



Regionalna Izba Obrachunkowa
w Bydgoszczy

Bydgoszcz, dnia 23 lipca 2015 r.

RIO-KF-4104-18/2015

Regionalna Izba Obrachunkowa w Bydgoszczy	
Wysłano dnia	23. LIP, 2015
L.dz.	MO2, MO3, MO4

Pan
Andrzej Olszewski
Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski
ul. Słowackiego 12
87-700 Aleksandrów Kujawski

Na podstawie art. 1 w związku z art. 7 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 1113 ze zm.) oraz § 4 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2004 r. w sprawie siedzib i zasięgu terytorialnego regionalnych izb obrachunkowych oraz szczegółowej organizacji izb, liczby członków kolegium i trybu postępowania (Dz. U. Nr 167, poz. 1747), Regionalna Izba Obrachunkowa w Bydgoszczy przeprowadziła w Urzędzie Gminy Aleksandrów Kujawski kontrolę kompleksową gospodarki finansowej i zamówień publicznych Gminy Aleksandrów Kujawski, udokumentowaną protokołem kontroli Nr RIO/KF/18/2015 z dnia 26 maja 2015 r., którego jeden egzemplarz pozostawiono Panu Wójtowi w dniu jego podpisania.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli, Regionalna Izba Obrachunkowa w Bydgoszczy, stosownie do art. 9 ust. 2 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

W wyniku przeprowadzonej kontroli gospodarki finansowej stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1) w zakresie rachunkowości i sprawozdawczości

- zaklasyfikowanie w 2014 r. dotacji udzielanych z budżetu Gminy na rzecz jednostek spoza sektora finansów publicznych na dofinansowanie realizacji zadań w zakresie upowszechniania kultury fizycznej i sportu w dziale 921 „Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego”, zamiast w dziale 926 „Kultura fizyczna” na łączną kwotę 17.130,00 zł (str. 58-59 protokołu kontroli),

- ujęcie w ewidencji księgowej 2014 r. dochodu uzyskanego w wyniku sprzedaży nieruchomości (działka położonej w miejscowości Otłoczyn, oznaczonej geodezyjnie Nr 200/3) w wysokości brutto, zamiast w wysokości netto (str. 70 protokołu kontroli),

2) w zakresie gospodarki mieniem

- naruszenie w latach 2013-2014 zasady jawności poprzez niesporządzenie i niepodanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (str. 73, 76 protokołu kontroli),

Nieprawidłowość tę stwierdzono, w 7 przypadkach (z tego 4 przypadki wystąpiły w 2013 r. i 3 w 2014 r.) sprzedaży nieruchomości na 7 poddanych badaniu, przy czym dotyczyły one zarówno sprzedaży nieruchomości gruntowych, jak i lokalowych.

- sprzedaż w 2013 r. nieruchomości komunalnej (nieruchomości lokalowej) za cenę ustaloną w oparciu o nieaktualny operat szacunkowy (str. 75 protokołu kontroli),

Kontrolujący stwierdzili, że operat szacunkowy dla lokalu Nr 5, znajdującego się w budynku wielorodzinnym w miejscowości Służewo, sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 19 listopada 2011 r., a jego sprzedaż nastąpiła w kwietniu 2013 r. Jednocześnie ustalono, że badana jednostka nie skorzystała z możliwości zaktualizowania przedmiotowego operatu szacunkowego wynikającej z dyspozycji art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykorzystanie operatu szacunkowego do celu, dla którego został sporządzony, po okresie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia i bez potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, stanowi naruszenie art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

- nieustalenie przysługujących Gminie należności stanowiących oprocentowanie od rozłożonej na raty niespłaconej części ceny nieruchomości sprzedanej w drodze bezprzetargowej (str. 74 protokołu kontroli),

Działania kontrolne ujawniły, że w dniu 3 stycznia 2014 r. sprzedana została nieruchomość gruntowa (działka położona w miejscowości Otłoczyn, oznaczona w ewidencji geodezyjnej Nr 200/3) w drodze bezprzetargowej. Płatność za tę nieruchomość rozłożono na dwie raty, z tym, że pierwszą ratę nabywca zobligowany był uiszczyć w terminie 7 dni od daty podpisania aktu notarialnego, a drugą w terminie do dnia 30.11.2014 r. Pomimo rozłożenia na raty ceny sprzedawanej nieruchomości nie ustalono odsetek, o których mowa w art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Cytowany art. stanowi, że rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski (NBP).

