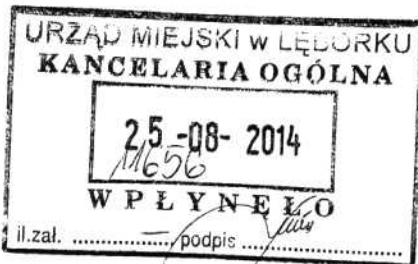




REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA  
W GDAŃSKU

WK. 0804/6/K/56/24332...../2014

Gdańsk, dnia 22 sierpnia 2014r.



*OSO*  
*W. Namysłak*  
*Ks. GW + SPS+*  
*3. 2014*  
*2 polemnie*  
*Witold Namysłak*  
*25-08-2014*  
*11656*  
*WPLYNEŁO*  
*il.zał. .... podpis .....*  
*zgodnie z postanowieniem Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 16 lipca 2004r. 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 5 marca 2014r. do dnia 1 lipca 2014r. kontrolę kompleksową miasta Lęborka.*  
*Wyniki kontroli zostały ujęte w protokole podpisanym przez obie strony w dniu 1 lipca 2014r., którego jeden egzemplarz pozostawiono Panu Burmistrzowi.*  
*Celem kontroli – obejmującej lata: 2010 - 2013, zgodnie z postanowieniami art. 5 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, było sprawdzenie prawidłowości realizacji przez organ wykonawczy uchwał Rady Miejskiej w Lęborku i innych zadań w zakresie gospodarki finansowej oraz zamówień publicznych.*  
*Z ustaleń kontroli wynika, że w kierowanej przez Pana 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. obciążanie kosztami wyceny nabywców nieruchomości przed zawarciem umów sprzedaży (43 przypadki na 44 skontrolowane), czym naruszono art. 25 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 518 z późn. zm.) – str. 90-101 protokołu kontroli.*

Witold Namysłak  
Burmistrz Miasta  
Lęborka

sprawa: Wystąpienie pokontrolne.

Wydział Kontroli Gospodarki Finansowej Regionalnej Izby Obrachunkowej w Gdańsku przeprowadził na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 7 października 1992r. o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012r. poz. 1113 z późn. zm.) oraz § 4 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2004r. 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 5 marca 2014r. do dnia 1 lipca 2014r. kontrolę kompleksową miasta Lęborka.

Wyniki kontroli zostały ujęte w protokole podpisanym przez obie strony w dniu 1 lipca 2014r., którego jeden egzemplarz pozostawiono Panu Burmistrzowi.

Celem kontroli – obejmującej lata: 2010 - 2013, zgodnie z postanowieniami art. 5 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, było sprawdzenie prawidłowości realizacji przez organ wykonawczy uchwał Rady Miejskiej w Lęborku i innych zadań w zakresie gospodarki finansowej oraz zamówień publicznych.

Z ustaleń kontroli wynika, że w kierowanej przez Pana 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. obciążanie kosztami wyceny nabywców nieruchomości przed zawarciem umów sprzedaży (43 przypadki na 44 skontrolowane), czym naruszono art. 25 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 518 z późn. zm.) – str. 90-101 protokołu kontroli.

Stosownie do przywołanych przepisów gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt (burmistrz albo prezydent miasta). Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy, który to przepis w pkt 2 określa, że jedną z takich czynności jest zapewnienie wyceny nieruchomości.

Na etapie szacowania wartości nieruchomości brak jest podstaw do obciążenia tego rodzaju kosztem przyszłych nabywców, bowiem regulacja ustawowa w sposób jasny określa podmiot, na którym spoczywa obowiązek dokonania wyceny nieruchomości, a tym samym pokrycia jej kosztów.

Potwierdza to również art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujący tryb sprzedaży nieruchomości gminnych, który wskazuje, że właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. W wykazie tym określa się odpowiednio m.in.: powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania oraz jej cenę. Określenie wartości nieruchomości, celem wskazania na tej podstawie jej ceny, musi nastąpić przed podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Zatem regulacje ustawowe nakładają na organ wykonawczy gminy obowiązek podania ceny nieruchomości już w chwili sporządzenia wykazu i nie zawierają podstawy do przeniesienia obowiązku oszacowania nieruchomości na nabywcę.

