiwało prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnego - na okres 2 lat o daty zbycia lokalu przez nabywcę . Zarządzenie obowiązywało do dnia 03.02.2005 roku*
- *Zarządzenie Nr I/80/2005 Prezydenta Miasta Ostrowca Św. z dnia 03 lutego 2005 roku) ustalano termin w którym Gminie będzie przysługiwało prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnego - na okres 5 lat o daty zbycia*




lokalu mieszkalnego przez nabywcę . Zarządzenie obowiązywało do dnia 21.02.2008 roku

W powyższym okresie Gmina Ostrowiec Św. określała termin w którym będzie jej przysługiwało prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnego nabycia lokalu od Gminy - bez wskazywania konkretnej daty.

W dniu 16.01.2008 roku Kancelaria Notarialna poinformowała, iż z uwagi na wynik wizytacji przedstawiciela Rady Izby Notarialnej w Krakowie nie może sporządzać aktów notarialnych z zastosowaniem zapisów o poddaniu się egzekucji wg dotychczasowych zasad. W protokole powizytacyjnym wskazano bowiem, iż składane w aktach notarialnych umów sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji nie spełnia normy w zakresie wskazania w akcie notarialnym terminu, określonego przez konkretną datę do jakiego Gminie Ostrowiec Św. jako wierzycielowi przysługuje prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu . Stosownie więc do powyższej opinii zasadnym było opracowanie nowych zasad zwrotu udzielonej bonifikaty wraz z waloryzacją.

Biorąc pod uwagę stanowisko Rady Izby Notarialnej w Krakowie, zaproponowano aby w protokołach, a następnie aktach notarialnych wprowadzić zapis dotyczący poddaniu się egzekucji, z podaniem terminu (konkretnej daty) liczonej od daty nabycia lokalu przez nabywcę od Gminy tj. 8 lat od daty zawarcia aktu umowy kupna-sprzedaży lokalu od Gminy . Niniejsze zasady określone są Zarządzeniem Nr II/139/2008 Prezydenta Miasta Ostrowca Św. z dnia 21 lutego 2008 roku .

Powyższe rozwiązania zastosowane przez Gminę Ostrowiec Św. w zakresie poddania się rygorowi egzekucji- nie stoją w sprzeczności z przepisami kodeksu cywilnego, zgodnie z którym roszczenie o zwrot bonifikaty ulega przedawnieniu po upływie 10 lat, są dodatkowym elementem ułatwiającym wyegzekwowanie wierzytelności Gminy, z pominięciem drogi sądowej.

[Dowód: akta kontroli str. 314]

Według wyjaśnienia pracownika w sprawie K. i Z. L., monitorowanie sprzedaży lokali mieszkalnych objętych wykazem z 2007 roku, a sprzedanych na rzecz ich najemców w miesiącach: październik, listopad i grudzień 2007 roku – polegające na sprawdzeniu zmian własnościowych istniejących w ewidencji gruntów i budynków (EW MAPA i EW OPIS) – zostało wykonane po raz pierwszy w dniu 23.04.2008 roku. W związku z faktem, iż stan własnościowy nie uległ zmianie i Państwo K i Z. L. pozostawali wpisani jako właściciele lokalu mieszkalnego Osiedle Pułanki 3/7 – odnotowano brak zmian własnościowych

w prowadzonym rejestrze tj. w *”Wykazie sprzedanych lokali mieszkalnych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski w 2007 roku oraz analiza zmian własnościowych lokali,,*. Kolejne sprawdzenie zmian własnościowych lokalu mieszkalnego Osiedle Pułanki Nr 3/7 zostało przeprowadzone w dniu 30.10.2008 roku oraz w dniu 16.04.2009 roku - nie wykazały żadnej zmiany stanu własnościowego przedmiotowego lokalu.

Następną analizę stanu własnościowego lokalu Osiedle Pułanki Nr 3/7 oraz innych lokali objętych wykazem z 2007 roku przeprowadzono według zapisu - w dniu 19.11.2009 roku. W ewidencji gruntów jako właściciel udziału w wysokości 6134/339371 części w działce gruntu nr 48/49 o powierzchni 2700 m² na której usytuowany jest budynek Osiedle Pułanki Nr 3- figurowali Państwo J. i A. C. Wtedy w prowadzonym rejestrze odnotowano ten fakt z opisem, iż wymaga on wyjaśnienia. Następnie w dniu 10.12.2009 roku w siedzibie Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Św. przy ulicy Kościuszki 1 - dokonano badania księgi wieczystej Nr KIIO/00052211/1 prowadzonej dla lokalu mieszkalnego Osiedle Pułanki Nr 3/7 w wersji elektronicznej. Z treści wpisu w dziale II tej księgi wynikało, iż Państwo J. i A. C. są właścicielami lokalu mieszkalnego Osiedle Pułanki Nr 3/7 na mocy umowy zamiany – aktu notarialnego Rep „A” Nr 1290/2009 z dnia 22.04.2009 roku . W rejestrze odnotowano ,iż w dniu badania księgi wieczystej w wersji elektronicznej brak było możliwości badania akt tej księgi wieczystej, celem zapoznania się z treścią niniejszej umowy zamiany. A ponadto wpisano również adnotację „Do wyjaśnienia”, oraz o konieczności zapoznania się z treścią umowy zamiany.

