



URZĄD GMINY w STEGNIE  
*Budłipe / Kocibórka*

WPŁ. 2019-07-04

Nr 3936.18.19 zat. ....

podpis .....

**REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA  
W GDAŃSKU**

WK/0804/119/4/K/1/2019

Gdańsk, dnia 1 lipca 2019 r.

**Pani  
Ewa Dąbska  
Wójt Gminy Stegna**

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 z późn. zm.) 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 21 stycznia 2019 r. do dnia 17 maja 2019 r. kontrolę kompleksową gminy Stegna.

Wyniki kontroli zostały ujęte w protokole podpisanym przez obie strony w dniu 17 maja 2019 r., którego jeden egzemplarz pozostawiono Pani Wójt.

Celem kontroli – obejmującej lata: 2015 - 2018 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 Stegna 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. obciążenie w 2018 r. nabywców nieruchomości (działki nr 87/3 w Jantarze) – zbytej w trybie bezprzetargowym kosztami jej wyceny w łącznej kwocie 519 zł, które nie zostały uwzględnione jako elementy ceny określonej w akcie notarialnym, czym naruszono art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) – str. 44 - 45 protokołu.

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 (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 stycznia 2012 r., I OSK 1807/11).

Na etapie szacowania wartości nieruchomości brak podstawy do obciążania 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.

Natomiast kształtowanie wysokości ceny sprzedaży nieruchomości może nastąpić w sposób uwzględniający rekompensatę poniesionych przez sprzedającego kosztów, np. wyceny nieruchomości.

W opisanym przypadku cena nieruchomości nie uwzględniała kosztów przygotowania ich do sprzedaży/zamiany. W takiej sytuacji obciążenie nabywców nieruchomości (przed lub po zawarciu umowy) kosztami przygotowania jej do transakcji nie znajduje uzasadnienia.

Również z treści art. 35 ust. 1 w/w ustawy (regulującego tryb sprzedaży nieruchomości gminnych) wynika, 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. Niezamieszczenie w treści protokołów z przeprowadzonych w 2018 r. przetargów na sprzedaż nieruchomości gminnych (w 6 przypadkach na 7 sprawdzonych) informacji o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, czym naruszono § 10 ust. 1 pkt 4 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) – str. 44 protokołu.

Zgodnie z przywołanym przepisem protokół z przeprowadzonego przetargu powinien zawierać m. in. informacje o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość.

Podając powyższe do wiadomości Pani Wójt, działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych,<sup>6</sup> proszę o spowodowanie usunięcia przedstawionych nieprawidłowości poprzez:

1. zaniechanie obciążania przyszłych nabywców nieruchomości kosztami ich wyceny (niebędących składnikiem ceny).
2. sporządzanie protokołów z przeprowadzanych przetargów na sprzedaż nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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  
Regionalnej Izby Obrachunkowej  
W GDAŃSKU  
*Luiza Budner-Iwanicka*

Do wiadomości:

Pan Mariusz Ogrodowski – Przewodniczący Rady Gminy Stegna.