

V. MIENIE KOMUNALNE.

1. Gospodarka nieruchomościami

Kontrolowana jednostka prowadziła zgodnie z przepisami art. 25 ust. 1 i 2 oraz art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 04 Nr 261, poz. 2603 ze zm.) ewidencję gruntów i nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości w formie rejestru gruntów i nieruchomości stanowiących mienie komunalne w rozbiciu na lokalizację tj. sołectwa. Rejestr zawiera informacje dotyczące: nr działki, powierzchni działki, nazwy użytku, nr wniosku/decyzji/aktu notarialnego. Ponadto prowadzono ewidencję dzierżawców nieruchomości mienia komunalnego oraz wykaz wieczystych użytkowników.

1.1. Informacja o stanie mienia.

Informacja o stanie mienia komunalnego na 2008 r. wg stanu na dzień 30.09.2007 r. została sporządzona jako załącznik nr 14 do projektu budżetu na 2008 r.

Poprzednia informacja o stanie mienia komunalnego wg stanu na 30.09.2006 r. została sporządzona do projektu budżetu Gminy Sępólno Krajeńskie na 2007 r.

W informacji o stanie mienia komunalnego zawarto:

- informacje dotyczące gruntów, budynków i obiektów,
- budowli i urządzeń technicznych, środków transportu,
- praw majątkowych.

Przedłożona informacja o stanie mienia według stanu na dzień 30.09.2007 r. zawierała dane o zmianach w stanie mienia komunalnego od dnia złożenia poprzedniej informacji (przychody i rozchody) oraz dane dotyczące rodzaju praw majątkowych.

Stwierdzono, że przedłożone kontrolującym informacje o stanie mienia komunalnego zostały sporządzone zgodnie z wymogami art. 180 i 181 ustawy o finansach publicznych.

Na podstawie informacji o stanie mienia komunalnego do projektu budżetu na 2007 i 2008 rok wartość mienia komunalnego przedstawiała się następująco:

	ilość	wartość	ilość	wartość
	na 30.09.2006 r.		na 30.09.2007 r.	
grunty	665.72.72 ha	8.639.791,70 zł	663.94.54 ha	8.579.439,70 zł
budynki i obiekty	256	14.004.427,42 zł	261	14.961.683,02 zł
budowle i urządzenia techniczne	8.642	21.112.908,25 zł	9.159	23.470.397,54 zł
środki transportowe	24	1.220.989,39 zł	24	1.352.146,39 zł
pozostałe	--	1.548.253,65	--	1.899.912,89
razem	x	46.526.370,41 zł	x	50.263.579,54 zł

1.2. Przekształcenie i prywatyzacja mienia komunalnego.

W 2007 roku nie stwierdzono zmian z tytułu likwidacji lub upadłości oraz przekształceń własnościowych lub prywatyzacji podmiotów gospodarczych gminy polegających na sprzedaży zorganizowanych części przedsiębiorstw. Wobec powyższego kontrolowana jednostka nie składała Ministrowi Skarbu informacji o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego.

1.3. Realizacja dochodów z mienia gminy.

Kontrolę gospodarki mieniem komunalnym przeprowadzono w oparciu o testy kontroli koordynowanej Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach za okres 2006-2007 roku. Ustalenia ujęto w części opisowej oraz poszczególnych testach kontroli

TEST nr 1 – ewidencja nieruchomości – 2006 i 2007 rok.

pyt.1/ TAK

Ewidencję nieruchomości prowadzono zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.). Ewidencja nieruchomości jest prowadzona wg. obrębów, działek, powierzchni, lokalizacji, księgi wieczystej.

pyt.2/ TAK

W Zakładowym Planie Kont będącym załącznikiem nr 2 do Zarządzenia nr Or.0152-2/7 Burmistrza z dnia 03.01.2007 roku w części opisowej szczegółowo opisano zasady funkcjonowania kont w zakresie dochodów z mienia.

pyt.3/ TAK

Księgi pomocnicze prowadzono w 2006 roku ręcznie i komputerowo (program GROSZEK), natomiast od 2007 roku księgi ewidencji analitycznej są prowadzone wyłącznie komputerowo. Ewidencja analityczna do kont zespołu „2” jest prowadzona wg. dłużników i kontrahentów, natomiast do konta 130 oraz kont zespołu „7” wg. podziałek klasyfikacji budżetowej.