Składająca wyjaśnienia także stwierdziła, że:

Pragnę wyjaśnić, iż niniejszą umowę zamiany komunalnego lokalu mieszkalnego Osiedle Pułanki Nr 3/7 na inny lokal - potraktowano wstępnie jako wzajemną zamianę która nie będzie skutkować zwrotem bonifikaty na rzecz Gminy Ostrowiec Świętokrzyski przez pierwotnego nabywcę tj. Państwa L. A ponadto termin obowiązku zwrotu bonifikat upływa w dniu 20.11.2012 roku.

Jak wynika z zapisów w miesiącu maju 2010 roku tj. w dniu 28.05.2010 roku dokonano badania księgi wieczystej Nr KIIO/00052211/1 w wersji papierowej i zbadano dokumenty zgromadzone w niniejszej księdze wieczystej. Sporządzono z tej czynności notatkę służbową z której wynika , iż Państwo L. dokonali zamiany dotychczasowego komunalnego lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny położony przy ulicy Staszica 7/1 w Ostrowcu Świętokrzyskim oraz w związku z różnicą pomiędzy wartościami lokali uzyskali również wynikającą stosowną dopłatę . Sprawę zbycia przez Państwo K. i Z. L. lokalu mieszkalnego



Osiedle Pułanki 3/7, z uwagi na brak kopii aktu notarialnego przedmiotowej zamiany, pozostawiono do dalszego wyjaśnienia.

Następnie w miesiącu grudniu 2010 roku na okoliczność dokonywania sprawdzenia stanu własnościowego lokali mieszkalnych objętych wykazem 2007 roku w związku z istniejącymi wpisami w poz. 26 dot. lokalu Osiedle Pułanki Nr 3/7 podjęto czynności celem pozyskania kopii aktu notarialnego Rep. „A” Nr 1290/09 z dnia 22.04.2009 roku przedmiotowej umowy zamiany. Kopię niniejszego aktu notarialnego udostępnił zarządca nieruchomości Osiedla Pułanki Nr 3.

Nadmieniam, iż Kancelarie Notarialne nie przekazują do Urzędu Miasta sporządzanych aktów notarialnych wtórnej sprzedaży lokali mieszkalnych, w przypadku których może zachodzić obowiązek zwrotu bonifikat na rzecz Gminy przez zbywających. Akty notarialne są przekazywane do tut. Urzędu Miasta w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Czynności związane z monitorowaniem wtórnej sprzedaży są utrudnione, w przypadku gdy nabywca komunalnego lokalu mieszkalnego osobiście nie poinformuje Urzędu Miasta o takiej czynności i nie przedłoży kopii umowy sprzedaży lokalu. Stosowane monitorowanie, a więc badanie stanu własnościowego w ewidencji gruntów oraz możliwość od lipca 2010 roku również korzystania z Internetowej Przeglądarki Ksiąg Wieczystych prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości- ten proces usprawnia i umożliwia analizę ruchów własnościowych na dotychczasowych komunalnych lokalach mieszkalnych. Pewną trudność napotyka się wciąż przy „pozyskiwaniu” kserokopii aktów notarialnych umów sprzedaży lokali.

Informuję, iż w związku z wątpliwościami tut. Wydziału w zakresie możliwości żądania przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski zwrotu od Państwa K. i Z. L. udzielonej im bonifikaty, przygotowano stosowny wniosek do Zespołu Radców Prawnych w sprawie wydania opinii prawnej kierując zapytanie - czy w związku z brakiem uregulowań ustawowych Gmina Ostrowiec Świętokrzyski będzie mogła skutecznie żądać zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli sama ustawa o g.n. w literalnym brzmieniu art. 68 ust.2a pkt.4 zwalnia od obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zamiany lokalu na lokal. Ustawodawca nie wskazał jednak wprost sposobu ewentualnego rozliczenia finansowego zwrotu bonifikat w różnych przypadkach jakie mogą wystąpić. Przepis ten nie porusza kwestii ceny sprzedaży lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany, że zamieniane lokale powinny być na jednakowym poziomie cenowym.

Nadmieniam, iż dalsze czynności w przedmiotowej sprawie będą podjęte po uzyskaniu opinii Zespołu Radców Prawnych oraz stanowiska Prezydenta Miasta Ostrowca Św.



Jednocześnie oświadczam, iż Państwo K. i Z. L. są dla mnie osobami obcymi i nie pozostaje z tymi osobami w żadnym stosunku prawnym ani faktycznym.

[Dowód: akta kontroli str. 110-112]

5. Egzekwowanie obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty

We wszystkich 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. We wszystkich trzech przypadkach dokonano zwrotu udzielonej bonifikaty wraz z jej waloryzacją, której wyliczenie zostało podane w uzasadnieniu do wezwania do zapłaty.

