

P.P. P.A.T.
P.B.F.P.K.O.
+ P.J.M.
RZ



WPLYNEŁO
Urząd Gminy w Sadlinkach
28-12-2018
Ilość załączników
nr rej. 1953/2018 podpis JF

**REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA
W GDAŃSKU**

WK/0804/99/19/K/1/2018

Gdańsk, dnia 20 grudnia 2018 r.

**Pani
Elżbieta Krajewska
Wójt Gminy Sadlinki**

sprawa: Wystąpienie pokontrolne.

Wydział Kontroli Gospodarki Finansowej Regionalnej Izby Obrachunkowej w Gdańsku przeprowadził na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 561) oraz § 4 ust. 1 pkt 1 i 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) w okresie od dnia 1 czerwca 2018 r. do dnia 26 października 2018 r. kontrolę kompleksową gminy Sadlinki.

Wyniki kontroli zostały ujęte w protokole podpisanym przez obie strony w dniu 26 października 2018 r., którego jeden egzemplarz pozostawiono Pani Wójt.

Celem kontroli – obejmującej lata: 2014 - 2017 oraz inne okresy w miarę potrzeby – zgodnie z postanowieniami art. 5 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych było sprawdzenie prawidłowości realizacji przez organ wykonawczy uchwał Rady Gminy Sadlinki i innych zadań w zakresie gospodarki finansowej oraz zamówień publicznych.

Z ustaleń kontroli wynika, że w kierowanej przez Panią jednostce część zadań wykonywana była z naruszeniem przepisów zawartych w aktach prawnych regulujących zasady gospodarki finansowej jednostek sektora finansów publicznych.

Do najistotniejszych nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli należy zaliczyć:

1. dokonanie w 2017 r. zapłaty faktur wystawionych przez Gabinet Weterynaryjny w Sadlinkach (w związku z realizacją umowy nr 1/2017 z dnia 9 stycznia 2017 r.) w kwocie przekraczającej zobowiązanie wynikające z w/w umowy łącznie o 905 zł, czym naruszono art. 44 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.) jak również postanowienia § 3 ust. 3 ww. umowy – str. 94 - 95 protokołu.

Zgodnie z § 2 w/w umowy okres trwania umowy obejmował rok 2017, a w treści § 3 ust. 3 umowy strony zastrzegły, że kwota ogółem, której wykonawca nie może przekroczyć realizując jej przedmiot wynosi 6.000 zł brutto.

Zgodnie natomiast z art. 44 ust. 3 pkt 3 *ustawy o finansach publicznych* wydatki publiczne powinny być dokonywane w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

2. Wykorzystanie w 2017 r. środków finansowych przeznaczonych na ochronę przeciwpożarową na:

- zapłatę faktury w kwocie 768 zł na zakup pucharów i dyplomów okolicznościowych dla członków OSP biorących udział w zawodach sportowo – pożarniczych,
 - zapłatę faktury w kwocie 140,86 zł na zakup wyrobów spożywczych,
- czym naruszono art. 32 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. *o ochronie przeciwpożarowej* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 620 z późn. zm.) oraz art. 44 ust. 2 *ustawy o finansach publicznych* – str. 89 protokołu.

Przywołany przepis *ustawy o finansach publicznych* stanowi, że jednostki sektora finansów publicznych dokonują wydatków zgodnie z przepisami dotyczącymi poszczególnych rodzajów wydatków.

Stosownie natomiast do treści art. 32 ust. 2, 3 i 3a *ustawy o ochronie przeciwpożarowej* na gminie spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów wyposażenia, utrzymania, wyszkolenia i zapewnienia gotowości bojowej ochotniczej straży pożarnej. Gmina ma również obowiązek bezpłatnego umundurowania członków ochotniczej straży pożarnej; ubezpieczenia w instytucji ubezpieczeniowej członków ochotniczej straży pożarnej i młodzieżowej drużyny pożarniczej oraz ponoszenia okresowych badań lekarskich członków OSP biorących bezpośredni udział w działaniach ratowniczych. Gmina ponosi też koszty wynagrodzenia komendanta gminnego ochrony przeciwpożarowej, o ile taka osoba została zatrudniona.