pyt.4/ TAK

W załączniku nr 2 do Zakładowego Planu Kont w części opisowej określono metodę prowadzenia ewidencji analitycznej do ewidencji majątku. Ewidencja analityczna jest prowadzona zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 pkt. 1 ustawy o rachunkowości.

pyt.5/ TAK

W Instrukcji obiegu, kontroli dokumentów i archiwizowania dokumentów określono sposób obiegu dowodów księgowych w zakresie dochodów z mienia i gospodarowania mieniem. Dowód wpłaty jest przekazywany do księgowości, jest dekretowany, podlega ocenie pod względem formalno-rachunkowym i merytorycznym, jest przekazywany do ujęcia w ewidencji księgowej. Powyższy obieg dokumentów jest również zgodny z „harmonogramem splywu dokumentów do referatu finansowego” – załącznik nr 2 do instrukcji.

pyt.6/ TAK

Badanie zagadnienia przeprowadzono na próbie losowo wybranych 30 dowodów księgowych: nr 3803/114, 3292/1054, 3292/1045, 3054/807, 646/251, 760/542, 1579/1, 99/115, 99/484, 99/929, 669/1, 8861, 9026, 8985, 9021, 9202, 9297, 9315, 9412, 9497, 9736, 9885, 3085, 1227, 10019, 16399, 16397, 16399, 16400, 16396. Wartość skontrolowanych dowodów księgowych wynosi 24.532,3 zł.

pyt.7/ TAK

Zbadano zagadnienie na podstawie kontroli prawidłowości ujęcia w ewidencji księgowej ww. 30 dowodów księgowych. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

pyt.8/ TAK

Zmiany stanu mienia były na bieżąco ujmowane w okresach sprawozdawczych (miesięcznie). Ponadto kontrolowana jednostka sporządza kwartalne informacje o stanie mienia komunalnego.

pyt.9/ TAK

Zagadnienie prawidłowości dokonywania odpisów amortyzacyjnych zbadano na podstawie ewidencji analitycznej – wydruk komputerowy dla następujących grup środków trwałych :

- 1-10-102 – budynki transportu i łączności (poz. 1 – 7),
- 1-10-105 – budynki biurowe (poz. 1 – 4),
- 1-10-106 – budynki szpitali i zakładów opieki medycznej 9 poz. 1 – 2),
- 1-11-110 – budynki mieszkalne (poz. 1 – 31).

Odpisy były dokonywane w prawidłowej wysokości.

pyt.10/ TAK

Wyceny bilansowej dokonywano na podstawie ostatniej pełnej inwentaryzacji mienia przeprowadzonej wg stanu na dzień 31.12.2005 roku. Wycena ta podlegała aktualizacji na koniec każdego roku obrotowego.

pyt.11/ TAK

W rozdziale III „Inwentaryzacja” instrukcji w sprawie gospodarki majątkiem trwałym gminy, inwentaryzacji majątku oraz zasad odpowiedzialności za powierzone mienie” zawarto uregulowania w zakresie zasady przeprowadzania inwentaryzacji. Zgodnie z tymi zasadami inwentaryzację przeprowadza się metodą spisu z natury, za wyjątkiem gruntów, środków trwałych trudno dostępnych, środków trwałych w budowie – w tym wypadku inwentaryzację należy przeprowadzić metodą uzgodnień stanów.

pyt.12/ TAK

Ostatnią pełną inwentaryzację przeprowadzono w kontrolowanej jednostce na podstawie Zarządzenia Burmistrza nr Or.0152/20/05 z dnia 14.11.2005 roku, wg stanu na dzień 31.12.2005 roku, w terminie od 14.12.2005 do 31.12.2005 roku.

Poprzednia pełna inwentaryzacja została przeprowadzona w okresie 10.12.2003 do 31.12.2003 roku na podstawie Zarządzenia Burmistrza nr Or.0152/13/2003 z dnia 12.11.2003 roku.

Częstotliwość przeprowadzania inwentaryzacji została zachowana.

pyt.13/ TAK

Inwentaryzację przeprowadzono metodą spisu z natury z uwzględnieniem zasad przeprowadzania inwentaryzacji określonych w Instrukcji.

