

PROTOKÓŁ

kontroli problemowej z zakresu dochodów z mienia Miasta Kostrzyn nad Odrą
przeprowadzonej przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Zielonej Górze
w Urzędzie Miasta w Kostrzynie nad Odrą
ul. Graniczna 2, kod pocztowy 66 – 470
telefon: 95 727-8100 (centrala)

Kontrolę przeprowadzili:

- 1) Cezary Romanczenko – Starszy Inspektor Wydziału Kontroli Gospodarki Finansowej Regionalnej Izby Obrachunkowej w Zielonej Górze, działający na podstawie upoważnienia Nr 15/2015 z dnia 30 marca 2015 roku, w okresie od dnia 07 kwietnia 2015 roku do dnia 15 maja 2015 roku, z przerwą w dniach: 15, 16 kwietnia.
- 2) Tomasz Witkowski - Inspektor Wydziału Kontroli Gospodarki Finansowej Regionalnej Izby Obrachunkowej w Zielonej Górze, działający na podstawie upoważnienia Nr 16/2015 z dnia 30 marca 2015 roku, w okresie od dnia 07 kwietnia 2015 roku do dnia 15 maja 2015 roku, z przerwą w dniach: 15, 16 kwietnia.

Kontrolą objęto dochody z mienia wynikające z tytułów cywilnoprawnych w kontekście art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz.885 z późn. zm.) - dochody ze sprzedaży mienia jednostki samorządu terytorialnego za lata 2013 – 2014.

Informacji i wyjaśnień w toku kontroli udzieliły:

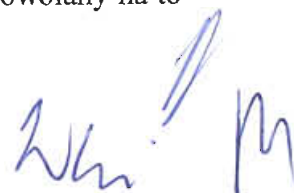
- 1) L. B. – Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Obsługi Inwestora;
- 2) A. Dz. – Inspektor ds. obrotu nieruchomościami;
- 3) A. H. - Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej.

I. USTALENIA OGÓLNOORGANIZACYJNE.

1.1. Kierownictwo jednostki (organ wykonawczy, przewodniczący organu stanowiącego, skarbnik, sekretarz).

Burmistrzem Miasta Kostrzyn nad Odrą od dnia 01 grudnia 2014 roku (złożenie ślubowania) jest Pan Andrzej Kunt, wybrany w wyborach bezpośrednich, który piastuje to stanowisko czwartą kadencję.

Zastępcą Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą jest Pan Zbigniew Biedulski, powołany na to



stanowisko zarządzeniem Nr 171/2006 Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 29 grudnia 2006 roku.

Skarbnikiem Miasta Kostrzyn nad Odrą jest Pani Janina Rapacz, powołana na to stanowisko uchwałą Nr XVI/121/07 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 20 grudnia 2007 r.

Sekretarzem Urzędu Miasta Kostrzyn nad Odrą jest Pani Anna Suska, pełniącą tę funkcję od dnia 29 listopada 2002 r. na podstawie uchwały Nr II/10/2002 Rady Miejskiej w Kostrzynie z dnia 09 listopada 2002 r. w sprawie powołania sekretarza miasta. Od dnia 01 stycznia 2009 r. pracownik pełni tę funkcję na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony, stosownie do art. 53 ust.1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1202).

Przewodniczącym Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą jest Pan Marek Tatarewicz, wybrany na to stanowisko na podstawie uchwały Nr I/1/2014 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 01 grudnia 2014 roku w sprawie wyboru Przewodniczącego Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą.

1.2. Wewnętrzne regulacje organizacyjno-prawne.

1.2.1. Statut.

Organizację wewnętrzną oraz tryb pracy organów jednostki kontrolowanej określa Statut Miasta Kostrzyn nad Odrą, zatwierdzony uchwałą XXIII/184/12 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Kostrzyn nad Odrą (opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 06 grudnia 2012 r., poz. 2560).

Na podstawie § 3 ust. 4 obowiązującego Statutu odnotowano, że siedzibą organów Miasta jest Kostrzyn nad Odrą.

1.2.2. Regulamin organizacyjny.

Zadania oraz strukturę organizacyjną Urzędu Miasta Kostrzyn Nad Odrą określa „Regulamin Organizacyjny Urzędu Miasta Kostrzyn Nad Odrą”, stanowiący załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 67/2008 Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 16 czerwca 2008 roku w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kostrzyn nad Odrą (weszło w życie z dniem 01 lipca 2008 r.). Do dnia prowadzonych czynności kontrolnych, to jest 14 stycznia 2015 r. akt wewnętrzny był 6 - krotnie zmieniany zarządzeniami Burmistrza.

Regulamin określa zakres działania i zadania Urzędu, organizację, zasady funkcjonowania oraz strukturę w oparciu o wydziały i referaty oraz samodzielne stanowiska pracy wymienione w regulaminie wraz zakresem ich działania.

1.3. Dane ogólne o jednostce.

Kostrzyn nad Odrą leży u ujścia rzeki Warty do rzeki Odry, w zachodniej części Kotliny Gorzowskiej, na granicy z Republiką Federalną Niemiec. Pod względem administracyjnym Miasto

zostało przypisane do województwa lubuskiego. W granicach Miasta znajdują się tereny położone nad rzeką Odrą, Wartą oraz Postomią. Od północy miasto graniczy z gminami Boleszkowice i Dębno, od południa z gminami Górzycza i Słońsk, od zachodu z niemieckim powiatem Märkisch - Oderland.

Na dzień 30 czerwca 2014 r. (na podstawie publikacji Głównego Urzędu Statystycznego) na terenie Miasta Kostrzyn nad Odrą zamieszkiwało 18.120 mieszkańców.

II. CEL KONTROLI.

2.1. Celem kontroli jest sprawdzenie prawidłowości wykonywania przez Miasto Kostrzyn nad Odrą ustawowego obowiązku ustalania przypadających mu należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązań wynikających z art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz.885 ze zm.) zwanej dalej ustawą o finansach publicznych, w zakresie realizacji dochodów ze sprzedaży mienia w latach 2013 - 2014. Stosownie do treści tego przepisu, jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

2.2. Ogólne zasady gospodarowania mieniem gminy.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity: Dz. U z 2014 r. poz.1115 ze zm.), źródłami dochodów własnych gminy są dochody z majątku gminy.

Stosownie do treści art. 43 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) zwanej dalej ustawą o samorządzie gminnym, mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw.

Dochodami z majątku gminy są dochody uzyskiwane z mienia komunalnego. Mieniem komunalnym gminy jest ta część mienia komunalnego, która należy do gminy jako osoby prawnej. Natomiast mienie gminy jest częścią mienia komunalnego należącą bezpośrednio do gminy, w tym mienie znajdujące się w zarządzie lub użytkowaniu jednostek organizacyjnych gminy niemających osobowości prawnej. Nie mieści się w nim pozostała część mienia komunalnego, tj. mienie należące do związków międzygminnych oraz mienie gminnych osób prawnych innych niż gmina.

Zgodnie z przepisem art. 45 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawa.

Organem uprawnionym do zarządzania mieniem komunalnym oraz sprawami majątkowymi gminy w zakresie tzw. „zwykłego zarządu” jest wójt gminy (burmistrz, prezydent), w pozostałych sprawach – rada gminy.

2.3. Zasady zarządzania majątkiem - prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości, plany wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność j.s.t. oraz informacje o stanie mienia komunalnego.

Kontrolujący odnotowali, że ewidencja zasobu mienia komunalnego Miasta Kostrzyn nad Odrą prowadzona jest w siedzibie Urzędu Miasta w formie elektronicznej i spełnia wymogi określone w przepisach art. 23 ust. 1c w związku z art. 25 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518), zwanej dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 i 2 oraz art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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, a ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60 oraz art. 60a, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności sporządzają plany wykorzystania zasobu.

W okresie kontrolowanym w jednostce obowiązywały: zarządzenie wewnętrzne Nr 9/2011 Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2011-2013 (weszło w życie z dniem podpisania) oraz zarządzenie Nr 198/2013 Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 31 grudnia 2013 r. w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2014-2016 (weszło w życie z dniem podpisania).

Kontrolujący odnotowali, że sporządzone przez Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą plany wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiące własność Miasta Kostrzyn były zgodne z wymogami przewidzianymi w art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolą w zakresie prawidłowości sporządzenia, objęto informacje o stanie mienia komunalnego Miasta Kostrzyn nad Odrą według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz na dzień 31 grudnia 2014 r.

Kontrolujący odnotowali, że obydwie informacje zostały przedłożone przez Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą organowi stanowiącemu, zgodnie z terminem określonym w art.267

ust.1 ustawy o finansach publicznych oraz spełniały wymogi formalne określone w art. 267 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

III. DOCHODY Z MIENIA W LATACH 2013-2014 (dochody z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, dochody ze sprzedaży mienia: nieruchomości gruntowe i budynki, lokale mieszkalne i użytkowe).

3.1. Struktura dochodów z mienia w latach 2013-2014.

Na podstawie dokumentacji oraz ewidencji księgowej Urzędu Miasta Kostrzyn nad Odrą, kontrolujący odnotowali, że jednostka samorządu terytorialnego otrzymała dochody własne z następujących tytułów prawnych:

2013 rok

- przekształcanie prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności – 2 decyzje z tytułu których kwota dochodów wykonanych wyniosła 220.134,15 zł;
- sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków – 10 umów sprzedaży z tytułu których kwota dochodów wykonanych wyniosła 432.908,15 zł;
- sprzedaży lokali mieszkalnych – 17 umów z tytułu których kwota dochodów wykonanych wyniosła 62.441,96 zł.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 1 - tabela Nr 1 – Struktura dochodów z mienia za 2013 rok – akta kontroli str. 54].

2014 rok

- przekształcanie prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności – 11 decyzji z tytułu których kwota dochodów wykonanych wyniosła 44.812,98 zł;
- sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków – 12 umów sprzedaży z tytułu których kwota dochodów wykonanych wyniosła 4.695.656,42 zł;
- sprzedaży lokali mieszkalnych – 9 umów z tytułu których kwota dochodów wykonanych wyniosła 118.749,00 zł.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 2 - tabela Nr 2 – Struktura dochodów z mienia za 2014 rok – akta kontroli str. 55].

3.2. Przekształcenie prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności w latach 2013-2014.

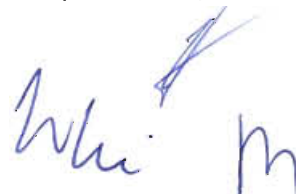
W zakresie czynności przekształcenia prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r.

poz. 83 ze zm.), zwanej dalej ustawą o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Czynności kontrolne wykazały, że w 2013 roku Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą wydał 2 decyzje, na mocy których ustalono opłaty za przekształcenia prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności na kwotę łączną 159.900,00 zł. Z kolei w 2014 roku organ wydał 11 decyzji, na mocy których ustalono opłaty za przekształcenia prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności na kwotę łączną 38.500,00 zł.

Kontrolą objęto 2 decyzje administracyjne wydane w 2013 roku, co stanowi próbę na poziomie 100,00 % wszystkich wydanych decyzji w tym roku oraz 5 decyzji wydanych w 2014 r., co stanowi próbę kontrolną na poziomie 45,45 % wszystkich wydanych decyzji w tym roku. Były to następujące decyzje administracyjne:

- 1) decyzja z dnia 14 lutego 2013 r. (znak GP.6826.1.1.2013.RW) przekształcenia prawa wieczystego w prawo własności gruntu położonego w m. Kostrzyn n/Odrą, oznaczonego nr ewidencyjnym działki 83/31 obr.7 o pow. 20 m² - wysokość opłaty z tego tytułu ustalono w wysokości 900,00 zł – płatna w terminie 14 dni, od dnia w którym decyzja stanie się ostateczna;
- 2) decyzja z dnia 31 października 2013 r. (znak GP.6826.2.1.2013.AD) przekształcenia prawa wieczystego w prawo własności gruntów położonych w m. Kostrzyn n/Odrą, oznaczonych nr ewidencyjnymi działek: 725/34 obr.1 o pow. 3.742 m², 725/35 obr.1 o pow. 3.802 m², 725/36 obr.1 o pow. 3.855 m², 725/37 obr.1 o pow. 3.245 m² - wysokość opłaty z tego tytułu ustalono w wysokości 154.000,00 zł – płatna w terminie 14 dni, od dnia w którym decyzja stanie się ostateczna;
- 3) decyzja z dnia 23 września 2014 r. (znak GP.6826.15.3.2014.LB) przekształcenia prawa wieczystego w prawo własności gruntu położonego w m. Kostrzyn n/Odrą, oznaczonego nr ewidencyjnym działki 121/45 obr.4 o pow. 25 m² - wysokość opłaty z tego tytułu ustalono w wysokości 1.000,00 zł – płatna w terminie 14 dni, od dnia w którym decyzja stanie się ostateczna;
- 4) decyzja nr 4/2014 z dnia 23 września 2014 r. (znak GP.6826.1.3.2014.LB) przekształcenia prawa wieczystego w prawo własności gruntu położonego w m. Kostrzyn n/Odrą, oznaczonego nr ewidencyjnym działki 111/108 obr.7 o pow. 19 m² - wysokość opłaty z tego tytułu ustalono w wysokości 900,00 zł – płatna w terminie 14 dni, od dnia w którym decyzja stanie się ostateczna;
- 5) decyzja nr 1/2014 z dnia 19 września 2014 r. (znak GP.6826.8.3.2014.LB) przekształcenia prawa wieczystego w prawo własności gruntu położonego w m. Kostrzyn n/Odrą,



oznaczonego nr ewidencyjnym działki 30/6 obr. 4 o pow. 8.015 m² - wysokość opłaty z tego tytułu ustalono w wysokości 128.000,00 zł – pierwsza rata w wysokości 6.400,00 zł płatna w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja stanie się ostateczna, pozostała kwota w wysokości 121.600,00 zł płatna w 19 równych ratach w wysokości 6.400,00 zł płatnych wraz z odsetkami wynikającymi ze stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w terminie do 31 marca każdego roku, począwszy od 2015 roku;

- 6) decyzja nr 2/2014 z dnia 19 września 2014 r. (znak GP.6826.1.3.2014.LB) przekształcenia prawa wieczystego w prawo własności gruntu położonego w m. Kostrzyn n/Odrą, oznaczonego nr ewidencyjnym działki 30/7 obr.4 o pow. 5.976 m² - wysokość opłaty z tego tytułu ustalono w wysokości 92.000,00 zł – pierwsza rata w wysokości 4.600,00 zł płatna w terminie 14 dni, od dnia w którym decyzja stanie się ostateczna, pozostała kwota w wysokości 87.400,00 zł płatna w 19 równych ratach w wysokości 4.600,00 zł płatnych wraz z odsetkami wynikającymi ze stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w terminie do 31 marca każdego roku, począwszy od 2015 roku;
- 7) decyzja nr 3/2014 z dnia 19 września 2014 r. (znak GP.6826.10.3.2014.LB) przekształcenia prawa wieczystego w prawo własności gruntu położonego w m. Kostrzyn n/Odrą, oznaczonego nr ewidencyjnym działki 30/8 obr.4 o pow. 5.213 m² - wysokość opłaty z tego tytułu ustalono w wysokości 80.000,00 zł – pierwsza rata w wysokości 4.000,00 zł płatna w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja stanie się ostateczna, pozostała kwota w wysokości 76.000,00 zł płatna w 19 równych ratach w wysokości 4.000,00 zł płatnych wraz z odsetkami wynikającymi ze stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w terminie do 31 marca każdego roku, począwszy od 2015 roku.