- ustalenie ceny w umowie sprzedaży nieruchomości, niezgodnie z treścią zawartego w dniu 02.01.2014 r. porozumienia w sprawie określenia warunków sprzedaży (str. 74 protokołu kontroli, akta kontroli Nr 18/15/IV/26),

Skonstatowano, że zgodnie z zawartym porozumieniem w dniu 02.01.2014 r. w sprawie określenia warunków sprzedaży działki położonej w miejscowości Otłoczyn, oznaczonej w ewidencji geodezyjnej Nr 200/3, ustalono cenę zakupu nieruchomości na kwotę 13.200,00 zł, podczas gdy w umowie sprzedaży (akt notarialny

z dnia 03.01.2014 r. - § 4) postanowiono, iż umówiona cena sprzedaży wynosi 14.491,50 zł.

- ustalenie oprocentowania w nieprawidłowej wysokości za rozłożoną na raty niespłaconą część ceny za lokal mieszkalny (str. 75-76 protokołu kontroli),

Stwierdzono, że rozłożona na raty niespłacona część ceny za lokal Nr 6, położony w miejscowości Grabie 33 podlegała oprocentowaniu w wysokości 50% kredytu refinansowego w stosunku rocznym. Jednocześnie skonstatowano, że Rada Gminy nie skorzystała z możliwości zmiany stopy procentowej w oparciu o art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustalenie oprocentowania przy zastosowaniu stopy procentowej innej niż wielkość stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP naruszało przepis art. 70 ust. 3 wyżej przywołanej ustawy.

- zawarcie w 3 umowach sprzedaży nieruchomości z dnia: 21.03.2013 r., 03.01.2014 r. i 15.10.2014 r. postanowień dopuszczających dokonanie zapłaty ceny nieruchomości w kwotach odpowiednio 2.740 zł (całkowita cena), 7.245,75 zł (I rata) i 285,00 zł (I rata) w terminach adekwatnie 21 i 7 dni od podpisania aktów notarialnych (odnośnie 2 pierwszych umów), a w przypadku umowy z dnia 15.10.2014 r. postanowienia co do terminu wpłaty wszystkich 20 rat zostały określone, iż będą uiszczane kwartalnie (str. 73-75 protokołu kontroli),

Na skutek działań kontrolnych ujawniono, że umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży i ustanowienie hipoteki zawarta została w dniu 15.10.2014 r. natomiast wpłata przez nabywców I raty ceny nieruchomości nastąpiła w dniu 12.01.2015 r. Dopuszczenie do sytuacji sprzedaży nieruchomości przed uiszczeniem ceny (odpowiednio I raty) naruszyło przepis art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2 ww. ustawy, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. W przypadku rozłożenia ceny nieruchomości na raty I rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony umowy. W porozumieniach w sprawie określenia warunków sprzedaży, na podstawie których zawarte zostały umowy, zawarto również postanowienia dopuszczające dokonanie zapłaty we wskazany wyżej sposób.

Przedmiotowe umowy sprzedaży nieruchomości, sporządzone w formie aktów notarialnych, w imieniu Gminy Aleksandrów Kujawski zostały zawarte przez Pana Andrzeja Olszewskiego – Wójta Gminy. Również Gminę podczas określania warunków sprzedaży tychże nieruchomości reprezentował Pan Andrzej Olszewski.

- niustalenie i niepobranie przysługujących Gminie ustawowych odsetek od nabywców lokali mieszkalnych nieterminowo regulujących raty za nieruchomości (str. 77-79 protokołu kontroli),