Inwentaryzację przeprowadzono na arkuszach spisu z natury będących drukami ścisłego zarachowania (oznaczonych, ponumerowanych, podpisanych). Inwentaryzację przeprowadziła powołana komisja inwentaryzacyjna. Osoby materialnie odpowiedzialne podpisały arkusze spisu z natury.

pyt.14/ TAK

Z przebiegu inwentaryzacji został sporządzony w dniu 13 stycznia 2006 roku Protokół z rozliczenia wyników inwentaryzacji. Komisja inwentaryzacyjna różnic inwentaryzacyjnych nie stwierdziła. Ponadto Komisja Inwentaryzacyjna sporządziła protokół – rozliczenie końcowe ilościowo-wartościowe. Różnic nie stwierdzono (stan majątku 15.917.430,23 zł.).

pyt.15/ TAK

W 2006 roku dokonano odpisu z tytułu czynszu 3 osób na kwotę 255,91 zł.

W 2007 roku dokonano odpisu z tytułu czynszu 3 osób na kwotę 482,00 zł.

Powyższe wynika z ewidencji – wydruk komputerowy obroty z kontrahentami – roboczy za okres 01.01.2006 do 31.12.2006 oraz 01.01.2007 do 31.12.2007.

pyt.16/ NIE

Odsetki naliczono i ujmowano na koncie 221 „należności z tytułu dochodów budżetowych” raz na rok.

2006 rok

Naliczenie odsetek w kwocie 7.126,05 zł i wprowadzenie do ewidencji księgowej konta 221 „należności z tytułu dochodów budżetowych” nastąpiło pod datą 31.12.2006 roku.

2007 rok

Naliczenie odsetek w kwocie 1.278,94 zł i wprowadzenie do ewidencji księgowej konta 221 „należności z tytułu dochodów budżetowych” nastąpiło pod datą 31.12.2007 roku.

Księgowane odsetek na koncie 221 „należności z tytułu dochodów budżetowych” zamiast na koncie 290 „odpisy aktualizujące należności” narusza przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lipca 2006 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jst oraz niektórych jednostek sektora finansów publicznych (Dz. U. Nr 142 poz. 1020), natomiast księgowanie tych odsetek raz na rok narusza przepis §7 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lipca 2006 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jst oraz niektórych jednostek sektora finansów publicznych (Dz. U. Nr 142 poz. 1020) księgowania powinny następować w okresach kwartalnych.

pyt.17/ TAK

Odsetki ujmowano w momencie zapłaty. W skontrolowanych dowodach (30) stwierdzono naliczenie odsetek w prawidłowej wysokości w kwocie 47,98 zł.

pyt.18/ TAK

2006 rok

W sprawozdaniu Rb-N kwartalnym o stanie należności jednostki budżetowej wykazano w kolumnie 2 w wierszu N 4.1. wymagalne należności z tytułu dostaw i usług, w kwocie 26.354,98 zł, uwzględniono należności z tytułu : czynszów za najem lokali, opłat za wodę i świadczeń w kwocie 26.354,98 zł; w kolumnie 2 w wierszu N 4 wymagalne należności wykazano kwotę 498.497,58zł, uwzględniono należności dłużników z tytułu użytkowania wieczystego, czynszu za dzierżawę gruntów oraz spłat należności długoterminowych w kwocie 71.893,86 zł. Powyższe dane wynikają z prowadzonej ewidencji analitycznej.

Kwoty dochodów z tytułu gospodarowania mieniem zostały prawidłowo wykazane w sprawozdaniu Rb-27S.

2007 rok

W sprawozdaniu Rb-N kwartalnym o stanie należności jednostki budżetowej wykazano w kolumnie 2 w wierszu N 4.1. wymagalne należności z tytułu dostaw i usług, w kwocie 25.186,22 zł, uwzględniono należności z tytułu : czynszów za najem lokali, opłat za wodę i świadczeń w kwocie 23.768,72 zł; w kolumnie 2 w wierszu N 4 wymagalne należności wykazano kwotę 789.447,53; uwzględniono należności z tytułu należności dłużników z tytułu użytkowania wieczystego, czynszu za dzierżawę gruntów oraz spłat należności długoterminowych w kwocie 66.985,69 zł. Powyższe dane wynikają z prowadzonej ewidencji analitycznej.