Kwota łączna opłat za przekształcenia prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności wynikająca z objętych próbą kontrolną decyzji za 2013 rok wyniosła 159.900,00 zł. Natomiast kwota łączna opłat za przekształcenia prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności wynikająca z objętych próbą kontrolną decyzji za 2014 rok wyniosła 301.900,00 zł.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wystąpiły osoby określone w art.1 ust.1 ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że wszystkie ww. decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydał właściwy organ, stosownie do

art. 3 ust.1 pkt 2 ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że właściwy organ ustalił opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Kwoty opłat ustalono przy uwzględnieniu regulacji zawartych w art. 67 ust. 3a i 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518), zwanej dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący odnotowali, że w okresie kontrolowanym nie wystąpiły przypadki wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z zastosowaniem bonifikat od opłaty w rozumieniu art.4 ust. 7-13 ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że operaty szacunkowe nieruchomości będące podstawą ustalenia wartości prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego, były wykorzystane do celu, dla którego zostały sporządzone oraz w okresie 12 miesięcy od daty ich sporządzenia, co jest zgodne z art.156 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący na podstawie danych z ewidencji księgowej potwierdzili i odnotowali, że opłaty za przekształcenie dokonano w terminach wskazanych w decyzjach i w prawidłowej wysokości.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że w postępowaniach dotyczących ww. decyzji opisanych od pkt 6 do 8, wnioski użytkowników wieczystych uwzględniały prośbę rozłożenia na raty przedmiotowych opłat, stosownie do art. 4 ust. 3 ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Opłaty zostały rozłożone na raty w ww. decyzjach organu administracyjnego, przy uwzględnieniu terminów ustalonych rygiorem art. 4 ust. 3 ww. ustawy.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że ww. przypadkach rozłożenia opłat z tytułów przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na raty, niespłacona część ceny podlegała oprocentowaniu w prawidłowej wysokości, to jest przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że wierzytelności z ww. tytułów podlegały zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki, zgodnie z art. 4 ust 6 ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Kontrolujący odnotowali, że nie wystąpiły przypadki opóźnień w zapłacie rat w stosunku

do terminów określonych w umowach o przekształcenia prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności w związku z tym organ administracyjny nie miał konieczności stosowania wezwań do zapłaty.

Kontrolujący odnotowali, że nie wystąpiły przypadki opóźnienia w zapłacie rat w stosunku do terminów określonych w umowach o przekształcenia prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności w związku z tym organ administracyjny nie miał konieczności stosowania wezwań do zapłaty.

Kontrolujący odnotowali, że organ administracyjny nie miał konieczności podejmowania innych czynności w celu wyegzekwowania należności z tytułu ww. umów o przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W przypadku decyzji wymienionej powyżej w pkt 3, kontrolujący odnotowali, że podmiot zobowiązany do uiszczenia kwoty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, dokonał zapłaty należnej kwoty 1.000,00 zł dnia 31 października 2014 roku, to jest 4 dni po terminie zapłaty wynikającym z umowy. Organ administracyjny naliczył od nieterminowej wpłaty 1,40 zł odsetek, które były w prawidłowej wysokości.

Kontrolujący odnotowali, że ewidencja księgowa dochodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności był prawidłowa i odbywała się w oparciu o konta: 130 – Rachunek bieżący jednostki w korespondencji z kontem 221 – Rozliczenie dochodów budżetowych oraz konta 221 w korespondencji z kontem 720 – Przychody z tytułu dochodów budżetowych.

Klasyfikacja budżetowa dochodów z tego tytułu odbywała się według dział 700 – Gospodarka mieszkaniowa, Rozdział 70005 - Gospodarka gruntami i nieruchomościami, §0760 - Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego, to jest zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 02 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1053).

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 3 - test Nr 1 – przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – akta kontroli str. 56].

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

3.3. Sprzedaż mienia.

W okresie kontrolowanym sprzedaż nieruchomości Miasta Kostrzyn nad Odrą przeprowadzana była w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), zwanej dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie

sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. poz. 1490) zwanego dalej rozporządzeniem w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Kontrolujący odnotowali, że w okresie kontrolowanym w zakresie sprzedaży nieruchomości obowiązywały również:

- 1) uchwała Nr XVIII/133/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 marca 2008 roku w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony (opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 29 kwietnia 2008 r. Nr 41, poz. 806);
- 2) uchwała Nr XLIII/336/14 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 25 września 2014 roku w sprawie określenia zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony (opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 25 września 2014 r. poz. 1712).

3.3.1. Sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze przetargowej w latach 2013-2014.

Kontrolujący ustalili, że w 2013 roku jednostka kontrolowana przeprowadziła i dokonała 7 sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą, oraz 1 sprzedaży w trybie przetargu ustnego ograniczonego.

Natomiast w 2014 roku dokonano 5 sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, nieruchomości stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą.

W okresie objętym kontrolą nie dokonywano sprzedaży w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego, przetargu pisemnego ograniczonego oraz w trybie rokowań.

Kontrolą objęto 5 losowo wybranych dokumentacji dotyczących sprzedaży w 2013 roku, co stanowi próbę na poziomie 71,42 % sprzedaży dokonanych w tym roku, oraz 5 losowo wybrane dokumentacje dotyczące sprzedaży w 2014 roku, co stanowi próbę na poziomie 100,00% sprzedaży dokonanych w tym roku. Były to następujące sprzedaże:

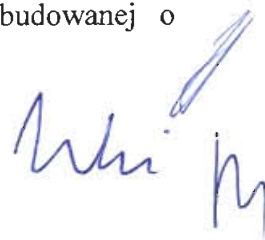
2013 rok

- 1) sprzedaż w trybie przetargu ustnego ograniczonego nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,0061 ha położonej na działce o nr ewidencyjnym 381/1 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrą, dokonana dnia 22 lipca 2013 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 4129/2013) za cenę 6.592,80 zł wraz z podatkiem VAT na poprawę warunków zagospodarowania działki podstawowej o nr ewid. 206/6 obr.4;

- 2) sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowych niezabudowanych o łącznym obszarze 0,0899 ha położonych na działkach o nr ewid. 308/5 i 309/4 obręb 1 w m. Kostrzyn na Odrę, dokonana dnia 21 lutego 2013 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 873/2013) za cenę 70.946,40 zł wraz z podatkiem VAT;
- 3) sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,0789 ha położonej na działce o nr ewid. 413/3 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę, dokonana dnia 02 grudnia 2013 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 6687/2013) za cenę 83.234,10 zł wraz z podatkiem VAT;
- 4) sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,0772 ha położonej na działce o nr ewid. 413/2 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę, dokonana dnia 02 grudnia 2013 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 6681/2013) za cenę 81.376,80 zł wraz z podatkiem VAT;
- 5) sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,0802 ha położonej na działce o nr ewid. 190/2 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę, dokonana dnia 11 kwietnia 2013 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 1972/2013) za cenę 86.961,00 zł wraz z podatkiem VAT;

2014 rok

- 6) sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 3,6447 ha położonej na działce o nr ewid. 4/48 obręb 3 w m. Kostrzyn na Odrę, dokonana dnia 13 listopada 2014 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 6353/2014) za cenę 1.646.047,50 zł wraz z podatkiem VAT;
- 7) sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 1,6099 ha położonej na działce o nr ewid. 124/19 obręb 7 w m. Kostrzyn na Odrę oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 2,1656 ha położonej na działce o nr ewid. 138/5 obręb 7 w m. Kostrzyn na Odrę, dokonana dnia 25 września 2014 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 185/2014) za cenę łączną 2.633.676,00 zł wraz z podatkiem VAT;
- 8) sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,1685 ha położonej na działce o nr ewid. 1320/6 obręb 5 w m. Kostrzyn na Odrę, dokonana dnia 23 września 2014 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 155/2014) za cenę 108.732,00 zł wraz z podatkiem VAT;
- 9) sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 0,1001 ha położonej na działce o nr ewid. 1320/4 obręb 5 w m. Kostrzyn na Odrę oraz udział 1/8 nieruchomości gruntowej niezabudowanej o



powierzchni 0,0925 ha położonej na działce o nr ewid. 1320/5 obręb 5 w m. Kostrzyn na Odrę, dokonana dnia 23 września 2014 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 162/2014) za cenę łączną 67.711,50 zł wraz z podatkiem VAT;

- 10) sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0609 ha położonej na działce o nr ewid. 143 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę zabudowanej zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o pow. użytkowej 264,41 m² i dwoma budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 38,50 m² i 26,30 m², dokonana dnia 26 maja 2014 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 3058/2014) za cenę 202.000,00 zł bez podatku VAT - zwolnienie w trybie art. 43 ust.1 pkt 10 a i art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz. U. z 2011 r., Nr 177, poz. 1054 ze zm.).

Kontrolujący stwierdzili, że w 9 przypadkach objętych kontrolą sprzedaży nieruchomości wymienionych powyżej w pkt 1 – 9, wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży sporządzono niezgodnie z zasadami określonymi w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. To jest brak było określenia opisu nieruchomości, co jest przewidziane art. 35 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.). Zgodnie z treścią tego przepisu w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio opis nieruchomości.

Dotyczyło to wykazów na sprzedaż następujących nieruchomości:

- nieruchomości o nr ewidencyjnym 381/1 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę (ogłoszenie znak GP.0050.1.2013.AD Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia),
- nieruchomości o nr ewid. 308/5 i 309/4 obręb 1 w m. Kostrzyn na Odrę (ogłoszenie znak GP.0050.17.2012.AD Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 25 września 2012 r. w sprawie wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia),
- nieruchomości o nr ewid. 413/3 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę (ogłoszenie znak GP.0050.7.2013.AD Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 13 sierpnia 2013 r. w sprawie wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia),
- nieruchomości o nr ewid. 413/2 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę (ogłoszenie znak GP.0050.7.2013.AD Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 13 sierpnia 2013 r. w sprawie wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia),
- nieruchomości o nr ewid. 190/2 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę (ogłoszenie znak GP.0050.6.2012.AD Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 03 lipca 2013 r. w sprawie wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia),

- nieruchomości o nr ewid. 4/48 obręb 3 w m. Kostrzyn na Odrę (wykaz znak GP.0050.8.2014.LB Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 17 czerwca 2014 r. nieruchomości przeznaczonych do zbycia),
- nieruchomości o nr ewid. 124/19 obręb 7 w m. Kostrzyn na Odrę oraz nieruchomości o nr ewid. 138/5 obręb 7 w m. Kostrzyn na Odrę (ogłoszenie znak GP.0050.4.2013.AD Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 18 lutego 2013 r. w sprawie wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz ogłoszeniu nr GP.0050.5.2012.AD z dnia 06 marca 2013 r. Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą w sprawie wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia),
- nieruchomości o nr ewid. 1320/6 obręb 5 w m. Kostrzyn na Odrę (wykaz znak GP.0050.6.2014.LB Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 29 kwietnia 2014 r. nieruchomości przeznaczonych do zbycia),
- nieruchomości o nr ewid. 1320/4 obręb 5 w m. Kostrzyn na Odrę oraz nieruchomości o nr ewid. 1320/5 obręb 5 w m. Kostrzyn na Odrę, dokonana dnia 23 września 2014 r. (wykaz znak GP.0050.6.2014.LB Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 29 kwietnia 2014 r. nieruchomości przeznaczonych do zbycia).

Wyjaśnień w sprawie przyczyn powstania ww. nieprawidłowości udzieliły następujące osoby odpowiedzialne za sporządzenie pod względem formalnym ww. wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, to jest:

A. Dz. – Inspektor ds. obrotu nieruchomościami, odpowiedzialna na podstawie pkt 3 lit. b zakresu zadań określonych w zakresie czynności pracownika z dnia 21 października 1998 r. za przygotowanie wykazów nieruchomości do zbycia i podawanie ich do publicznej wiadomości oraz

L. B. – Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Obsługi Inwestora, jako sporządzająca 3 wykazy (wykaz znak GP.0050.8.2014.LB, wykaz znak GP.0050.6.2014.LB, wykaz znak GP.0050.6.2014.LB) w zastępstwie A. Dz. – Inspektor ds. obrotu nieruchomościami, będącej od dnia 02 grudnia 2013 r. do dnia 09 stycznia 2015 r. na zwolnieniu lekarskim i urlopie wychowawczym. Ze złożonego przez Inspektor wyjaśnienia wynika, że przyczyną nieprawidłowości była błędna interpretacji przepisów powszechnie obowiązującego prawa w tym zakresie [Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 4 - wyjaśnienie Inspektor ds. obrotu nieruchomościami z dnia 12 maja 2015 r. - akta kontroli str. 57-59]. Z wyjaśnienia Zastępcy Naczelnika wynika, że przyczyną nieprawidłowości była błędna interpretacji przepisów powszechnie obowiązującego prawa w tym zakresie [Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 5 - wyjaśnienie Zastępcy Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Obsługi Inwestora z dnia 12 maja 2015 r. - akta kontroli str. 60-61].



Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że wykazy wywieszono na okres 21 dni w siedzibie urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tych wykazów podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych urzędu, stosownie do wymogów określonych w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że w 6 przypadkach objętych kontrolą, to jest wymienionych powyżej w pkt 1 i 6 - 10, sporządzono i podano do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu zgodnie z zasadami określonymi w art. 38 ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz § 6 oraz § 13 i 15 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

W 4 przypadkach, dotyczących sprzedaży nieruchomości wymienionych powyżej w pkt 2 - 5, to jest sprzedaży nieruchomości:

- o nr ewid. 308/5 i 309/4 obręb 1 w m. Kostrzyn na Odrę (ogłoszenie o przetargu znak GP.0051.16.2012.AD z dnia 20 grudnia 2012 r.),
- o nr ewid. 413/3 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę (ogłoszenie o przetargu znak GP.0051.9.2012.AD z dnia 07 października 2012 r.),
- o nr ewid. 413/2 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę (ogłoszenie o przetargu znak GP.0051.9.2012.AD z dnia 07 października 2012 r.),
- o nr ewid. 190/2 obręb 4 w m. Kostrzyn na Odrę (ogłoszenie o przetargu znak GP.0051.1.2013.AD z dnia 25 stycznia 2013 r.).

kontrolujący stwierdzili brak zamieszczenia w ogłoszeniach o przetargach informacji o obciążeniach nieruchomości oraz zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, do czego zobowiązuje § 13 pkt 3 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. poz. 1490). Stosownie do treści tego przepisu, w ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonym zamieszcza się w szczególności informacje o obciążeniach nieruchomości, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość.

Wyjaśnienia w sprawie przyczyn powstania ww. nieprawidłowości udzieliła A. Dz. – Inspektor ds. obrotu nieruchomościami, odpowiedzialna na podstawie pkt 3 lit. b zakresu zadań określonych w zakresie czynności pracownika z dnia 21 października 1998 r. za przygotowanie wykazów nieruchomości do zbycia i podawanie ich do publicznej wiadomości. Ze złożonego przez Inspektora wyjaśnienia wynika, że przyczyną nieprawidłowości była błędna interpretacji przepisów powszechnie obowiązującego prawa w tym zakresie [Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 4 - wyjaśnienie Inspektora ds. obrotu nieruchomościami z dnia 12 maja 2015 r. - akta kontroli str. 57-59].

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że we wszystkich przypadkach objętych kontrolą, ceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zostały ustalone na podstawie ich wartości określonych przez rzeczoznawców majątkowych w formie operatów szacunkowych, co jest zgodne z art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operaty szacunkowe nieruchomości były wykorzystane do celu, dla którego zostały sporządzone oraz w okresie 12 miesięcy od daty ich sporządzenia, co było zgodne z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W jednym przypadku operat szacunkowy sporządzony w celu sprzedaży nieruchomości wymienionej powyżej w pkt 10, został zaktualizowany w sposób określony w art. 154 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że ceny nieruchomości zostały ustalone w wysokości zgodnie z zasadami określonymi w art. 67 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że kwoty wadium zostały ustalone i wniesione przez uczestników postępowań zgodnie z regulacjami wynikającymi z § 4 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że protokoły z przeprowadzonych przetargów zawierały informacje wymagane § 10 rozporządzeniem w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą ogłosił wyniki przetargu, przy uwzględnieniu rygoru przewidzianego art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podając do publicznej wiadomości informacje o wynikach przetargów, do czego zobowiązuje § 12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, która była kompletna, to jest zawierała dane wymagane ww. przepisem.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali w 8 przypadkach objętych próbą kontrolną prawidłowe zawiadomienia przez organizatora przetargu, osób ustalonych jako nabywców nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umów sprzedaży, stosownie art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W 2 przypadkach, to jest wymienionych powyżej w pkt 8 i 9 i dotyczących sprzedaży nieruchomości o nr ewid. 1320/6 obręb 5 w m. Kostrzyn na Odrę (zawiadomienie znak GP.6840.14.2014.LB z dnia 15 września 2014 r.) oraz o nr ewid. 1320/4 obręb 5 w m. Kostrzyn na Odrę wraz z udziałem 1/8 nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,0925 ha położonej na działce o nr ewid. 1320/5 obręb 5 w m. Kostrzyn nad Odrę (zawiadomienie znak GP.6840.13.2014.LB z dnia 15 września 2014 r. Kontrolujący stwierdzili uchybienie 21-dniowego terminu ustawowego, dotyczącego zawiadomienia osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Zgodnie z treścią art. 41 ust. 1

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), 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. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. W przypadku sprzedaży obydwu ww. nieruchomości, termin ustawowy przekroczone o 5 dni (przetargi rozstrzygnięto 21 sierpnia 2014, zawiadomienia nabywcy nieruchomości otrzymali dnia 16 września 2014 roku).

Wyjaśnienia w sprawie przyczyn powstania ww. nieprawidłowości udzieliła L. B. – Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Obsługi Inwestora, jako sporządzająca przedmiotowe zawiadomienia w zastępstwie A. Dz. – Inspektor ds. obrotu nieruchomościami, będącej od dnia 02 grudnia 2013 r. do dnia 09 stycznia 2015 r. na zwolnieniu lekarskim i urlopie wychowawczym. Z wyjaśnienia Zastępcy Naczelnika wynika, że przyczyną nieprawidłowości było nieprzestrzeganie przepisów powszechnie obowiązującego prawa w tym zakresie [Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 5 - wyjaśnienie Zastępcy Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Obsługi Inwestora z dnia 12 maja 2015 r. - akta kontroli str. 60-61].

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że we wszystkich przypadkach objętych kontrolą, kosztem przygotowania nieruchomości do sprzedaży obciążano nabywców nieruchomości, co przewidziano w ww. uchwałach kompetencyjnych organu stanowiącego, to jest uchwale Nr XVIII/133/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 marca 2008 roku oraz uchwale Nr XLIII/336/14 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 25 września 2014 roku.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że wszystkie umowy sprzedaży ww. nieruchomości zostały zawarte w formie aktu notarialnego, stosownie do art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że we wszystkich przypadkach nabywcy przedmiotowych nieruchomości uścili ceny nieruchomości uzyskane w przetargu wraz z podatkiem VAT do dnia zawarcia umów przenoszących ich własność, co jest zgodne z art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie ewidencji księgowej jednostki oraz Rb-27S miesięcznego sprawozdania z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia roku 2013 oraz Rb-27S miesięcznego sprawozdania z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia roku 2014, dochody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości zostały sklasyfikowane w dziale 700 - „Gospodarka mieszkaniowa”, rozdziale 70005 - „Gospodarka gruntami i nieruchomościami”, paragrafie 0770 - „Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz

prawa użytkowania wieczystego nieruchomości”, to jest zgodnie z załącznikiem Nr 3 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. Nr 38, poz. 207 ze zm.), zwanego dalej rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że przy wszystkich ww. sprzedażach przestrzegano uregulowań uchwały organu stanowiącego jednostki kontrolowanej w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 6 - test Nr 2 – sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze przetargowej – akta kontroli str. 62-63].

3.3.2. Sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze bezprzetargowej w latach 2013-2014.

Kontrolujący ustalili, że w 2013 roku jednostka kontrolowana nie przeprowadziła postępowań i nie dokonała sprzedaży w formie bezprzetargowej nieruchomości stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą. Natomiast w 2014 roku przeprowadzono postępowania i dokonano w tej formie 7 sprzedaży. Kontrolą objęto 3 losowo wybrane dokumentacje dotyczące sprzedaży dokonanych w 2014 roku, co stanowi próbę na poziomie 42,85 % sprzedaży dokonanych w tym roku. Próba kontrolna objęła :

- sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,5555 ha położonej na działce o nr ewidencyjnym 18/9 obręb 3 w m. Kostrzyn nad Odrą oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,1237 ha położonej na działce o nr ewid. 127/4 obręb 7 w m. Kostrzyn nad Odrą i nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,1282 ha położonej na działce o nr ewid. 127/5 obręb 7 w m. Kostrzyn nad Odrą, dokonana dnia 12 czerwca 2014 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 3379/2014) za cenę łączną wszystkich działek 537.018,00 zł wraz z podatkiem VAT;
- sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,0063 ha położonej na działce o nr ewidencyjnym 1314/74, stanowiąca część działki o nr ewid. 1314/25 obręb 1 w m. Kostrzyn nad Odrą, dokonana dnia 13 listopada 2014 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 1097/2014) za cenę 7.011,00 zł wraz z podatkiem VAT;
- sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,0132 ha położonej na działce o nr ewidencyjnym 387/9, obręb 4 w m. Kostrzyn nad Odrą, dokonana dnia

13 listopada 2014 r. (akt notarialny - Repertorium A Nr: 1091/2014) za cenę 32.595,00 zł wraz z podatkiem VAT – nabywca do dnia zawarcia umowy uiścił kwotę 11.355,00 zł, kwota pozostała do zapłaty w wysokości 21.240,00 zł została rozłożona na 9 równych rat rocznych w wysokości 2.360,00 zł każda, płatna do dnia 31 marca każdego roku wraz z odsetkami od niespłaconej kwoty, poczynwszy od 2015 roku.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej nastąpiło po spełnieniu przesłanek określonych w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący stwierdzili w ww. przypadkach objętych kontrolą sprzedaży nieruchomości w formie bezprzetargowej, że wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży sporządzono niezgodnie z zasadami określonymi w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. To jest brak było określenia opisu nieruchomości, co jest przewidziane art. 35 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.). Zgodnie z treścią tego przepisu w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio opis nieruchomości. Były to następujące wykazy:

- 1) wykaz znak GP.0050.1.2014.LB Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 04 kwietnia 2014 r. nieruchomości przeznaczonych do zbycia;
- 2) wykaz znak GP.0050.5.2014.LB Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 29 kwietnia 2014 r. nieruchomości przeznaczonych do zbycia;
- 3) wykaz znak GP.0050.10.2014.LB Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 09 lipca 2014 r. nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wyjaśnienia w sprawie przyczyn powstania ww. nieprawidłowości udzieliła L. B. – Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Obsługi Inwestora, jako sporządzająca przedmiotowe wykazy w zastępstwie A. Dz. – Inspektor ds. obrotu nieruchomościami, będącej od dnia 02 grudnia 2013 r. do dnia 09 stycznia 2015 r. na zwolnieniu lekarskim i urlopie wychowawczym. Z wyjaśnienia Zastępcy Naczelnika wynika, że przyczyną nieprawidłowości była błędna interpretacji przepisów powszechnie obowiązującego prawa w tym zakresie [Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 5 - wyjaśnienie Zastępcy Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Obsługi Inwestora z dnia 12 maja 2015 r. - akta kontroli str. 60-61].

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że we wszystkich przypadkach objętych kontrolą, ceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zostały ustalone na podstawie ich wartości określonych przez rzeczoznawców majątkowych w formie operatów szacunkowych, co jest zgodne z art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operaty szacunkowe nieruchomości były wykorzystane do celu, dla którego zostały sporządzone oraz w okresie 12 miesięcy od daty ich

sporządzenia, co było zgodne z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że ceny nieruchomości zostały ustalone w wysokości zgodnie z zasadami określonymi w art. 67 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że nie udzielano bonifikat od cen nieruchomości, przewidzianych art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że w przypadkach sprzedaży objętych kontrolą, kosztem przygotowania nieruchomości do sprzedaży obciążano nabywców nieruchomości, co przewidziano w ww. uchwałach kompetencyjnych organu stanowiącego, to jest uchwale Nr XVIII/133/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 marca 2008 roku oraz uchwale Nr XLIII/336/14 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 25 września 2014 roku.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że wszystkie umowy sprzedaży ww. nieruchomości zostały zawarte w formie aktu notarialnego, stosownie do art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że we przypadkach sprzedaży wymienionych powyżej w pkt 1 i 2, nabywcy przedmiotowych nieruchomości uiścili ceny nieruchomości uzyskane w przetargu wraz z podatkiem VAT do dnia zawarcia umów przenoszących ich własność, co jest zgodne z art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że w przypadku sprzedaży wymienionej powyżej w pkt 3, kwota pozostała do zapłaty w wysokości 21.240,00 zł została rozłożona na 9 równych rat rocznych, co jest zgodne z dyspozycją przewidzianą w art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący sprawdzili i odnotowali, że 1 rata płatna do dnia 31 marca 2015 roku, została uregulowana przez nabywcę nieruchomości w terminie i podlegała oprocentowaniu w prawidłowej wysokości, to jest przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, stosownie do obowiązku przewidzianego w art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że wierzytelność z tytułu rozłożenia na raty, podlegała zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki, zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie ewidencji księgowej jednostki oraz Rb-27S miesięcznego sprawozdania z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia roku 2014, dochody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości zostały sklasyfikowane w dziale 700 - „Gospodarka mieszkaniowa”, rozdziale 70005 - „Gospodarka gruntami i nieruchomościami”, paragrafie 0770 - „Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa

własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości”, to jest zgodnie z załącznikiem Nr 3 do rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że przy wszystkich ww. sprzedaży przestrzegano uregulowań uchwały organu stanowiącego jednostki kontrolowanej w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 7 - test Nr 3 – sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze bezprzetargowej – akta kontroli str. 64-65].

3.3.3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2014.