Niustalenie przez Gminę odsetek stanowi naruszenie art. 481 Kodeksu cywilnego, art. 42. ust. 5, art. 254 pkt 1 ustawy o finansach publicznych, w związku z art. 4 ust. 1 pkt 4 i 9 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego. W świetle przytoczonych przepisów dochodem własnym gminy są m.in. dochody z majątku gminy

i odsetki od nieterminowo przekazywanych należności stanowiących dochody gminy. Jednocześnie jednostki sektora finansów publicznych zobligowane zostały do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania. Kontrolujący obliczyli, że kwota nieustalonych i niepobраниch odsetek wyniosła za 2013 r. 1.188,11 zł, a za 2014 r. 1.170,70 zł. Osobą odpowiedzialną za powyższą nieprawidłowość jest Referent ds. administracyjnych zatrudniona w Wydziale Finansowym, której Kierownik jednostki poprzez zakres obowiązków, powierzył sprawy związane z ustalaniem i pobieraniem należności oraz ich egzekucją.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, które nie zostały usunięte w trakcie wykonywania czynności kontrolnych, proszę Pana Wójta o podjęcie działań, które wyeliminują wszystkie nieprawidłowości z prac podległych służb, usprawnią ich działalność oraz zapobiegną ich powstaniu w przyszłości. Wobec powyższego proszę o:

1. Ujmowanie dotacji udzielanych z budżetu Gminy na rzecz jednostek spoza sektora finansów publicznych we właściwej podziałce klasyfikacji budżetowej, adekwatnej do zakresu zadań zleczanych do realizacji tym podmiotom, tj. zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 1053 ze zm.).
2. Zaprzestanie przyjmowania na dochody Gminy podatku VAT i przestrzeganie reguły, iż podatek ten stanowi dochód budżetu państwa, a tym samym nie może być traktowany jako dochód gminy, stosownie do postanowień wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (j.t. Dz. U. z 2011 r., Nr 177, poz. 1054 ze zm.). Podjęcie działań zmierzających do skorygowania zapisów w księgach i sporządzenia korekty deklaracji na podatek VAT.
3. Sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z przepisami art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 782).
4. Przestrzeganie obowiązku ustalania ceny sprzedaży nieruchomości w oparciu o aktualny operat szacunkowy, stosownie do postanowień art. 156 ust. 3 i 4 w związku z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 782), zgodnie z treścią którego operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony w ciągu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, a po upływie tego okresu wyłącznie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Ustalanie i pobieranie przysługujących Gminie należności stanowiących oprocentowanie od rozkładanych na raty niespłaconych części ceny nieruchomości w prawidłowej wysokości, zgodnie z art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 782).

6. Przestrzeganie reguły, iż protokół z rokowań przy zbywaniu nieruchomości w drodze bezprzetargowej, stanowi podstawę do zawarcia umowy, w szczególności w zakresie wysokości ustalonej ceny nieruchomości, stosownie do przepisu art. 28 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t Dz. U. z 2015 r., poz. 782).
7. Zawieranie umów przenoszących własność nieruchomości po zapłacie przez nabywcę ceny nieruchomości, a w przypadku sprzedaży na raty, po zapłacie pierwszej raty za nieruchomość, zgodnie z przepisami wskazanymi w art. 70 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t Dz. U. z 2015 r., poz. 782).
8. Ustalanie i pobieranie odsetek za zwłokę od osób, które opóźniają się z zapłatą raty ceny nieruchomości odpowiednio do zasad wskazanych w art. 481 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 121) w związku z art. 42 ust. 5 i art. 254 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.) oraz art. 4 ust. 1 pkt 4 i 9 ustawy z dnia 13 listopada 2013 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 513 ze zm.).

Zgodnie z art. 9 ust. 3 powołanej na wstępie ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych uprzejmie proszę o poinformowanie Regionalnej Izby Obrachunkowej w Bydgoszczy o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych w terminie 30 dni od daty doręczenia niniejszego wystąpienia.

Przekazanie informacji o wykonaniu zaleceń pokontrolnych niezgodnych z prawdą podlega karze określonej w art. 27 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych.

Stosownie do art. 9 ust. 3 i 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych do wniosków zawartych w niniejszym wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Izby w terminie 14 dni od daty otrzymania wystąpienia. Podstawą zgłoszenia zastrzeżeń może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Zastrzeżenia wnosi się za pośrednictwem Prezesa Izby na warunkach określonych w art. 9 ust. 4 i 5 ustawy.

ZASTĘPCA PREZESA
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Bydgoszczy

Włodzimierz Bartkowiak
mgr Włodzimierz Bartkowiak

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Gminy Aleksandrów Kujawski,
2. Regionalna Izba Obrachunkowa w Bydgoszczy, Zespół we Włocławku.