Kwoty dochodów z tytułu gospodarowania mieniem zostały prawidłowo wykazane w sprawozdaniu Rb-27S.

TEST nr 2 – sprzedaż nieruchomości w drodze przetargowej w 2006 roku.

Ustalenia w tym zakresie oparto na próbie :

- sprzedaż nieruchomości – 5 postępowań (na 8 – próba 62,5 %),

Kontrolą objęto następujące nieruchomości :

- działka nr 700/8, KW 8310, cena wywoławcza 1.698 zł,
- działka nr 700/9, KW 8310, cena wywoławcza 1.698 zł,
- działka nr 560/9, KW 22787, cena wywoławcza 13.095 zł,
- działka nr 106a/4 i 106, KW 19518, cena wywoławcza 6.596 zł,
- działka nr 129/18, KW 24931, cena wywoławcza 1.591 zł,

pyt.1/ TAK

W kontrolowanej jednostce Rada Miejska nie podjęła uchwały określającej zasady zbywania nieruchomości. W przypadku zbywania nieruchomości Rada Miejska każdorazowo podejmowała stosowną uchwałę. Jedynie w odniesieniu do sprzedaży lokali Rada Miejska podjęła uchwałę nr XXIV/215/04 z dnia 21.10.2004 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy ich najemcom.

pyt.2/ TAK

Rada Miejska w stosownych uchwałach każdorazowo wyrażała zgodę na sprzedaż poszczególnych nieruchomości.

pyt.3/ TAK

Każdorazowo cenę sprzedaży nieruchomości określano na podstawie operatu szacunkowego, opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

pyt.4/ TAK

Operaty szacunkowe były ważne w dniu ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości.

pyt.5/ TAK

Sporządzano wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

pyt.6/ NIE

W sporządzonych wykazach nieruchomości nie podawano:

- ceny nieruchomości przeznaczonej do zbycia (działki) – naruszono przepis art. 35 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.).

pyt.7/ NIE

Wykazów nieruchomości nie podawano do publicznej wiadomości poprzez nie zamieszczenie stosownego ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej – naruszono przepis art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.).

pyt.8/ nie dotyczy

W badanej próbie nie wystąpiła sytuacja związana ze sprzedażą nieruchomości z koniecznością zachowania zasady pierwszeństwa w nabyciu.

pyt.9/ TAK

Ogłoszenie spełniało wymogi ustawy.

pyt.10/ TAK

Ogłoszenie o przetargu wywieszano w siedzibie Urzędu oraz publikowano na stronach internetowych Urzędu.

pyt.11/ TAK

Przestrzegano przepisów dotyczących publikacji ogłoszenia o przetargu.

pyt.12/ TAK

Wadium w kontrolowanych przypadkach określano na 10 % wartości nieruchomości.

pyt.13/ TAK

Przestrzegano określonego w rozporządzeniu określenia terminu wnoszenia wadium.

pyt.14/ TAK

Wadzia zostały wpłacone w terminie i w wysokościach zgodnych z ogłoszeniem.

pyt.15/ TAK

Nie stwierdzono przypadku wniesienia wadium w nieprawidłowej wysokości.

pyt.16/ TAK

Czynności związane z przeprowadzaniem przetargu wykonywała Komisja Przetargowa, powołana Zarządzeniem nr Or.0151-57/05 Burmistrza Sepolna Krajeńskiego z dnia 30.12.2005.

pyt.17/ TAK

Cenę nieruchomości określano w wysokości wynikającej z operatu szacunkowego.

pyt.18/ TAK

Przetargi przeprowadzano w formie przetargu ustnego ograniczonego (3 przypadki) oraz przetargu nieograniczonego (2 przypadki) i przestrzegano obowiązujących w tym zakresie przepisów.

pyt.19/ TAK

Ze wszystkich przeprowadzonych przetargów Komisja Przetargowa sporządziła protokół.

pyt.20/ NIE

Sporządzone protokoły z postępowań przetargowych nie zawierały daty sporządzenia protokołu – naruszono przepis § 10 pkt. 11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207 poz. 2108).