W kontrolowanym okresie Miasto Kostrzyn nad Odrą dokonało sprzedaży lokali mieszkalnych na łączną kwotę 181.190,96 zł, z czego:

- w 2013 r. uzyskano kwotę 62.441,96 zł,
- w 2014 r. uzyskano kwotę 118.749,00 zł.

W 2013 r. miasto przeprowadziło 1 postępowanie w trybie ustnego przetargu nieograniczonego oraz 6 postępowań w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców. W wyniku powyższych postępowań zawarto 17 umów sprzedaży na łączną kwotę 62.441,96 zł.

W 2014 r. miasto przeprowadziło 1 postępowanie w trybie ustnego przetargu nieograniczonego oraz 2 postępowania w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców. W wyniku powyższych postępowań zawarto 9 umów sprzedaży na łączną kwotę 118.749,00 zł.

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą w uchwale nr XXXIX/297/10 z dnia 28 stycznia 2010 r. określiła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą (opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 28 stycznia 2010 r. nr 19, poz. 319), zwanej dalej uchwałą Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Z regulacji określonej w § 5 ww. uchwały wynika, że uchwała ma zastosowanie do sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), zwanej dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami, z uwagi na nawiązanie stosunku najmu na czas nieokreślony pod warunkiem, że

wnioskujący o kupno lokalu:

- przedłoży zaświadczenie od zarządcy budynku, w którym znajduje się zbywany lokal, że nie zalega z opłatami czynszu oraz innymi opłatami związanymi z korzystaniem z zajmowanego lokalu, niezależnymi od właściciela lokalu,
- wnioskujący lub jego małżonek nie posiada prawa własności do innego lokalu mieszkalnego lub rozpoczętej budowy domu lub lokalu mieszkalnego, co poświadczy pisemnym oświadczeniem. Za brak spełnienia tego warunku przyjmuje się fakt posiadania pozwolenia na budowę, a także umowy z deweloperem na zakup lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z § 5 ust. 2 uchwały nabywca ponosi koszty przygotowania lokalu do zbycia.

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Miasta uregulowała w powyższej uchwale możliwość udzielania bonifikat dla nieruchomości sprzedawanych jako lokal mieszkalny w drodze bezprzetargowej. W § 7 ust. 1 wysokość bonifikaty ustalono na 99% ceny stanowiącej wartość nieruchomości. Warunki udzielenia bonifikaty zostały określone w § 7 ust. 4 uchwały w postaci:

1. posiadania przez wnioskodawcę tytułu prawnego do lokalu przez okres co najmniej 5 lat wstecz od dnia złożenia wniosku o wykup lokalu. Do okresu tego wlicza się okres zamieszkiwania najemcy w poprzednim lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu Miasta opuszczonym przez najemcę w wyniku zamiany lub z przyczyn od niego niezależnych, w szczególności gdy najemca zamieszkiwał w budynku:
 - który przeznaczony został do rozbiórki,
 - w którym sposób użytkowania został zmieniony,
2. zawarcia aktu notarialnego w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu kupna-sprzedaży,
3. udzielenia zgody przez nabywcę na ustanowienie w akcie notarialnym hipoteki kaucyjnej zabezpieczającej zwrot udzielonej nabywcy bonifikaty.

W uchwale nr XXXIX/297/10 określono również, że przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się opłaty z tytułu użytkowania wieczystego:

- pierwsza opłata w wysokości 20% ceny nieruchomości gruntowej,
- opłaty roczne w wysokości 1% ceny nieruchomości gruntowej.

Uchwałą nr XI/78/11 z dnia 17 listopada 2011 r. Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą wprowadziła zmiany do uchwały nr XXXIX/297/10 z dnia 28 stycznia 2010 r. (opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 9 grudnia 2011 r. nr 134, poz. 2589). Zmieniono wysokość stawek procentowych udzielanych bonifikat.

Zgodnie z § 1 lit. a uchwały nr XI/78/11 jeżeli wiek budynku na dzień sprzedaży nie przekracza 20 lat - stosuje się bonifikatę w wysokości 60% od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w tym budynku, a według § 1 lit. b jeżeli wiek budynku na dzień sprzedaży przekracza 20 lat – stosuje się bonifikatę w wysokości 85% od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w tym budynku.

Postanowienia uchwały nr XI/78/11 obowiązują od dnia 1 lipca 2012 r.

3.3.3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w roku 2013.

Do kontroli za 2013 rok wybrano 6 umów sprzedaży zawartych z 6 najemcami, co stanowi 35,29% umów sprzedaży lokali mieszkalnych zawartych w 2013 r., z czego:

- 1) 1 umowę zawarto po przeprowadzeniu pierwszego ustnego przetargu nieograniczonego,
 - umowa dotyczyła sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego na ul. Osiedlowej 2A/11 o pow. 18,35 m², obręb 4 Śródmieście, nr działki 266/14, udział w gruncie 11/1000;
- 2) 5 umów zawarto w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców, na podstawie których sprzedano lokale mieszkalne położone na:
 - ul. Osiedle Leśne 3B/10 o pow. 60,61 m², obręb 4 Śródmieście, nr działki 11/7, udział w gruncie 26/1000;
 - ul. Jana Pawła II 75A/2 o pow. 46,17 m², obręb 1 Osiedle Drzewice, nr działki 11/7, udział w gruncie 117/1000 i 60/1000;
 - ul. Krótka 1B/20 o pow. 38,60 m², obręb 4 Śródmieście, nr działki 254/12, udział w gruncie 35/1000;
 - ul. Jana Pawła II 46/2 o pow. 34,80 m², obręb 1 Osiedle Drzewice, nr działki 725/18, udział w gruncie 125/1000;
 - ul. Osiedle Słowiańskie 6/3 o pow. 30,95 m², obręb 4 Śródmieście, nr działki 128/19, udział w gruncie 29/1000.

ad. 1) Tryb przetargowy

Przetarg ustny nieograniczony został przeprowadzony na sprzedaż 4 lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą na podstawie ogłoszenia nr GK-GM.7125.2.4.2013.AH z dnia 4 marca 2013 r. podał do publicznej wiadomości wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia wraz z udziałem w gruncie w drodze przetargu.

Wykaz zawiera wszystkie informacje wymienione w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), zwanej dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami. Wykaz został zamieszczony na tablicy ogłoszeń w

siedzibie urzędu w terminie od 11 marca 2013 r. do 02 kwietnia 2013 r., w Biuletynie Informacji Publicznej, a informacja o jego wywieszeniu na stronie internetowej urzędu oraz w dwutygodniku Gazeta Kostrzyńska z dnia 8 marca 2013 r. – zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 26 września 2013 r. na podstawie ogłoszenia nr GK-GM.6840.1.1.2013.AH Burmistrz ogłosił pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż 4 lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

Ogłoszenie o przetargu zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu w terminie od 26 września 2013 r. do 28 października 2013 r. oraz na stronie internetowej urzędu i w Biuletynie Informacji Publicznej. Termin przetargu wyznaczono na dzień 30 października 2013 r. Stosownie do § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1490), zwanego dalej rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, zachowany został termin na podanie do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargu.

Zgodnie z § 13 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, w ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonym zamieszcza się w szczególności informacje o:

- 1) danych wymienionych w art. 35 ust. 2 pkt 1-5 i 7-11 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) cenie wywoławczej;
- 3) obciążeniach nieruchomości;
- 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 5) terminie i miejscu przetargu;
- 6) wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia;
- 7) sposobie ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 8) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

W skontrolowanym ogłoszeniu nie zamieszczono informacji o obciążeniach nieruchomości oraz zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, co jest niezgodne z § 13 pkt 3 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Zgodnie z pkt 3 zakresu zadań z dnia 1 sierpnia 2001 r., obowiązującego do dnia 31 lipca 2014 r., za prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą mieszkań komunalnych w 2013 r. odpowiadała A.H. – inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej.

W związku z powyższym zwrócono się do powyższego pracownika o złożenie wyjaśnień w sprawie braku informacji o obciążeniach nieruchomości oraz zobowiązaniach, których przedmiotem są nieruchomości w ogłoszeniu o przetargu nr GK-GM.6840.1.1.2013.AH.

Ze złożonych wyjaśnień wynika, że przyczyną nie zamieszczenia powyższych informacji w ogłoszeniu o przetargu była błędna interpretacja przepisów prawa.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 8 - wyjaśnienie Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej z dnia 8 maja 2015 r. – akta kontroli str. 66].

Wyciąg z ogłoszenia o przetargu został zamieszczony w Gazecie Wyborczej w dniu 26 września 2013 r., tj. 35 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, co jest zgodne z § 6 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Wyciąg z ogłoszenia o przetargu zawiera wszystkie informacje wymienione w § 6 ww. rozporządzenia Rady Ministrów.

Stosownie do § 8 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości Burmistrz na podstawie zarządzenia nr 147/2013 z dnia 29 października 2013 r. powołał komisję przetargową w składzie 4 osób.

Wadium ustalono w formie pieniężnej w wysokości 20% od cen wywoławczych nieruchomości – zgodnie z § 4 ust. 2 - 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Do przetargu na sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego na ul. Osiedlowej 2A/11 zgłosiło się 3 oferentów, którzy wpłacili wadium w należnej wysokości oraz w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Do przetargu na sprzedaż pozostałych trzech lokali mieszkalnych nie zgłosił się żaden oferent.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 05 kwietnia 2012 r. ustalił cenę lokalu mieszkalnego na ul. Osiedlowej 2A/11 na kwotę 38.300,00 zł, a cenę oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu na kwotę 700,00 zł. Łącznie cena lokalu wyniosła 39.000,00 zł. W dniu 16 września 2013 r. rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego poprzez złożenie stosownej klauzuli.

Koszty wyceny nieruchomości zostały poniesione przez miasto.

Cena wywoławcza ww. nieruchomości wskazana w ogłoszeniu o przetargu i wykazie lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży została określona zgodnie z art. 67 ust. 1, 1a i 2 pkt 1 oraz art. 156 ust. 1, 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z § 7 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie

nieruchomości.

Lokal mieszkalny był niezamieszkały, wolny od obciążeń i zobowiązań. Lokal wymagał remontu. Rzecznik ocenił stan techniczny jako średni.

Przetarg wygrał oferent, który zaoferował najwyższą cenę tj. 47.600,00 zł netto.

Komisja przetargowa sporządziła w dniu 30 października 2013 r. protokół przeprowadzonego przetargu, który zawiera wszystkie informacje wymienione w § 10 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. W protokole określono, że cena lokalu mieszkalnego wynosi 46.747,96 zł, a cena udziału w gruncie wynosi 852,04 zł, z podatkiem VAT 1.048,00 zł.

Zgodnie z wykazem lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia z 04 marca 2013 r. pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego wraz z udziałem w gruncie ustalono w wysokości 20%. Wysokość pierwszej opłaty została określona zgodnie z art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustalono w wysokości 209,59 zł brutto.

Protokół został podpisany przez przewodniczącego i członków komisji przetargowej oraz nabywcę.

Informacja o wyniku przetargu została wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu w dniach od 07 do 13 listopada 2013 r. Zawiera wszystkie dane wymienione w § 12 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Nabywca został zawiadomiony o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży stosownie do art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kwota wadium 7.800,00 zł została zaliczona na poczet ceny nabycia lokalu. Pozostała część ceny lokalu mieszkalnego 38.947,96 zł wraz z pierwszą opłatą z tytułu użytkowania wieczystego 209,59 zł została uregulowana przez nabywcę w dniu 18 listopada 2013 r., tj. przed zawarciem umowy sprzedaży, zgodnie z art. 70 ust. 1 i art. 71 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 22 listopada 2013 r. została zawarta umowa sprzedaży wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego nr 6480/2013. Treść aktu notarialnego jest zgodna z protokołem przeprowadzonego przetargu. Dla lokalu mieszkalnego została założona księga wieczysta. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz założenia księgi wieczystej zostały poniesione przez nabywcę.

ad.2) Tryb bezprzetargowy

Stosownie do § 3 ust. 1 uchwały nr XXXIX/297/10 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia

28 stycznia 2010 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą czynności przygotowawcze do sprzedaży lokalu mieszkalnego podejmuje się na wniosek najemcy lub z inicjatywy Burmistrza Miasta.

Odnosnie skontrolowanej próby procedura sprzedaży lokali mieszkalnych została wszczęta na podstawie wniosków 5 dotychczasowych najemców złożonych w dniach: 13 kwietnia 2012 r., 18 czerwca 2012 r., 25 czerwca 2012 r. (2 wnioski) i 26 czerwca 2012 r.

Wartość lokali mieszkalnych oraz wartość ułamkowej części gruntu została ustalona przez rzeczoznawców majątkowych w dniach: 10 kwietnia 2013 r., 25 czerwca 2013 r. i 28 czerwca 2013 r. Na podstawie § 6 ust. 2 ww. uchwały Rady Miasta nr XXXIX/297/10 kosztami przygotowania lokalu do zbycia zostali obciążeni kupujący. Również w złożonych wnioskach każdy z dotychczasowych najemców zobowiązał się do pokrycia kosztów wyceny lokalu oraz kosztów wypisu z rejestru gruntów i budynków.

Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą na podstawie ogłoszenia nr GK-GM.7125.2.13.2013.AH z dnia 21 maja 2013 r. oraz nr GK-GM.7125.2.7.2013.AH z dnia 4 września 2013 r. podał do publicznej wiadomości wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia wraz z udziałem w gruncie w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.