W świetle przywołanych przepisów brak podstaw prawnych do poniesienia przez gminę wyżej wyszczególnionych wydatków ze środków przeznaczonych na ochronę przeciwpożarową.

3. Nieopatrzenie 3 decyzji wydanych w 2017 r. w sprawie rozłożenia na raty zaległości podatkowych datami ich wydania, czym naruszono przepis art. 210 § 1 pkt 2 *ustawy* z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa* (Dz. U. z 2018r. poz. 800) – str. 42 protokołu.

Zgodnie z przywołanym przepisem decyzja zawiera datę jej wydania.

4. Przypadki nieprawidłowości przy gospodarowaniu mieniem komunalnym, a mianowicie:

- a) niezawarcie w 2011 r. umowy w formie aktu notarialnego przy sprzedaży nieruchomości gruntowej (nr 72/11 o pow. 0,0330 ha) w drodze rokowań (protokół przeprowadzonych negocjacji sporządzono w dniu 9 maja 2011 r.), czym naruszono art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) w zw. z art. 535 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) – str. 58 - 59 protokołu.

Protokół negocjacji, które zostały przeprowadzone po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym, został sporządzony w dniu 9 maja 2011 r. Kwotę sprzedaży określono w wysokości 1.200 zł, została zapłacona w 3 ratach do dnia 8 sierpnia 2011 r.

Umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego zawarto w dniu 7 sierpnia 2017 r.

Zgodnie z treścią art. 27 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* sprzedaż nieruchomości wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Podstawę zawarcia aktu notarialnego stanowi natomiast protokół przeprowadzonych rokowań, jak wynika z § 10 ust. 4 w zw. z § 30 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 1490).

Stosownie zaś do treści art. 535 *Kodeksu cywilnego* przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Jak z powyższego wynika, na sprzedawcy spoczywa obowiązek przeniesienia na kupującego własności rzeczy lub prawa, jak również wydania rzeczy, w szczególności w sytuacji, gdy kupujący uiścił umówioną cenę sprzedaży.

Ponadto z treści art. 42 ust. 1 i 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* wynika, że organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w w/w zawiadomieniu organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

- b) Nieokreślenie w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w 2017 r. terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, czym naruszono art. 35 ust. 2 pkt 12 w/w ustawy – str. 57 protokołu.

Stosownie do przywołanego przepisu w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia określa się termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

Tego rodzaju nieprawidłowość stwierdzono również w trakcie poprzedniej kontroli kompleksowej przeprowadzonej przez tutejszą Izbę.

- c) Niesporządzenie i niepodanie w 2017 r. do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę (w 4 przypadkach na 6 objętych czynnościami sprawdzającymi), czym naruszono art. 35 ust. 1 cyt. ustawy – str. 64 protokołu.

Stosownie do przywołanego przepisu właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości *przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę* (w brzmieniu obowiązującym od dnia 23 sierpnia 2017 r. - *przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie*). Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Tego rodzaju nieprawidłowość stwierdzono również w trakcie poprzedniej kontroli kompleksowej przeprowadzonej przez tutejszą Izbę.

- d) Ustalenie w 3 decyzjach wydanych w dniu 1 grudnia 2010 r. (czynnościami sprawdzającymi objęto 1 nieruchomość oddaną w częściach ułamkowych w użytkowanie wieczyste 6 osobom) nieprawidłowej stawki procentowej przy ustalaniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a także nieprawidłowe ustalenie udziału w użytkowaniu wieczystym działki nr 196/6 pod budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (nie uwzględniono wielkości udziałów

wynikających z aktów notarialnych), czym naruszono art. 72 ust. 3 pkt 4 w/w ustawy – str. 66 - 67 protokołu.