pyt.21/ NIE

W dokumentacji związanej z kontrolowanymi postępowaniami przetargowymi brak jest dokumentów lub notatek potwierdzających spełnienie obowiązku zawiadomienia osoby która wygrała przetarg o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, czy naruszono przepis art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.). Na podstawie ustnych wyjaśnień uzyskanych od Pani Elżbiety Mizdańskiej – osoby odpowiedzialnej ustalono, że w kontrolowanej jednostce praktykowano jako formę zawiadamiania formę telefoniczną. Z powyższych czynności nie sporządzano notatek w formie pisemnej.

pyt.22/ TAK

W 4 przypadkach zapłata została wniesiona w dniu zawarcia aktu notarialnego, w jednym przypadku jeden dzień przed zawarciem aktu notarialnego.

pyt.23/ TAK

Oplaty wniesiono w wysokości wynikającej z przeprowadzonych postępowań przetargowych.

pyt.24/ TAK

Terminy określone w art. 39 ust. 1 były przestrzegane.

pyt.25/ TAK

Cenę w drugim przetargu obniżono z kwoty 9.642 zł do 7.230 zł (o 25 %).

pyt.26/ Nie dotyczy

Nie ogłaszano więcej przetargów (po II przetargu).

pyt.27/ Nie dotyczy

Nie ogłaszano kolejnych przetargów.

pyt.28/ TAK

Protokół z rokowań odbytych w dniu 19.10.2006 roku spełnia wymogi określone w rozporządzeniu.

pyt.29/ TAK

Wysokość zaliczki określono na 5 %.

pyt.30/ TAK

Zaliczkę wpłacono 2 dni przed wyznaczoną data rokowań.

pyt.31/ TAK

Zaliczkę wpłacono w wymaganej kwocie (485 zł).

pyt.32/ NIE

Zgłoszenie do udziału w rokowaniach złożono w 1 dzień przed ustaloną datą prowadzenia rokowań, czym naruszono przepis art. 26 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207 poz. 2108).

Proponowana cena za nieruchomość wycenioną na kwotę 9.642 zł to 4.821,00 zł.

pyt.33/ TAK

Zgłoszenie spełniało wymogi formalne.

pyt.34/ TAK

Z protokołu wynika, że nieruchomość została sprzedana za kwotę 6.000 zł.

pyt.35/ Nie dotyczy

W kontrolowanej próbie nie stwierdzono przypadków rozłożenia płatności na raty.

pyt.36/ Nie dotyczy

pyt.37/ Nie dotyczy

pyt.38/ Nie dotyczy

pyt.39/ Nie dotyczy

pyt.40/ Nie dotyczy

pyt.41/ Nie dotyczy

Nie rozkładano płatności na raty.

W kontrolowanej jednostce brak jest uchwały Rady Miejskiej w powyższej sprawie.

pyt.42/ TAK

Zostały sporządzone akty notarialne sprzedaży nieruchomości z osobami wymienionymi w protokołach z postępowañ jako nabywców nieruchomości.

pyt.43/ NIE

Dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości w 2006 roku były ujęte w § 087 klasyfikacji budżetowej „wpływy ze sprzedaży składników majątkowych”, w dziale 700 rozdział 70005.

Powyższe jest niezgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 14.06.2006 roku w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. z dnia 27 czerwca 2006 r.) oraz wyjaśnieniem Ministerstwa Finansów z dnia 09.03.2007 roku zgodnie z którymi dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości należy ujmować w § 077 „wplaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości”.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami zwrócono się do Kierownika jednostki z prośbą o podanie przyczyn nie podawano do publicznej wiadomości poprzez nie zamieszczenie stosownego ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia – naruszono przepis art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.).

Złożone wyjaśnienie jest załącznikiem nr V/32 do protokołu. Z wyjaśnienia wynika, że przyczyną nieprawidłowości było przede wszystkim niedopatrzenie.

TEST nr 3 – sprzedaż nieruchomości w drodze przetargowej w 2007 roku.