Wykazy został zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu w terminie od 31 maja 2013 r. do 24 czerwca 2013 r. oraz od 09 września 2013 r. do 01 października 2013 r., w Biuletynie Informacji Publicznej, a informacja o ich wywieszeniu na stronie internetowej urzędu oraz w dwutygodniku Gazeta Kostrzyńska z dnia 31 maja 2013 r. i 07 września 2013 r. – zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży określa się odpowiednio:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnię nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 5) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 6) cenę nieruchomości;
- 7) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 8) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 9) terminy wnoszenia opłat;
- 10) zasady aktualizacji opłat;
- 11) informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie,

najem lub dzierżawę;

12) termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

W skontrolowanych wykazach z dnia 21 maja 2013 r. oraz 4 września 2013 r. nie zamieszczono opisu nieruchomości, co jest niezgodne z art. 35 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z pkt 3 zakresu zadań z dnia 1 sierpnia 2001 r., obowiązującego do dnia 31 lipca 2014 r., za prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą mieszkań komunalnych w 2013 r. odpowiadała A.H. – inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej.

W związku z powyższym zwrócono się do powyższego pracownika o złożenie wyjaśnień w sprawie braku opisu nieruchomości w wykazach lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia. Ze złożonych wyjaśnień wynika, że przyczyną nie zamieszczenia opisu nieruchomości w wykazach lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia był fakt, że lokale przeznaczono do sprzedaży dla najemców, którzy je zamieszkiwali. Jednocześnie A.H. zaznaczyła, że zmieniono już wzór wykazu, w którym uwzględniono opis nieruchomości.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 9 - wyjaśnienie Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej z dnia 12 maja 2015 r. – akta kontroli str. 67].

Wszyscy najemcy mieli zawarte umowy najmu na czas nieokreślony i przysługiwało im pierwszeństwo w nabyciu lokali na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kupujący spełnili warunki wynikające z § 5 pkt 1 i 2 uchwały Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą, tj.:

- przedłożyli zaświadczenia o nie zaleganiu z opłatami za czynsz oraz z innymi opłatami związanymi z korzystaniem zajmowanego lokalu,
- oświadczenia o nie posiadaniu prawa własności do innego lokalu mieszkalnego lub rozpoczętej budowy domu lub lokalu mieszkalnego.

Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą zawarł z każdym wnioskodawcą protokół kupna – sprzedaży, w którym uzgodniono warunki nabycia mieszkań komunalnych. Stosownie do art. 34 ust. 4 ww. w podpisanych protokołach nabywcy wyrazili zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie poniżej wymienionych uchwał Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą udzieliła dotychczasowym najemcom bonifikat w wysokości 99% od ceny lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej:

- uchwała nr XXIX/231/13 z dnia 16 maja 2013 r. dotyczy lokali na ul. Jana Pawła II 46/2 i ul. Krótka 1B/20;
- uchwała nr XXXI/245/13 z dnia 22 sierpnia 2013 r. dotyczy lokali na ul. Osiedle Leśne 3B/10, ul. Jana Pawła II 75A/2 i ul. Osiedle Słowiańskie 6/3.

Wysokość udzielonych bonifikat jest zgodna § 7 ust. 1 uchwały Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Spełnione zostały warunki udzielenia bonifikaty określone w § 7 ust. 4 ww. uchwały, tj.:

- wnioskodawcy posiadali tytuł prawny do lokalu przez okres co najmniej 5 lat wstecz od dnia złożenia wniosku;
- akty notarialne zostały zawarte w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołów kupna – sprzedaży;
- zwrot udzielonej bonifikaty został zabezpieczony ustanowieniem hipoteki kaucyjnej w aktach notarialnych.

Zgodnie z § 8 ust. lit. a uchwały Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego wraz z udziałem w gruncie ustalono w wysokości 20%. Wysokość pierwszej opłaty została określona zgodnie z art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Po udzieleniu powyższych bonifikat z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych uzyskano następujące dochody:

- za lokal na ul. Osiedle Leśne 3B/10 zapłacono w dniu 28.10.2013 r. kwotę 1.181,00 zł;
- za lokal na ul. Jana Pawła II 75A/2 zapłacono w dniu 20.11.2013 r. kwotę 732,00 zł;
- za lokal na ul. Krótka 1B/20 zapłacono w dniu 07.11.2013 r. kwotę 810,00 zł;
- za lokal na ul. Jana Pawła II 46/2 zapłacono w dniu 26.08.2013 r. kwotę 852,00 zł;
- za lokal na ul. Osiedle Słowiańskie 6/3 zapłacono w dniu 07.11.2013 r. kwotę 663,00 zł.

W oparciu o protokoły kupna – sprzedaży, z każdym nabywcą zawarto umowę sprzedaży wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu oraz ustanowieniem hipoteki w formie aktu notarialnego o numerach:

- 6119/2013 z 07.11.2013 dotyczy sprzedaży lokalu na ul. Osiedle Leśne 3B/10;
- 6404/2013 z 19.11.2013 dotyczy sprzedaży lokalu na ul. Jana Pawła II 75A/2;
- 6131/2013 z 07.11.2013 dotyczy sprzedaży lokalu na ul. Krótka 1B/20;
- 4743/2013 z 23.08.2013 dotyczy sprzedaży lokalu ul. Jana Pawła II 46/2;
- 6125/2013 z 07.11.2013 dotyczy sprzedaży lokalu ul. Osiedle Słowiańskie 6/3.

W aktach notarialnych uwzględniono wartość lokalu wraz z udziałem w gruncie oszacowaną

przez rzeczoznawców majątkowych oraz wysokość udzielonych przez Radę Miasta bonifikat.

Wpłaty za sprzedaż lokali mieszkalnych zostały dokonane jednorazowo przed zawarciem aktów notarialnych.

Dla zakupionych lokali założone zostały księgi wieczyste, w których w dziale IV ustanowiono hipoteki zabezpieczające zwrot udzielonych bonifikat.

Koszty sporządzenia aktów notarialnych oraz założenia ksiąg wieczystych zostały poniesione przez nabywców.

W 2013 roku nie było rozłożeń na raty należności z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Z tytułu skontrolowanych umów sprzedaży z 2013 r. miasto uzyskało dochody w kwocie 50.985,96 zł, co stanowi 81,65% łącznych dochodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych dokonanych w 2013 r., z czego z tytułu umowy zawartej po przeprowadzeniu przetargu uzyskano 46.747,96 zł, a z tytułu umów zawartych z dotychczasowymi najemcami (w trybie bezprzetargowym) uzyskano 4.238,00 zł.

3.3.3.2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w roku 2014.

Do kontroli za 2014 rok wybrano 6 umów sprzedaży zawartych z 6 najemcami, co stanowi 66,67 % umów sprzedaży lokali mieszkalnych zawartych w 2014 r., z czego:

- 1) 1 umowę zawarto po przeprowadzeniu drugiego ustnego przetargu nieograniczonego,
 - umowa dotyczyła sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego na ul. Orła Białego 18/5 o pow. 30,65 m², obręb 1 Osiedle Drzewice, nr działki 795/6, udział w gruncie 99/1000;
- 2) 5 umów zawarto w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców, na podstawie których sprzedano lokale mieszkalne położone na:
 - ul. Osiedle Leśne 10/11 o pow. 81,63 m², obręb 4 Śródmieście, nr działki 11/9, udział w gruncie 30/1000;
 - ul. Osiedle Leśne 1a/4 o pow. 68,95 m², obręb 4 Śródmieście, nr działki 11/13, udział w gruncie 30/1000;
 - ul. Osiedlowa 6a/7 o pow. 18,45 m², obręb 4 Śródmieście, nr działki 254/3, udział w gruncie 11/1000;
 - ul. Gorzowska 9a/19 o pow. 38,02 m², obręb 4 Śródmieście, nr działki 251/15, udział w gruncie 35/1000;
 - ul. Osiedle Słowiańskie 11/14 o pow. 31,10 m², obręb 4 Śródmieście, nr działki 128/28, udział w gruncie 29/1000.

ad.1) Tryb przetargowy

W dniu 26 marca 2014 r. na podstawie ogłoszenia nr GK-GM.6840.1.1.2014.AH Burmistrz

ogłosił drugi ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż 2 lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

Lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży w ww. ogłoszeniu nie zostały sprzedane w pierwszym ustnym przetargu nieograniczonym przeprowadzonym w dniu 30 października 2013 r. Drugi przetarg został przeprowadzony w terminie określonym w art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 39 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie sporządzono ponownego wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Termin przetargu wyznaczono na dzień 28 kwietnia 2014 r. Stosownie do § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, zachowany został termin na podanie do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargu, które zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu w terminie od 26 marca 2014 r. do 28 kwietnia 2014 r. oraz na stronie internetowej urzędu i w Biuletynie Informacji Publicznej.

W ogłoszeniu nie zamieszczono informacji o obciążeniach nieruchomości oraz zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, co jest niezgodne z § 13 pkt 3 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

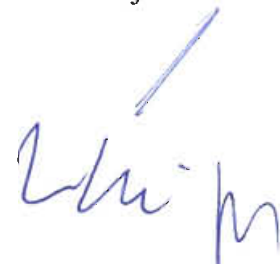
Zgodnie z pkt 3 zakresu zadań z dnia 1 sierpnia 2001 r., obowiązującego do dnia 31 lipca 2014 r. oraz częścią III pkt 1 zakresu czynności z dnia 11 lipca 2014 r., obowiązującego od dnia 1 sierpnia 2014 r. za prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą mieszkań komunalnych w 2014 r. odpowiadała A.H. – inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej.

W związku z powyższym zwrócono się do powyższego pracownika o złożenie wyjaśnień w sprawie braku informacji o obciążeniach nieruchomości oraz zobowiązaniach, których przedmiotem są nieruchomości w ogłoszeniu o przetargu nr GK-GM.6840.1.1.2014.AH.

Ze złożonych wyjaśnień wynika, że przyczyną nie zamieszczenia powyższych informacji w ogłoszeniu o przetargu była błędna interpretacja przepisów prawa.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 8 - wyjaśnienie Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej z dnia 8 maja 2015 r. – akta kontroli str. 66].

Wyciąg z ogłoszenia o przetargu został zamieszczony w Gazecie Wyborczej w dniu 26 marca 2014 r., tj. 32 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, co jest zgodne z § 6 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Wyciąg z ogłoszenia o przetargu zawiera wszystkie informacje wymienione w § 6 ww. rozporządzenia Rady Ministrów.



Stosownie do § 8 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości Burmistrz na podstawie zarządzenia nr 66/2014 z dnia 21 marca 2014 r. powołał komisję przetargową w składzie 4 osób.

Wadium ustalono w formie pieniężnej w wysokości 20% od cen wywoławczych nieruchomości – zgodnie z § 4 ust. 2 - 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Do przetargu na sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego na ul. Orła Białego 18/5 zgłosiło się 2 oferentów, którzy wpłacili wadium w należnej wysokości oraz w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Do przetargu na sprzedaż drugiego lokalu mieszkalnego nie zgłosił się żaden oferent.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 28 września 2012 r. ustalił cenę lokalu mieszkalnego na ul. Orła Białego 18/5 na kwotę 59.100,00 zł, a cenę oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu na kwotę 1.500,00 zł. Łącznie cena lokalu wyniosła 60.600,00 zł. W dniu 16 września 2013 r. rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego poprzez złożenie stosownej klauzuli.

Koszty wyceny nieruchomości zostały poniesione przez miasto.

Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą na podstawie art. 39 ust. 1 oraz art. 67 ust. 2 pkt 2 wydał w dniu 21 marca 2014 r. zarządzenie nr 42/2014, w którym obniżył cenę wywoławczą obu sprzedawanych lokali mieszkalnych o 25%.

Cena wywoławcza lokalu mieszkalnego położonego na ul. Orła Białego 18/5 wskazana w ogłoszeniu o przetargu, po jej obniżeniu o 25%, wyniosła 45.450,00 zł.

Cena wywoławcza ww. nieruchomości została określona zgodnie z art. 67 ust. 1, 1a i 2 pkt 2 oraz art. 156 ust. 1, 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z § 7 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Lokal mieszkalny był niezamieszkanym, wolny od obciążeń i zobowiązań. Lokal wymagał remontu. Rzeczoznawca ocenił stan techniczny jako dostateczny.

Przetarg wygrał oferent, który zaoferował najwyższą cenę tj. 46.370,00 zł netto.

Komisja przetargowa sporządziła w dniu 28 kwietnia 2014 r. protokół przeprowadzonego przetargu, który zawiera wszystkie informacje wymienione w § 10 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. W protokole określono, że cena lokalu mieszkalnego wynosi 45.220,02 zł, a cena udziału w gruncie wynosi 1.149,98 zł, z podatkiem VAT 1.414,48 zł.

Zgodnie z wykazem lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia z dnia 04 marca 2013 r.

pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego wraz z udziałem w gruncie ustalono w wysokości 20%. Wysokość pierwszej opłaty została określona zgodnie z art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustalono w wysokości 282,90 zł brutto.

Protokół został podpisany przez przewodniczącego i członków komisji przetargowej oraz nabywcę.

Informacja o wyniku przetargu została wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu w dniach od 06 do 12 maja 2014 r. Zawiera wszystkie dane wymienione w § 12 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Nabywca został zawiadomiony o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży stosownie do art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kwota wadium 9.090,00 zł została zaliczona na poczet ceny nabycia lokalu. Pozostała część ceny lokalu mieszkalnego 36.130,02 zł wraz z pierwszą opłatą z tytułu użytkowania wieczystego 282,90 zł została uregulowana przez nabywcę w dniu 20 maja 2014 r., tj. przed zawarciem umowy sprzedaży, zgodnie z art. 70 ust. 1 i art. 71 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 23 maja 2014 r. została zawarta umowa sprzedaży wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego nr 3041/2014. Treść aktu notarialnego jest zgodna z protokołem przeprowadzonego przetargu. Dla lokalu mieszkalnego została założona księga wieczysta. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz założenia księgi wieczystej zostały poniesione przez nabywcę.

ad.2) Tryb bezprzetargowy

Stosownie do § 3 ust. 1 uchwały nr XXXIX/297/10 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą czynności przygotowawcze do sprzedaży lokalu mieszkalnego podejmuje się na wniosek najemcy lub z inicjatywy Burmistrza Miasta.