Ustalając kwotę opłaty rocznej użytkownika wieczystego gruntu zastosowano stawkę w wysokości 3% wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym. Ponadto do ustalenia stawek opłat za użytkowanie wieczyste przyjęto jednakowy dla wszystkich użytkowników udział w wysokości 143/1000, zamiast udziałów w wysokościach określonych w ww. aktach notarialnych.

Zgodnie natomiast z przywołanym art. 72 ust. 3 pkt 4 cyt. ustawy wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi 1% ceny za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową.

5. Prowadzenie w 2017 r. przetargów oraz rokowań dotyczących sprzedaży nieruchomości gminnych (kontrolą objęto zbycie 3 nieruchomości) z naruszeniem przepisów rozporządzenia Rady Ministrów *w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości* poprzez:

- a) niepodanie w ogłoszeniach o przetargach ustnych nieograniczonych informacji o obciążeniach nieruchomości oraz zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, czym naruszono przepis § 13 pkt 3 i 4 w/w rozporządzenia – str. 57 protokołu.

Zgodnie z przywołanym przepisem w ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonym zamieszcza się w szczególności informacje o obciążeniach nieruchomości, a także zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość.

- b) Niezamieszczenie w/w ogłoszeń o przetargach ustnych nieograniczonych na stronach BIP Urzędu, czym naruszono przepis § 6 ust. 7 ww. rozporządzenia – str. 57 protokołu.

Zgodnie z przywołanym przepisem ogłoszenie o przetargu podlega publikacji na stronach internetowych właściwego urzędu i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Ogłoszenie o przetargu można również zamieścić w prasie.

- c) Niesporządzenie w 1 przypadku ogłoszenia o rokowaniach po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym, czym naruszono § 25 ust. 1 w/w rozporządzenia – str. 58 protokołu.

Zgodnie z przywołanym przepisem po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym zamieszcza się ogłoszeniu o rokowaniach.

6. Niedostosowanie postanowień Zarządzenia Nr 31/16 Wójta Gminy Sadlinki z dnia 19 lipca 2016 r. *w sprawie wysokości stawek czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Sadlinki* do wymogów określonych przez Radę Gminy Sadlinki w uchwale nr XXVII/170/2017 z dnia 25 maja 2017 r. *w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadlinki na lata 2017 - 2021* – str. 60 - 62 protokołu.

Rada Gminy Sadlinki w § 9 ust. 2 *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadlinki na lata 2017 – 2021*, stanowiącym załącznik do w/w uchwały, postanowiła, że Wójt Gminy ustala stawkę bazową – maksymalną za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnych standardach, wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalację wodno-kanalizacyjną. Zgodnie natomiast z ust. 3 tego § postanowiono, że dla lokali o niższym standardzie, czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia, obowiązują obniżone stawki czynszu, proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazowo – maksymalną, jednocześnie ustalając wykaz

czynników obniżających wartość użytkową lokali i stopień obniżenia się stawki maksymalnej.

Natomiast w w/w zarządzeniu Nr 31/16 Wójt ustaliła miesięczną stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy Sadlinki, stanowiącego własność gminy, w wysokości 3,70 zł, jednocześnie postanawiając, że stawka ta ulega obniżeniu, jeżeli:

- lokal położony jest w budynku oddalonym od zwartej zabudowy o 3%,
- lokal znajduje się w budynku wymagającym kapitalnego remontu o 7%,
- lokal nie posiada instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej o 10%.

7. Nieokreślenie podstawy naliczania stawek czynszu dzierżawnego w zarządzeniu Nr 1/2012 Wójta Gminy Sadlinki z dnia 2 stycznia 2012 r. w *sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego gruntów Gminy Sadlinki* – str. 64 - 65 protokołu.

Z przepisów zarządzenia nie wynika, jaka stawka czynszu powinna być przyjęta do naliczenia czynszu dzierżawnego. Jako przelicznik czynszu podano stawkę za kwintal (nie doprecyzowano, czego dotyczy użyta jednostka miary, ani za jaki okres powinna być przyjęta). Dopiero w poszczególnych umowach ustalono, że wysokość czynszu wynika z przemnożenia ilości kwintali pszenicy przez krajową średnią cenę skupu pszenicy opublikowaną przez GUS z dnia płatności czynszu.