Ustalania w tym zakresie oparto na próbie :

- sprzedaż nieruchomości – 5 postępowań (na 14 – próba 35,7 %),

Kontrolą objęto następujące nieruchomości :

- działka nr 50, KW 14464, cena wywoławcza 53.100 zł,
- działka nr 631, KW 12105, cena wywoławcza 8.045 zł,
- działka nr 228/2, KW 20198, cena wywoławcza 30.450 zł,
- działka nr 641, KW 12113, cena wywoławcza 7.330 zł,
- działka nr 355/1, KW 17538, cena wywoławcza 2.470 zł,

pyt.1/ TAK

W kontrolowanej jednostce Rada Miejska nie podjęła uchwały określającej zasady zbywania nieruchomości. W przypadku zbywania nieruchomości Rada Miejska każdorazowo podejmowała stosowną uchwałę. Jedynie w odniesieniu do sprzedaży lokali Rada Miejska podjęła uchwałę nr XXIV/215/04 z dnia 21.10.2004 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy ich najemcom.

pyt.2/ TAK

Rada Miejska w stosownych uchwałach każdorazowo wyrażała zgodę na sprzedaż poszczególnych nieruchomości.

pyt.3/ TAK

Każdorazowo cenę sprzedaży nieruchomości określano na podstawie operatu szacunkowego, opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

pyt.4/ TAK

Operaty szacunkowe były ważne w dniu ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości.

pyt.5/ TAK

Sporządzano wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

pyt.6/ NIE

W sporządzonych wykazach nieruchomości nie podawano:

- ceny nieruchomości przeznaczonej do zbycia (działki) – naruszono przepis art. 35 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.).

pyt.7/ NIE

Wykazów nieruchomości nie podawano do publicznej wiadomości poprzez nie zamieszczenie stosownego ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej – naruszono przepis art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.).

pyt.8/ nie dotyczy

W badanej próbie nie wystąpiła sytuacja związana ze sprzedażą nieruchomości z koniecznością zachowania zasady pierwszeństwa w nabyciu.

pyt.9/ TAK
Ogłoszenie spełniało wymogi ustawy.

pyt.10/ TAK
Ogłoszenie o przetargu wywieszano w siedzibie Urzędu oraz publikowano na stronach internetowych Urzędu.

pyt.11/ TAK
Przestrzegano przepisów dotyczących publikacji ogłoszenia o przetargu.

pyt.12/ TAK
Wadium w kontrolowanych przypadkach określano na 10 % wartości nieruchomości.

pyt.13/ TAK
Przestrzegano określonego w rozporządzeniu określenia terminu wnoszenia wadium.

pyt.14/ TAK
Wadnia zostały wpłacone w terminie i w wysokościach zgodnych z ogłoszeniem.

pyt.15/ TAK
Nie stwierdzono przypadku wniesienia wadium w nieprawidłowej wysokości.

pyt.16/ TAK
Czynności związane z przeprowadzaniem przetargu wykonywała Komisja Przetargowa, powołana Zarządzeniem nr Or.0151-57/05 Burmistrza Sępólna Krajeńskiego z dnia 30.12.2005.

pyt.17/ TAK
Cenę nieruchomości określano w wysokości wynikającej z operatu szacunkowego.

pyt.18/ TAK
Przetargi przeprowadzane w formie przetargu ustnego nieograniczonego (5 przypadków) i przestrzegano obowiązujących w tym zakresie przepisów.

pyt.19/ TAK
Ze wszystkich przeprowadzonych przetargów Komisja Przetargowa sporządziła protokół.

pyt.20/ NIE
Sporządzone protokoły z postępowań przetargowych nie zawierały daty sporządzenia protokołu – naruszono przepis § 10 pkt. 11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207 poz. 2108).

pyt.21/ NIE
W dokumentacji związanej z kontrolowanymi postępowaniami przetargowymi (w 2 przypadkach na 5) brak jest dokumentów lub notatek potwierdzających spełnienie obowiązku zawiadomienia osoby która wygrała przetarg o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, czy naruszono przepis art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.). Na podstawie ustnych wyjaśnień uzyskanych od Pani Elżbiety Mizdalskiej – osoby odpowiedzialnej ustalono, że w

kontrolowanej jednostce praktykowano jako formę zawiadomienia formę telefoniczną. Z powyższych czynności nie sporządzano notatek w formie pisemnej.