Odnośnie skontrolowanej próby procedura sprzedaży lokali mieszkalnych została wszczęta na podstawie wniosków 5 dotychczasowych najemców złożonych w dniach: 21 czerwca 2013 r., 8 sierpnia 2013 r., 13 sierpnia 2013 r., 22 listopada 2013 r. i 9 stycznia 2014 r.

Wartość lokali mieszkalnych oraz wartość ułamkowej części gruntu została ustalona przez rzeczoznawców majątkowych w dniach: 18 sierpnia 2014 r., 20 sierpnia 2013 r. i 29 sierpnia 2014 r. Na podstawie § 6 ust. 2 ww. uchwały Rady Miasta nr XXXIX/297/10 kosztami przygotowania lokalu do zbycia zostali obciążeni kupujący. Również w złożonych wnioskach każdy z

dotychczasowych najemców zobowiązał się do pokrycia kosztów wyceny lokalu oraz kosztów wypisu z rejestru gruntów i budynków.

Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą na podstawie ogłoszenia nr GK-GM.7125.2.14.2014.AH z dnia 06 października 2014 r. podał do publicznej wiadomości wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia wraz z udziałem w gruncie w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.

Wykaz został zamieszczony na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu w terminie od 09 do 31 października 2014 r., w Biuletynie Informacji Publicznej, a informacja o jego wywieszeniu na stronie internetowej urzędu oraz w dwutygodniku Gazeta Kostrzyńska z dnia 04 października 2014r. – zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży określa się odpowiednio:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnię nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 5) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 6) cenę nieruchomości;
- 7) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 8) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 9) terminy wnoszenia opłat;
- 10) zasady aktualizacji opłat;
- 11) informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę;
- 12) termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

W skontrolowanym wykazie nie zamieszczono opisu nieruchomości, co jest niezgodne z art. 35 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z pkt 3 zakresu zadań z dnia 1 sierpnia 2001 r., obowiązującego do dnia 31 lipca 2014 r. oraz częścią III pkt 1 zakresu czynności z dnia 11 lipca 2014 r., obowiązującego od dnia 1 sierpnia 2014 r. za prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą mieszkań komunalnych w 2014 r. odpowiadała A.H. – inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej.

W związku z powyższym zwrócono się do powyższego pracownika o złożenie wyjaśnień w sprawie braku opisu nieruchomości w wykazie lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia.

Ze złożonych wyjaśnień wynika, że przyczyną nie zamieszczenia opisu nieruchomości w wykazie lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia był fakt, że lokale przeznaczono do sprzedaży dla najemców, którzy je zamieszkiwali. Jednocześnie A.H. zaznaczyła, że zmieniono już wzór wykazu, w którym uwzględniono opis nieruchomości.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 9 - wyjaśnienie Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej z dnia 12 maja 2015 r. – akta kontroli str. 67].

Wszyscy najemcy mieli zawarte umowy najmu na czas nieokreślony i przysługiwało im pierwszeństwo w nabyciu lokali na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kupujący spełnili warunki wynikające z § 5 pkt 1 i 2 uchwały Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą, tj.:

- przedłożyli zaświadczenia o nie zaleganiu z opłatami za czynsz oraz z innymi opłatami związanymi z korzystaniem zajmowanego lokalu,
- oświadczenia o nie posiadaniu prawa własności do innego lokalu mieszkalnego lub rozpoczętej budowy domu lub lokalu mieszkalnego.

Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą zawarł z każdym wnioskodawcą protokół kupna – sprzedaży, w którym uzgodniono warunki nabycia mieszkań komunalnych. Stosownie do art. 34 ust. 4 ww. w podpisanych protokołach nabywcy wyrazili zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie uchwały nr XLIII/337/14 z dnia 25 września 2014 r. Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą udzieliła dotychczasowym najemcom bonifikat w wysokości 85 % od ceny lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej położonych na ul. Osiedle Leśne 10/11 oraz 1A/4, ul/ Gorzowskiej 9B/19, ul. Osiedle Słowiańskie 11/14 i ul. Osiedlowej 6A/7.

Wysokość udzielonych bonifikat jest zgodna § 1 lit. b uchwały nr XI/78/11 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/297/10 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Według regulacji określonej w § 1 lit. b jeżeli wiek budynku na dzień sprzedaży przekracza 20 lat – stosuje się bonifikatę w wysokości 85 % od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w tym budynku.

Na podstawie operatów szacunkowych ustalono, że wiek wszystkich budynków, w których mieszczą się skontrolowane lokale mieszkalne, na dzień sprzedaży przekraczał 20 lat.

Spełnione zostały warunki udzielenia bonifikaty określone w § 7 ust. 4 ww. uchwały, tj.:

- wnioskodawcy posiadali tytuł prawny do lokalu przez okres co najmniej 5 lat wstecz od dnia

złożenia wniosku;

- akty notarialne zostały zawarte w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołów kupna – sprzedaży;
- zwrot udzielonej bonifikaty został zabezpieczony ustanowieniem hipoteki kaucyjnej w aktach notarialnych.

Zgodnie z § 8 ust. lit. a uchwały Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego wraz z udziałem w gruncie ustalono w wysokości 20%. Wysokość pierwszej opłaty została określona zgodnie z art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Po udzieleniu powyższych bonifikat z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych uzyskano następujące dochody:

- za lokal na ul. Osiedle Leśne 10/11 zapłacono w dniu 15.12.2014 r. kwotę 22.860,00 zł;
- za lokal na ul. Osiedle Leśne 1a/4 zapłacono w dniu 11.12.2014 r. kwotę 19.290,00 zł;
- za lokal na ul. Osiedle Słowiańskie 11/14 zapłacono w dniu 12.12.2014 r. kwotę 10.500,00 zł;
- za lokal na ul. Osiedlowa 6a/7 zapłacono w dniu 12.12.2014 r. kwotę 5.895,00 zł;
- za lokal na ul. Gorzowska 9b/19 zapłacono w dniu 16.12.2014 r. kwotę 12.135,00 zł.

W oparciu o protokoły kupna – sprzedaży, z każdym nabywcą zawarto umowę sprzedaży wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu oraz ustanowieniem hipoteki w formie aktu notarialnego o numerach:

- 1741/2014 z 16.12.2014 dotyczy sprzedaży lokalu na ul. Osiedle Leśne 10/11;
- 1765/2014 z 16.12.2014 dotyczy sprzedaży lokalu na ul. Osiedle Leśne 1a/4;
- 1747/2014 z 16.12.2014 dotyczy sprzedaży lokalu na ul. Osiedle Słowiańskie 11/14;
- 1753/2014 z 16.12.2014 dotyczy sprzedaży lokalu na ul. Osiedlowa 6a/7;
- 1753/2014 z 16.12.2014 dotyczy sprzedaży lokalu na ul. Gorzowska 9b/19.

W aktach notarialnych uwzględniono wartość lokalu wraz z udziałem w gruncie oszacowaną przez rzeczoznawców majątkowych oraz wysokość udzielonych przez Radę Miasta bonifikat.

Wpłaty za sprzedaż lokali mieszkalnych zostały dokonane jednorazowo przed zawarciem aktów notarialnych.

Dla zakupionych lokali założone zostały księgi wieczyste, w których w dziale IV ustanowiono hipoteki zabezpieczające zwrot udzielonych bonifikat.

Koszty sporządzenia aktów notarialnych oraz założenia ksiąg wieczystych zostały poniesione przez nabywców.

W 2014 roku nie było przypadków rozłożenia na raty należności z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Z tytułu skontrolowanych umów sprzedaży z 2014 r. miasto uzyskało dochody w kwocie 115.900,02 zł, co stanowi 97,60% łącznych dochodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych dokonanych w 2014 r., z czego z tytułu umowy zawartej po przeprowadzeniu przetargu uzyskano 45.220,02 zł, a z tytułu umów zawartych z dotychczasowymi najemcami (w trybie bezprzetargowym) uzyskano 70.680,00 zł.

Na podstawie ewidencji księgowej jednostki oraz Rb-27S miesięcznego sprawozdania z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia roku 2014, dochody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości zostały sklasyfikowane w dziale 700 - „Gospodarka mieszkaniowa”, rozdziale 70005 - „Gospodarka gruntami i nieruchomościami”, paragrafie 0770 - „Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości”, to jest zgodnie z załącznikiem Nr 3 do rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 10 - test Nr 4 – sprzedaż lokali mieszkalnych – akta kontroli str. 68].

3.3.4. Sprzedaż lokali użytkowych w latach 2013-2014.

W okresie kontrolowanym nie odnotowano zdarzeń dotyczących sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność mienia Miasta Kostrzyn nad Odrą, w związku z tym nie przeprowadzono czynności kontrolnych w tym zakresie.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 1 - tabela Nr 1 – struktura dochodów z mienia za 2013 rok – akta kontroli str. 54].

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 2 - tabela Nr 2 – struktura dochodów z mienia za 2014 rok – akta kontroli str. 55].

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 11 - test Nr 5 – sprzedaż lokali użytkowych – akta kontroli str. 69].

3.3.5. Zwrot udzielonych bonifikat w związku ze zbyciem nieruchomości lub wykorzystaniem jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty w latach 2013 – 2014.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W okresie kontrolowanym nie wystąpiły przypadki wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z zastosowaniem bonifikat od opłaty w rozumieniu art.4 ust.7-13 ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W związku z tym nie przeprowadzono czynności kontrolnych dotyczących zwrotu

udzielonych bonifikat w opłacie za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w związku ze zbyciem lub wykorzystaniem nieruchomości na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 12 – tabela nr 7 - decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w 2013 roku z zastosowaniem bonifikaty – akta kontroli str. 70].

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 13 – tabela nr 8 - decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w 2014 roku z zastosowaniem bonifikaty – akta kontroli str. 71].

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 14 - test Nr 6 – zwrot udzielonych bonifikat w opłacie za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w związku ze zbyciem lub wykorzystaniem nieruchomości na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty – akta kontroli str. 72].

Sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków.

W okresie kontrolowanym nie wystąpiły przypadki sprzedaży nieruchomości gruntowych i budynków z zastosowaniem bonifikat w rozumieniu art. 68 i 68 a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym nie podjęto czynności kontrolnych dotyczących zwrotu udzielonych bonifikat z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowych i budynków w związku ze zbyciem lub wykorzystaniem nieruchomości na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty.

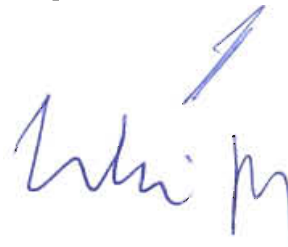
Sprzedaż lokali mieszkalnych.

W okresie kontrolowanym wystąpiły przypadki sprzedaży nieruchomości lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat w rozumieniu art. 68 i 68 a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Czynności kontrolne dotyczących zwrotu udzielonych bonifikat z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowych i budynków w związku ze zbyciem lub wykorzystaniem nieruchomości na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty w trybie art. 68 ust.1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały opisane w pkt 3.3.3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w roku 2013 w trybie bezprzetargowym oraz 3.3.3.2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w roku 2014 w trybie bezprzetargowym.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że nie wystąpiły przypadki uzasadniające podjęcie przez organ administracyjny czynności zmierzających do zwrotu udzielonych bonifikat.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 15 – tabela nr 5 –Lokale mieszkalne sprzedane w 2013 roku z zastosowaniem bonifikat – akta kontroli str. 73].



[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 16 – tabela nr 5 –Lokale mieszkalne sprzedane w 2014 roku z zastosowaniem bonifikat – akta kontroli str. 74].

Sprzedaż lokali użytkowych.

W okresie kontrolowanym nie wystąpiły przypadki sprzedaży lokali użytkowych z zastosowaniem bonifikat w rozumieniu art. 68 i 68 a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym nie podjęto czynności kontrolnych dotyczących zwrotu udzielonych bonifikat z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowych i budynków w związku ze zbyciem lub wykorzystaniem nieruchomości na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 17 - test Nr 7 – zwrot udzielonych bonifikat w związku ze zbyciem nieruchomości lub wykorzystaniem jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty – akta kontroli str. 75].

3.3.6. Kwoty dochodów z mienia j.s.t. wynikające z tytułów cywilnoprawnych uzyskane w wyniku postępowania mającego na celu wyegzekwowanie zaległości w latach 2013 – 2014 - podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że jednostka posiada wewnętrzne procedury regulujące działania zmierzające do ustalenia i odzyskania niezapłaconej w terminie należności w postaci zarządzenia Nr 22/2010 Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 04 lutego 2010 r. w sprawie wprowadzenia procedury windykacji należności z tytułu podatków i opłat lokalnych, podatku rolnego, leśnego, należności cywilnoprawnych, oraz należności do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa w Urzędzie Miasta Kostrzyn nad Odrą (weszło w życie z dniem podpisania). W instrukcji stanowiącej załącznik nr 1 określono tryb postępowania w zakresie prawidłowego i terminowego windykowania ww. podatków i należności. W części III Tryb postępowania określono zasady wysyłania wezwań do zapłaty oraz przekazywania spraw do Biura Radców Prawnych celem dalszego dochodzenia należności cywilnoprawnych na drodze sądowej.

Według ustaleń kontrolujących, z tytułu dochodów z mienia w 2013 roku:

- należności na dzień 01.01.2013 r. wyniosły ogółem 141.815,53 zł;
- kwota objęta działaniami egzekucyjnymi wyniosła ogółem 64.099,09 zł;
- kwota wyegzekwowana wyniosła ogółem 9.250,13 zł;
- zaległość na dzień 31.12.2013 r. wyniosła ogółem 61.418,60 zł w tym zaległości powstałe w 2013 r. wyniosły ogółem 7.258,57 zł.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 18 - tabela Nr 3 – kwoty dochodów z mienia

j.s.t. wynikające z tytułów cywilnoprawnych uzyskane w wyniku postępowania mającego na celu wyegzekwowanie zaległości w 2013 r. – akta kontroli str. 76-77].