W konsekwencji w latach: 2012 – 2017 stawki czynszu były doprecyzowane w zawieranych z dzierżawcami umowach.

W obowiązującym aktualnie zarządzeniu Nr 34/17 z dnia 22 sierpnia 2017 r. w *sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego gruntów Gminy Sadlinki* wskazano, że jako przelicznik do naliczenia czynszu dzierżawnego przyjmuje się kwintal pszenicy, jednakże w dalszym ciągu nie wskazano okresu, za jaki należy przyjąć cenę kwintala pszenicy.

Ponadto w trakcie kontroli stwierdzono, że Rada Gminy Sadlinki nie podjęła w 2016 r. uchwały określającej stawki podatku od środków transportowych dla ciągników siodłowych i balastowych oraz przyczep i naczep o ilości osi jezdnych większej niż trzy, pomimo stwierdzenia w uchwale nr 252/g264/P/16 Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Gdańsku z dnia 15 grudnia 2016 r. nieistotnego naruszenia prawa polegającego na nieokreśleniu w uchwale nr XXI/132/2016 Rady Gminy Sadlinki z dnia 17 listopada 2016 r. w *sprawie: określenia wysokości stawek podatku od środków transportowych na 2017 rok w/w stawki podatkowej*.

Kolegium tut, Izby uznało, że ze względu na to, że Rada Gminy może określić te stawki do końca 2016 r., mając na uwadze dobrze pojęty interes podatników, jak i gminy, powyższa nieprawidłowość stanowi nieistotne naruszenie prawa.

Rada Gminy Sadlinki określiła powyższe stawki podatku od środków transportowych dopiero w uchwale Nr XXXII/197/2017 z dnia 16 listopada 2017 r.

Podając powyższe do wiadomości Pani Wójt, działając na podstawie art. 9 ust. 2 *ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych*, proszę o spowodowanie usunięcia przedstawionych nieprawidłowości poprzez:

1. dokonywanie wydatków publicznych w wysokości wynikającej z wcześniej zaciągniętych zobowiązań,
2. dokonywanie wydatków na ochronę przeciwpożarową zgodnie z przepisami *ustawy o ochronie przeciwpożarowej*,
3. opatrywanie wydawanych decyzji datami ich podejmowania,

4. przestrzeganie przepisów regulujących zasady sprzedaży, oddawania w dzierżawę, bądź w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminnych,
5. przestrzeganie wymogów określonych w *rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości* przy sporządzaniu i zamieszczaniu ogłoszeń o przetargach i rokowaniach dotyczących sprzedaży nieruchomości gminnych,
6. dostosowanie uregulowań wewnętrznych dotyczących wysokości stawek czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości gminnych do postanowień *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadlinki na lata 2017-2021*,
7. precyzyjne określenie podstawy naliczania stawek czynszu dzierżawnego.

Proszę również wyeliminować wszystkie pozostałe uchybienia i nieprawidłowości wyszczególnione w protokole kontroli.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z treścią art. 9 ust. 3 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych kontrolowana jednostka jest obowiązana w terminie 30 dni od dnia doręczenia wystąpienia pokontrolnego zawiadomić Izbę o sposobie wykonania wniosków lub przyczynach ich niewykonania.

Wykonanie wskazanych wyżej zaleceń może być objęte kontrolą sprawdzającą, zgodnie z art. 7a ust. 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych.

Do wniosków zawartych w powyższym wystąpieniu (zgodnie z art. 9 ust. 3 i ust. 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych) przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń w terminie 14 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego do Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Gdańsku za pośrednictwem Prezesa tutejszej Izby. Podstawą zgłoszenia zastrzeżenia może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

PREZES
Luzia Budner-Iwanicka



Do wiadomości:

Pan Jarosław Gutmański – Przewodniczący Rady Gminy Sadlinki.