2. Obciążanie kosztami wyceny użytkowników wieczystych gruntów, na rzecz których zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (16 przypadków na 16 skontrolowanych), czym naruszono art. 262 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) – str. 103-106 protokołu kontroli.

Zgodnie ze wskazanym powyżej przepisem art. 262 § 1 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego: „Stronę obciążają te koszty postępowania, które zostały poniesione w interesie lub na żądanie strony, a nie wynikają z ustawowego obowiązku organów prowadzących postępowanie”.

Jak wynika natomiast z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83), właściwy organ administracji rozstrzygając decyzją o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest zobowiązany ustalić opłatę z tytułu przekształcenia. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.).

Powołany przepis art. 67 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy przedmiotowej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości, natomiast art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazuje na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zaliczyć kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.

Z zestawienia powyższych przepisów wynika, iż dla rozstrzygnięcia w drodze decyzji o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności niezbędne jest określenie wartości nieruchomości, będącej podstawą ustalenia opłaty za przekształcenie. Ustalenie wartości nieruchomości leży w zakresie ustaleń faktycznych niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy przekształcenia. Środkiem dowodowym, który ma posłużyć do ustalenia wartości nieruchomości, jest opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postaci operatu szacunkowego, co wynika z art. 7, art. 149, art. 150 ust. 5 oraz art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości jest zatem częścią postępowania dowodowego,

którego przeprowadzenie jest ustawowym obowiązkiem, w rozumieniu art. 262 § 1 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, organu właściwego do wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Z uwagi na to, że operat szacunkowy nieruchomości jest środkiem dowodowym służącym ustaleniu wartości nieruchomości, zaś organ administracji zobowiązany jest do zebrania całego materiału dowodowego koniecznego do wydania orzeczenia (zgodnie z art. 7, art. 75 § 1, art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego), jego obowiązkiem jest ponoszenie kosztów sporządzenia tego operatu, a tym samym brak jest podstaw do obciążania tymi kosztami strony postępowania.

3. Przypadki (8 na 60 sprawdzonych) nieterminowego regulowania w 2013r. zobowiązań jednostki z tytułu zrealizowanych dostaw i usług, czym naruszono art. 44 ust. 3 pkt 3 *ustawy o finansach publicznych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.) – str. 126-130, 146, 193 protokołu.

Zgodnie z przywołanym przepisem wydatki publiczne winne być dokonywane w wysokościach i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

4. Przypadki (59 na 59 objętych kontrolą) klasyfikowania w 2013r. wydatków budżetowych w rozdziale 85153 – *Zwalczanie narkomanii* oraz w rozdziale 85154 – *Przeciwdziałanie alkoholizmowi* dotyczących wynagrodzeń z tytułu umów zleceń, w § 4300 *Zakup usług pozostałych* zamiast w § 4170 – *Wynagrodzenia bezosobowe*, co było niezgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. poz. 1053) – str. 137 - 140 protokołu.

Zgodnie z treścią przywołanego rozporządzenia wydatki dotyczące wynagrodzeń z tytułu umów zleceń winny być ujęte na § 4170 – *Wynagrodzenia bezosobowe*.

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

1. zaniechanie obciążania nabywców nieruchomości kosztami ich wyceny,
2. zaniechanie obciążania kosztami wyceny użytkowników wieczystych gruntów, na rzecz których zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
3. regulowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług w terminie wskazanym w *ustawie o finansach publicznych*,
4. klasyfikowanie wydatków budżetowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie *szczególnej klasyfikacji budżetowej dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych*.

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.



PREZES  
*Luiza Budner-Iwanicka*



Do wiadomości:

Adam Stenka - Przewodniczący Rady Miejskiej w Lęborku