Według ustaleń kontrolujących, z tytułu dochodów z mienia w 2014 roku:

- należności na dzień 01.01.2013 r. wyniosły ogółem 170.080,09 zł;
- kwota objęta działaniami egzekucyjnymi wyniosła ogółem 57.023,39zł;
- kwota wyegzekwowana wyniosła ogółem 56.417,37 zł.
- zaległość na dzień 31.12.2013 r. wyniosła ogółem 61.418,60 zł w tym zaległości powstałe w 2013 r. wyniosły ogółem 6.403,00 zł.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 19 - tabela Nr 4 – kwoty dochodów z mienia j.s.t. wynikające z tytułów cywilnoprawnych uzyskane w wyniku postępowania mającego na celu wyegzekwowanie zaległości w 2014 r.– akta kontroli str. 78-79].

Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

Według ustaleń kontrolujących zaległość na dzień 31 grudnia 2013 roku z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności wyniosła 12.284,71 zł w tym zaległości powstałe w 2013 roku wyniosły 23,00 zł. Z kolei na dzień 31 grudnia 2014 roku zaległość z tego tytułu wyniosła 7.235,01 zł, zaległości powstałe w 2014 roku nie wystąpiły.

Próba kontrolną objęto kwoty dotyczące zobowiązań powstałych przed okresem kontrolowanym i dotyczących 2 zobowiązanych z tego tytułu w wysokości 16,00 zł i 4.803,80 zł , co daje łącznie 4.819,80 zł i stanowi próbę kontrolną na poziomie 39,23 % zaległości wg stanu na 31.12.2013 r. oraz odpowiednio 66,61 % zaległości wg stanu na 31.12.2014 r.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że w przypadku opóźnienia w zapłacie rat w stosunku do terminów określonych w umowie organ administracyjny stosował wezwania do zapłaty oraz podejmował inne czynności w celu wyegzekwowania należności.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że w przypadku nieterminowego regulowania rat, naliczano odsetki, które były w prawidłowej wysokości.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że po bezskutecznym upływie terminu zapłaty, określonego w wezwaniu, występowano na drogę sądową.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że organ administracyjny nie dopuścił do przedawnienia należności w związku z niepodjęciem czynności windykacyjnych i egzekucyjnych.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że ewidencja księgowa dochodów z powyższych tytułów prowadzona była prawidłowo.

Na dzień prowadzonych czynności kontrolnych, to jest 13 maja 2015 r. obydwie zaległości zostały uregulowane wraz z należnymi odsetkami, które były naliczone w prawidłowej wysokości.

Nieprawidłowości nie stwierdzono

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 20 - test 1a – przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania – akta kontroli str. 80].

Sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze bezprzetargowej.

Na podstawie ewidencji księgowej jednostki, kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że w okresie kontrolowanym nie było przypadków konieczności podjęcia w stosunku do zobowiązanych z tytułu nabycia nieruchomości gruntowych i budynków w drodze bezprzetargowej, czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

Nieprawidłowości nie stwierdzono

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 21 - test 3a – sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze bezprzetargowej - podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania – akta kontroli str. 81].

Sprzedaż lokali mieszkalnych

Zaległości z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2013 r. posiadało 6 osób na kwotę 9.657,32 zł, a na dzień 31 grudnia 2014 r. – 6 osób na kwotę 10.669,36 zł.

Powyższe zaległości dotyczyły niezapłaconych rat za sprzedaż mieszkań komunalnych.

Próbą kontrolną objęto:

- 1) z 2013 r. wybrano 2 dłużników, co stanowi 33,33% osób zadłużonych na dzień 31.12.2013 r., zarejestrowanych w ewidencji księgowej na kontach o numerach:

- 13-00000011 (99) zaległość na dzień 31.12.2013 r. w wysokości 1.037,76 zł,
- 13-00000149 (99) zaległość na dzień 31.12.2013 r. w wysokości 110,51 zł.

Łączne zadłużenie skontrolowanych dłużników wyniosło 1.148,27 zł, co stanowi 11,89% kwoty zadłużenia na dzień 31.12.2013 r.

- 2) z 2014 r. wybrano 2 dłużników, co stanowi 33,33% osób zadłużonych na dzień 31.12.2014 r., zarejestrowanych w ewidencji księgowej na kontach o numerach

- 13-00000011 (99) zaległość na dzień 31.12.2014 r. w wysokości 2.174,43 zł,
- 13-00000008 (99) zaległość na dzień 31.12.2014 r. w wysokości 318,88 zł.

Łączne zadłużenie skontrolowanych dłużników wyniosło 2.493,31 zł, co stanowi 23,37% kwoty zadłużenia na dzień 31.12.2014 r.

Ad.1)

- Nr kartoteki dłużnika 13-00000011 (99).

Zaległość dotyczy części raty za maj 2013 r. oraz pełnych rat od czerwca 2013 r. do grudnia 2013 r. Do dłużnika wysłano czterokrotnie wezwanie do zapłaty: 18 kwietnia 2013 r., 03 października 2013 r., 29 listopada 2013 r. i 30 grudnia 2013 r. Dłużnik dokonywał wpłat

nieterminowo i w niepełnych wysokościach. Odsetki na dzień 31 grudnia 2013 r. wyniosły 38,73 zł. Pozostała do zapłaty część raty za maj oraz raty za czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień 2013 r. zostały uregulowane z odsetkami w 2014 r.

- Nr kartoteki dłużnika 13-00000149 (99).

Zaległość dotyczyła raty za grudzień 2013 r. Wezwanie do zapłaty wysłano 3 stycznia 2014 r. Dłużnik uregulował należność wraz z odsetkami w wysokości 0,75 zł w dniu 08 stycznia 2014 r.

Ad.2)

- Nr kartoteki dłużnika 13-00000011 (99).

Zaległość dotyczy rat miesięcznych od października 2013 r. do grudnia 2014 r. Odsetki na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosły 170,50 zł.

W dniu 20 sierpnia 2014 r., stosownie do części III Tryb postępowania Instrukcji w sprawie windykacji należności z tytułu podatków lokalnych, podatku rolnego, leśnego, należności cywilnoprawnych oraz należności, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa w Urzędzie Miasta Kostrzyn nad Odrą, skierowano do dłużnika przedsądowe wezwanie do zapłaty nr 9. Wezwanie dotyczyło zapłaty rat miesięcznych za okres: od października do grudnia 2013 r. i od stycznia do lipca 2014 r. Wezwanie było nieskuteczne. Dłużnik nie dokonał z tego tytułu żadnej wpłaty. Raty miesięczne za okres od sierpnia do grudnia 2014 r. także nie zostały zapłacone.

W dniu 05 listopada 2014 r. przekazano sprawę do Biura Radców Prawnych. Po otrzymaniu dokumentów radca prawny reprezentujący miasto złożył w Sądzie Rejonowym w Ślubicach w dniu 02 stycznia 2015 r. pozew do sądu o zapłatę należności za okres od października 2013 r. do grudnia 2014 r. na kwotę należności głównej 2.174,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Sąd w dniu 15 stycznia 2015 r. wydał nakaz zapłaty. Dłużnik wniósł sprzeciw do nakazu zapłaty, który sąd postanowieniem z dnia 11 marca 2015 r. odrzucił.

W dniu 08 lutego 2015 r. dłużnik wpłacił kwotę 1.290,00 zł, którą zaliczono na poczet najwcześniejszych rat. Radca prawny skierował w dniu 12 maja 2015 r. przedegzekucyjne wezwanie do zapłaty pozostałej zaległości.

- Nr kartoteki dłużnika 13-00000008 (99).

Zaległość dotyczy części raty za październik oraz rat za listopad i grudzień 2014 r. W dniu 12 grudnia 2014 r. wysłano do dłużnika wezwanie do zapłaty należności za październik i listopad 2014 r. Ustalono, że zaległe raty za 2014 r. wraz z odsetkami w wysokości 4,44 zł zostały uregulowane w dniu 5 stycznia 2015 r.

Należności z tytułu niezapłaconych rat za sprzedaż mieszkań komunalnych nie uległy przedawnieniu.

Należności z tytułu zwrotu udzielonych bonifikat.

Zaległości z tytułu zwrotu udzielonych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2013 r. posiadały 3 osoby na kwotę 39.468,59 zł, a na dzień 31 grudnia 2014 r. – 5 osób na kwotę 38.494,79 zł.

Zaległości dotyczą udzielonych bonifikat wydanych przed 2013 rokiem.

Do sprzedanych lokali mieszkalnych wraz z bonifikatą dokonanych w latach 2013 – 2014 nie wystąpiły przesłanki do dochodzenia zwrotu udzielonych bonifikat, stosownie do art. 68 ust. 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Próbą kontrolną objęto:

- 1) z 2013 r. wybrano 2 dłużników, co stanowi 66,67% osób zadłużonych na dzień 31.12.2013 r., zarejestrowanych w ewidencji księgowej na kontach o numerach:

- 20-00000003 (99) zaległość na dzień 31.12.2013 r. w wysokości 29.547,01 zł,
- 20-00000005 (99) zaległość na dzień 31.12.2013 r. w wysokości 5.637,33 zł.

Łączne zadłużenie skontrolowanych dłużników wyniosło 35.184,34 zł, co stanowi 89,15% kwoty zadłużenia na dzień 31.12.2013 r.

- 2) z 2014 r. wybrano 2 dłużników, co stanowi 20,00% osób zadłużonych na dzień 31.12.2014 r., zarejestrowanych w ewidencji księgowej na kontach o numerach

- 20-00000003 (99) zaległość na dzień 31.12.2014 r. w wysokości 29.547,01 zł,
- 20-00000005 (99) zaległość na dzień 31.12.2014 r. w wysokości 4.216,57 zł.

Łączne zadłużenie skontrolowanych dłużników wyniosło 33.763,58 zł, co stanowi 87,71% kwoty zadłużenia na dzień 31.12.2014 r.

Ad. 1 i 2)

- Nr kartoteki dłużnika 20-00000003 (99).

Skontrolowano zaległość dłużnika przypadającą na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz 31 grudnia 2014 r. Zaległość powstała w związku ze sprzedażą przez dłużnika lokalu mieszkalnego w dniu 30 kwietnia 2008 r., które w dniu 06 marca 2008 r. nabył od miasta jako dotychczasowy najemca wraz z bonifikatą. Sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat od dnia nabycia lokalu od miasta.

Wezwania do zapłaty kierowane do dłużnika okazały się nieskuteczne. Dłużnik występował do miasta o odstąpienie od zwrotu bonifikaty w całości lub części. Ostatnie pismo złożono w dniu 07 lutego 2012 r. Dłużnika nie dokonał jednak żadnej wpłaty.

Wobec braku podstaw do odstąpienia od zwrotu udzielonej bonifikaty miasto w dniu 29 maja 2012 r. skierowało pozew o zapłatę należności do Sądu Rejonowego w Ślubicach. Sąd w dniu 17 sierpnia 2012 r. wydał wyrok zaoczny, w którym zasądził od pozwanego na rzecz miasta Kostrzyn nad Odrą kwotę 29.547,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami. W dniu 08 lutego 2013 r.

skierowano do komornika sądowego wniosek egzekucyjny. Postanowieniem z dnia 16 września 2013 r. komornik umorzył postępowanie egzekucyjne. W uzasadnieniu komornik stwierdził, że egzekucja okazała się bezskuteczna, ponieważ dłużnik jest osobą bezrobotną.

Odsetki ustawowe naliczone na dzień 31 grudnia 2013 r. wyniosły 17.816,40 zł, a na dzień 31 grudnia 2014 r. 21.621,10 zł.

Obecnie na dzień kontroli, to jest na dzień 13 maja 2015 r. przygotowujący jest przez radcę prawnego nowy wniosek egzekucyjny do komornika o dochodzenie ww. należności.

➤ Nr kartoteki dłużnika 20-000000005 (99).

Skontrolowano zaległość dłużnika przypadającą na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz 31 grudnia 2014 r. Zaległość powstała w 2013 i 2014 roku w związku z nieregularnym dokonywaniem wpłat rocznych rat – stosownie do pisma Burmistrza z 2010 r., w którym rozłożono na raty zwrot udzielonej bonifikaty. Dłużnik sprzedał lokal mieszkalny w dniu 20 marca 2008 r., który w dniu 05 czerwca 2005 r. nabył od miasta jako dotychczasowy najemca wraz z bonifikatą. Sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat od dnia nabycia lokalu od miasta. Pismem z dnia 14 maja 2008 r. Burmistrz zobowiązał dłużnika do przedłożenia dokumentów potwierdzających spełnienie warunków zwalniających z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Burmistrz zaznaczył w piśmie, że brak ww. dokumentów skutkować będzie obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty. Dłużnik nie przedstawił w wyznaczonym terminie przedmiotowych dokumentów. Zwrócił się natomiast z wnioskiem o odstąpienie zwrotu bonifikaty lub rozłożenie na raty.

Na podstawie pisma z dnia 17 maja 2010 r. Burmistrz rozłożył należność z tytułu zwrotu udzielonej bonifikaty na 10 rat rocznych płatnych do 31 marca każdego roku z uwzględnieniem waloryzacji. Ratę roczną za 2013 rok w wysokości 6.142,66 zł dłużnik uregulował do dnia 31 grudnia 2013 r. w kwocie 505,33 zł.

W związku z brakiem pełnej wpłaty raty za 2013 r., po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, sprawę przekazano do Biura Radców Prawnych. W dniu 26 listopada 2013 r. złożono pozew o zapłatę należności do Sądu Rejonowego w Słubicach. Sąd w dniu 30 grudnia 2013 r. wydał nakaz zapłaty na rzecz miasta Kostrzyn nad Odrą. Zaległość na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 5.637,33 zł, a odsetki ustawowe 502,00 zł. Dłużnik w dniu 24 lutego 2014 r. zwrócił się do Burmistrza z prośbą o nie kierowanie zadłużenia na drogę egzekucji komorniczej oraz zadeklarował, że spłaci całą kwotę do końca września 2014 r., a wpłaty będą dokonywane miesięcznie. Zaległość uregulowano w całości wraz z odsetkami w 2014 r.