pyt.22/ TAK

W 2 przypadkach zapłata została wniesiona w dniu zawarcia aktu notarialnego, w 3 przypadkach przed zawarciem aktu notarialnego.

pyt.23/ TAK

Oplaty wniesiono w wysokości wynikającej z przeprowadzonych postępowań przetargowych.

pyt.24/ TAK

Terminy określone w art. 39 ust. 1 były przestrzegane.

pyt.25/ TAK

Ceny w drugim przetargu obniżono odpowiednio :

- z kwoty 53.100 zł do 37.200 zł (o 30 %),
- z kwoty 7.330 zł do kwoty 5.498 zł (25 %),
- z kwoty 8.045 zł do kwoty 6.034 zł (25 %),
- z kwoty 30.450 zł do kwoty 24.360 zł (20 %).

pyt.26/ Nie dotyczy

Nie ogłaszano więcej przetargów (po II przetargu).

pyt.27/ Nie dotyczy

Nie ogłaszano kolejnych przetargów.

pyt.28/ TAK

Protokoły z rokowań odbytych w dniach 12.01.2007 roku (2 postępowania) spełniają wymogi określone w rozporządzeniu.

pyt.29/ TAK

Wysokość zaliczki określono na 5 %.

pyt.30/ TAK

Zaliczkę wpłacono odpowiednio 4 dni i 1 dzień przed wyznaczoną datą rokowań.

pyt.31/ TAK

Zaliczkę wpłacono w wymaganej kwocie (odpowiednio 2.655 zł i 1.600 zł).

pyt.32/ TAK

Zgłoszenie do udziału w rokowaniach złożono odpowiednio 7 dni i 8 dni przed ustaloną datą prowadzenia rokowań.

Proponowane ceny to :

- za nieruchomość wycenioną na 53.100 zł – 6.200 zł,
- za nieruchomość wycenioną na 30.450 zł – 12.000 zł.

pyt.33/ TAK

Zgłoszenie spełniało wymogi formalne.

pyt.34/ TAK

Z protokołu wynika, że nieruchomości zostały sprzedane za kwoty :

- nieruchomość wyceniona na 53.100 zł za kwotę 12.000 zł,
- nieruchomość wyceniona na 30.450 zł za kwotę 31.000 zł.

pyt.35/ TAK

W kontrolowanej próbie w jednym przypadku stwierdzono rozłożenie płatności na raty – I rata płatna w dniu sprzedaży, następnie dwie raty płatne w okresach rocznych. Okres rozłożenia na raty wynosi 3 lata.

pyt.36/ TAK

Zabezpieczenie wierzytelności Gminy określono w akcie notarialnym na ustanowienie hipoteki w wysokości 2 nie zapłaconych rat (8.000 zł) wraz z doliczeniem odsetek od niespłaconych należności.

pyt.37/ TAK

Opłatę za I ratę wniesiono 27.02.2007 roku (przed podpisaniem aktu notarialnego) , II ratę za 2007 rok w dniu 26.03.2007 r, III ratę w dniu 19.02.2008 roku (zachowano wymagane terminy).

pyt.38/ TAK

Zapłacono 4.000 zł.

pyt.39/ TAK

Terminy płatności określono w akcie notarialnym na 31 marca każdego roku w którym przypada termin płatności raty.

pyt.40/ TAK

Oprocentowanie określono w akcie notarialnym – wg. stopy procentowej od niespłaconych należności równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

pyt.41/ NIE

Brak jest stosownej uchwały Rady w przedmiotowej sprawie.

pyt.42/ TAK

Zostały sporządzone akty notarialne sprzedaży nieruchomości z osobami wymienionymi w protokołach z postępowań jako nabywców nieruchomości.

pyt.43/ TAK

Dochoły z tytułu sprzedaży nieruchomości w 2007 roku były ujęte w § 077 klasyfikacji budżetowej „wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego”, w dziale 700 rozdział 70005.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami zwrócono się do Kierownika jednostki z prośbą o podanie przyczyn nie podawano do publicznej wiadomości poprzez nie zamieszczenie stosownego ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia – naruszono przepis art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.).
Złożone wyjaśnienie jest załącznikiem nr V/32 do protokołu. Z wyjaśnienia wynika, że przyczyną nieprawidłowości było przede wszystkim niedopatrzenie.