[Dowód: akta kontroli str. 309]

W roku 2008 roku nabywcy lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy Osadowej Nr 10/7 (nabytego w 2004 r. od Gminy Ostrowiec Świętokrzyski) zwrócili bonifikatę w kwocie 7.388,25 zł oraz wyliczoną waloryzację 787,68 zł. Łącznie zwrócona kwota wyniosła 8.175,93 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 302-308]

W 2009 r. nabywcy lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy Starokunowskiej Nr 1/15 (nabytego w 2005 r. od Gminy Ostrowiec Świętokrzyski) zwrócili bonifikatę w kwocie 26.880,28 zł oraz wyliczoną waloryzację 2.783,80 zł. Łącznie zwrócona kwota wyniosła 29.664,08 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 289-294, 310-311]

W 2009 r. nabywcy lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy Rynek 38/40/3 (nabytego w 2005 r. od Gminy Ostrowiec Świętokrzyski) zwrócili bonifikatę w kwocie 21.516,30 zł oraz wyliczoną waloryzację 2.297,11 zł. Łącznie zwrócona kwota wyniosła 23.813,41 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 295-301]

Wyliczanie waloryzacji należnej do zwrotu bonifikaty było przeprowadzane w *Referacie obrotu nieruchomościami*, według wyjaśnienia i przedstawionych dokumentów w sposób następujący: - 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. Waloryzacja kwoty bonifikaty była naliczana za okres od daty pierwotnego nabycia lokalu mieszkalnego od Gminy Ostrowiec Św. do daty jego zbycia na rzecz osób trzecich .

W przypadku, gdyby zbywający nie dopełnił obowiązku przedłożenia w Urzędzie Miasta aktu notarialnego umowy zbycia lokalu mieszkalnego, wówczas waloryzacja obejmuje okres od daty nabycia lokalu przez nabywcę od gminy do daty pisemnego wezwania nabywcy przez Urząd Miasta do zwrotu bonifikaty wraz z waloryzacją – sprawa ta jest regulowana Zarządzeniem Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego Nr I/80/2005 z dnia 3 lutego 2005 roku (poprzednie Zarządzenie Prezydenta Nr III/332/2002 z 02.07.2002) oraz Zarządzeniem Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego Nr II/139/2008 z dnia 21 lutego 2008 roku, w których to zarządzeniach ustalono szczegółowe zasady postępowania w zakresie obowiązku zwrotu bonifikat przyznanych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski przy wykupie gminnych lokali mieszkalnych .

[Dowód: akta kontroli str. 44-45, 50-51, 309, 330-331]

Kontrolujący poinformował Pana Jarosława Wilczyńskiego, Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK) w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do rejestru ewidencji kontroli Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim pod poz. 11.



[Dowód: akta kontroli str. 312]



Ostrowiec Św., dnia 24 stycznia 2011 r.

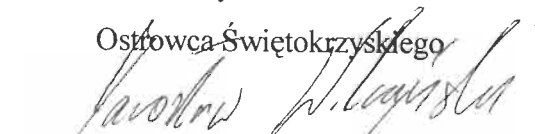
Kontrolujący:

Doradca ekonomiczny
NIK Delegatura w Kielcach



Grzegorz Walendzik

Ostrowiec Św., dnia²⁵ stycznia 2011 r.

Prezydent Miasta
Ostrowca Świętokrzyskiego


Jarosław Wilczyński

W dniu 24 stycznia 2011 r., jeden egzemplarz protokołu kontroli otrzymał Pan Jarosław Wilczyński, Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.


/podpis kontrolera/

[Dowód: akta kontroli str. 332]

01.17.10.1.2011



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia 22 lutego 2011 r.

*P. Dept. Delegatura
do windykacji NIK*

JRZĄD MIASTA W OSTROWCU ŚW.
SEKRETARIAT

Data wpływu: 02.03.2011

Ilość załączników: 474
Podpis: Mikołaj (e-5056.2011)

**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 Kontroli¹, 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 nieruchomościami² oraz przyjętą uchwałą Rady Miasta,
- skuteczne prowadzenie monitoringu wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą.

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. 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.

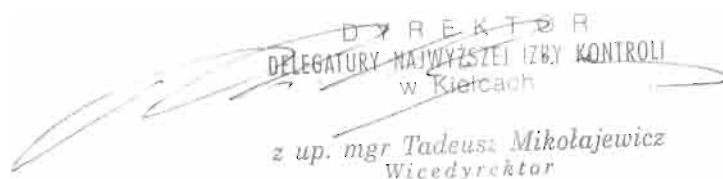
6. W okresie objętym kontrolą Rada Miasta w dniu 5 czerwca 2007 r. uchwaliła, przygotowany przez Prezydenta Miasta *Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2007-2011*. Program ten zawierał m.in. plan sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

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.


D Y R E K T O R
D E L E G A T U R Y N A J W Y S Z E J I Z B Y K O N T R O L I
w Kielcach
z up. mgr Tadeusz Mikołajewicz
Wicedyrektor