Ratę roczną za 2014 rok w wysokości 5.142,47 zł dłużnik uregulował do dnia 31 grudnia 2014 r. w kwocie 925,90 zł. W związku z brakiem pełnej wpłaty raty za 2014 r., po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, sprawę przekazano do Biura Radców Prawnych. Dłużnik

kierował pisma do Burmistrza o nie kierowanie sprawy na drogę sądową. Zobowiązał się do miesięcznych wpłat. Zaległość na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiła 4.216,57 zł, a odsetki ustawowe 407,80 zł. W dniu 08 lutego i 07 maja 2015 r. dłużnik wpłacił kwotę 2.000,00 zł, którą zaliczono na poczet raty za 2014 rok.

Należności z tytułu zwrotu udzielonych bonifikat nie uległy przedawnieniu.

Kontrolujący odnotowali, że od skontrolowanych zaległości naliczane były w programie Radix WIP odsetki ustawowe wg aktualnych stawek procentowych określanych przez Radę Ministrów.

Powyższe odsetki ewidencjonowane były w księgach rachunkowych w momencie ich zapłaty, a w przypadkach braku wpłaty całości lub części odsetek pod datą ostatniego dnia kwartału w wysokości odsetek należnych na koniec tego kwartału - stosownie do § 8 ust. 5 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 289).

Na podstawie ewidencji księgowej jednostki oraz Rb-27S miesięcznego sprawozdania z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia roku 2014, należności z tytułu sprzedaży nieruchomości zostały sklasyfikowane w dziale 700 - „Gospodarka mieszkaniowa”, rozdziale 70005 - „Gospodarka gruntami i nieruchomościami”, paragrafie 0770 - „Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości”, a odsetki ustawowe w paragrafie 0920 – „Pozostałe odsetki”, to jest zgodnie z załącznikiem Nr 3 do rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych.

Dla każdego dłużnika założone są w programie księgowym Radix WIP kartoteki do konta 221 - "Należności z tytułu dochodów budżetowych", zgodnie z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

Nieprawidłowości nie stwierdzono



[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 22 - test 4 a – sprzedaż lokali mieszkalnych - podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania – akta kontroli str. 82].

Sprzedaż lokali użytkowych.

W okresie kontrolowanym nie odnotowano zdarzeń dotyczących sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność mienia Miasta Kostrzyn nad Odrą oraz należności i zaległości z tego tytułu, w związku z tym nie przeprowadzono czynności kontrolnych dotyczących podejmowania przez organ administracyjny w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 23 - test Nr 5a – Sprzedaż lokali użytkowych - podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania – akta kontroli str. 83].

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali brak zdarzeń powodujących przedawnienie zaległości z tytułu dochodów z mienia Miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 2013 – 2014.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 24 - tabela Nr 9 – zaległości przedawnione z tytułu dochodów ze sprzedaży mienia j.s.t. w latach 2013 – 2014 – akta kontroli str. 84].

3.3.7. Umarzanie, odraczanie lub rozkładanie na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny – na podstawie uchwał organu stanowiącego j.s.t podjętej w oparciu o art. 59 ustawy o finansach publicznych w latach 2013- 2014.

Zgodnie z treścią art. 59 ust.1-3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.) zwanej dalej ustawą o finansach publicznych, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności pieniężne mające charakter cywilnoprawny, przypadające jednostce samorządu terytorialnego lub jej jednostkom podległym, mogą być umarzane albo ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty, na zasadach określonych przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, z zastrzeżeniem ust. 4. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego określi szczegółowe zasady, sposób i tryb udzielania ulg, o których mowa w ust. 1, warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, oraz wskaże organ lub osobę uprawnioną do udzielania tych ulg. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może, w drodze uchwały, postanowić o stosowaniu z urzędu ulg, o których mowa w ust. 1, w przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w art. 56 ust. 1.

Kontrolujący odnotowali, że w okresie kontrolowanym obowiązywała uchwała Nr XLVI/372/10 z dnia 04 listopada 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu

umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej oraz wskazania organów lub osób do tego uprawnionych (opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 20 stycznia 2011 r. Nr 6 , poz. 183).

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że ww. uchwała została przekazana do organu nadzoru.

Na podstawie ewidencji Urzędu Miasta Kostrzyn nad Odrą dotyczącej postępowań kontrolujący ustalili, że w okresie kontrolowanym 2013-2014 zdarzeń w zakresie umorzeń należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym dotyczących mienia jednostki nie stwierdzono.

W zakresie odroczeń i rozłożeń na raty w 2013 roku kontrolujący odnotowali 5 przypadków postępowań i ulg z tego tytułu na łączną kwotę należności w wysokości 40.171,21 zł, a w 2014 roku 3 przypadki postępowań i ulg z tego tytułu na łączną kwotę należności w wysokości 35.916,02 zł.

Kontroli poddano 2 postępowania przeprowadzone w 2013 roku, dotyczące udzielania przez organ administracyjny ulg w tym zakresie, co stanowi próbę na poziomie 40,00 % przeprowadzonych postępowań w tym roku oraz 2 postępowania przeprowadzone w 2014 roku, co stanowi próbę na poziomie 66,66 %. Były to następujące porozumienia:

- 1) porozumienie znak Nr E-GP/10/2013.AD w sprawie odroczenia terminu płatności opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zawarte w dniu 17 kwietnia 2013 r. pomiędzy Miastem Kostrzyn nad Odrą reprezentowanym przez Andrzeja Kunta – Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą i Janinę Rapacz – Skarbnika Gminy a J.F. i K.M-F. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „Alfabud” w mieście Kostrzyn nad Odrą – ulga w postaci odroczenia terminu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2013 rok w wysokości 10.440,00 zł do dnia 31 lipca 2013 r.;
- 2) porozumienie znak Nr E-GP/4/2013.AD w sprawie rozłożenia na raty należności z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste zawarte w dniu 27 lutego 2013 r. pomiędzy Miastem Kostrzyn nad Odrą reprezentowanym przez Andrzeja Kunta – Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą i Janinę Rapacz – Skarbnika Gminy a Rejonową Spółdzielnią Zaopatrzenia i Zbytu z siedzibą w Kostrzynie nad Odrą – ulga w postaci rozłożenia opłaty rocznej użytkowania wieczystego za 2013 rok w łącznej wysokości 24.507,70 zł na 10 rat miesięcznych, płatnych w następującej wysokości oraz terminach: pierwsza rata w kwocie 2.457,70 zł płatna w terminie do dnia 31 marca 2013 r. , dziewięć kolejnych rat po 2.450,00 zł, płatnych do 15-go każdego miesiąca z góry, począwszy od kwietnia 2013 r. do grudnia 2013 r.;

- 3) porozumienie znak Nr E-GP.1.1.2014.LB w sprawie rozłożenia na raty należności z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste zawarte w dniu 24 marca 2014 r. pomiędzy Miastem Kostrzyn nad Odrą reprezentowanym przez Andrzeja Kunta – Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą i Janinę Rapacz – Skarbnika Gminy a Rejonową Spółdzielnią Zaopatrzenia i Zbytu z siedzibą w Kostrzynie nad Odrą – ulga w postaci rozłożenia opłaty rocznej użytkowania wieczystego za 2013 rok w łącznej wysokości 24.393,32 zł na 10 rat miesięcznych, płatnych w następującej wysokości oraz terminach: pierwsza rata w kwocie 2.438,62 zł płatna w terminie do dnia 31 marca 2014 r., dziewięć kolejnych rat po 2.439,30 zł, płatnych do 20-go każdego miesiąca z góry, począwszy od kwietnia 2014 r. do grudnia 2014 r.;
- 4) porozumienie znak Nr GP.6843.2.1.2014.LB w sprawie odroczenia terminu płatności opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zawarte w dniu 24 marca 2014 r. pomiędzy Miastem Kostrzyn nad Odrą reprezentowanym przez Andrzeja Kunta – Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą i Janinę Rapacz – Skarbnika Gminy a J.F. i K.M-F. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „Alfabud” w mieście Kostrzyn nad Odrą – ulga w postaci odroczenia terminu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2014 rok w wysokości 10.440,00 zł do dnia 30 września 2014 r.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że ulgi objęte kontrolą zostały udzielone zgodnie z zasadami określonymi w ww. uchwale Nr XLVI/372/10 z dnia 04 listopada 2010 r. Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą.

Nieprawidłowości nie stwierdzono

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 25 - test Nr 8 – Umarzanie, odraczanie lub rozkładanie na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny – na podstawie uchwał organu stanowiącego j.s.t podjętej w oparciu o art. 59 ustawy o finansach publicznych – akta kontroli str. 85].

3.3.8. Planowanie i realizacja dochodów ze sprzedaży nieruchomości.

Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że zaplanowana w roku objętym kontrolą kwota dochodów ze sprzedaży nieruchomości miała uzasadnienie w składnikach majątkowych Miasta Kostrzyn nad Odrą, co miało odzwierciedlenie w uchwałach budżetowych Miasta Kostrzyn nad Odrą na 2013 i 2014 rok.



Kontrolujący potwierdzili i odnotowali, że nieruchomości których planowana w roku objętym kontrolą sprzedaż miała stanowić podstawę wykonania planu dochodów, objęte były w danym roku postępowaniem zmierzającym do ich sprzedaży.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

[Dowód kontroli: załącznik do protokołu kontroli Nr 26 - test Nr 9 – Planowanie i realizacja dochodów ze sprzedaży nieruchomości – akta kontroli str. 86].

Na powyższych ustaleniach czynności kontrolne zakończono w dniu 15 maja 2015 roku.

Wyszczególnienie załączników do protokołu kontroli:

- 1) Tabela Nr 1 – Struktura dochodów z mienia za 2013 rok.
- 2) Tabela Nr 2 – Struktura dochodów z mienia za 2014 rok.
- 3) Test Nr 1 – przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
- 4) Wyjaśnienie Inspektor ds. obrotu nieruchomościami z dnia 12 maja 2015 r.
- 5) Wyjaśnienie Zastępcy Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Obsługi Inwestora z dnia 12 maja 2015 r.
- 6) Test Nr 2 – sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze przetargowej.
- 7) Test Nr 3 – sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze bezprzetargowej.
- 8) Wyjaśnienie Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej z dnia 08 maja 2015 r.
- 9) Wyjaśnienie Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej z dnia 12 maja 2015 r.
- 10) Test Nr 4 – sprzedaż lokali mieszkalnych.
- 11) Test Nr 5 – sprzedaż lokali użytkowych.
- 12) Tabela Nr 7 - Decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w 2013 roku z zastosowaniem bonifikaty.
- 13) Tabela Nr 8 - Decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w 2014 roku z zastosowaniem bonifikaty.
- 14) Test Nr 6 – zwrot udzielonych bonifikat w opłacie za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w związku ze zbyciem lub wykorzystaniem nieruchomości na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty.
- 15) Tabela nr 5 Lokale mieszkalne sprzedane w 2013 roku z zastosowaniem bonifikat.
- 16) Tabela nr 6 Lokale mieszkalne sprzedane w 2014 roku z zastosowaniem bonifikat
- 17) Test Nr 7 – zwrot udzielonych bonifikat w związku ze zbyciem nieruchomości lub wykorzystaniem jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty.

- 18) Tabela Nr 3 – kwoty dochodów z mienia j.s.t. wynikające z tytułów cywilnoprawnych uzyskane w wyniku postępowania mającego na celu wyegzekwowanie zaległości w 2013 r.
 - 19) Tabela Nr 4 – kwoty dochodów z mienia j.s.t. wynikające z tytułów cywilnoprawnych uzyskane w wyniku postępowania mającego na celu wyegzekwowanie zaległości w 2014 r.
 - 20) Test 1a – przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.
 - 21) Test 3a – sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze bezprzetargowej - podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.
 - 22) Test 4 a – sprzedaż lokali mieszkalnych - podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.
 - 23) Test Nr 5 a – Sprzedaż lokali użytkowych - podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania .
 - 24) Tabela Nr 9 – zaległości przedawnione z tytułu dochodów ze sprzedaży mienia j.s.t. w latach 2013 – 2014.
 - 25) Test Nr 8 – Umarzanie, odraczanie lub rozkładanie na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny – na podstawie uchwał organu stanowiącego j.s.t podjętej w oparciu o art. 59 ustawy o finansach publicznych.
 - 26) Test Nr 9 – Planowanie i realizacja dochodów ze sprzedaży nieruchomości.
- Zestawienie akt kontroli.

W zakresie stwierdzonych podczas kontroli nieprawidłowości udzielono stosownego instruktażu, dotyczącego prawidłowej interpretacji przepisów prawnych i ich stosowania w praktyce.

Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą został poinformowany o przysługującym mu prawie odmowy podpisania protokołu i złożenia w ciągu 3 dni od daty jego otrzymania pisemnych wyjaśnień, co do przyczyny tej odmowy.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i po odczytaniu podpisano.

Jeden egzemplarz protokołu wręczono Andrzejowi Kuntowi – Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą .

O przeprowadzonej kontroli dokonano wpisu w książce ewidencji kontroli pod pozycją 04/2015.



Kostrzyn nad Odrą, 15 maja 2015 roku.

Burmistrz Miasta
Kostrzyn nad Odrą

.....
Andrzej Kunt

Skarbnik Miasta
Kostrzyn nad Odrą

.....
Janina Rapacz

MIASTO KOSTRZYN nad Odrą
ul. Graniczna 2
66-470 Kostrzyn nad Odrą
NIP 595-273-328, Regon 213956674
tel. 71 720 100, fax 71 720 102

St. Inspektor WKGF
RIO w Zielonej Górze

.....
Cezary Romanczenko

Inspektor WKGF
RIO w Zielonej Górze

.....
Tomasz Witkowski