

TEST nr 4 – sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej w 2006 roku.

W 2006 roku w drodze bezprzetargowej Gmina zbywała lokale mieszkalne. Ogółem zbyto w tym trybie 16 lokali mieszkalnych. Kontrolą objęto 5 niżej wymienionych transakcji (31 %) :

- ul. Odrodzenia 23 – wartość lokalu 34.592 zł,
- ul. Plac Wolności – wartość lokalu 19.044 zł,
- Kawle – wartość lokalu 28.786 zł,
- ul. Sienkiewicza 61/3 – wartość lokalu 24.087 zł,
- ul. Plac Wolności 21/2 – wartość lokalu 23.707 zł.

pyt.1/ TAK

Rada Miejska w Sepólnie Krajeńskim w uchwale nr XXIV/215/04 z dnia 21.10.2004 roku określiła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy ich najemcom oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domów mieszczących te lokale. W powyższej uchwale określono co następuje:

- sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców,
- cenę lokalu ustala się w wysokości nie niższej od wartości określonej przez rzeczoznawcę,
- cena ulega zmniejszeniu w przypadku wykupu za gotówkę odpowiednio od 40 do 80 % (w zależności od położenia co wymieniono szczegółowo w uchwale),
- cena może być rozłożona maksymalnie na okres 10 lat na równe raty,
- oprocentowanie części rozłożonej na raty wynosi 1 % w stosunku rocznym,
- o przeznaczeniu lokali do sprzedaży decyduje Burmistrz Miasta.

pyt.2/ TAK

Zgodnie z cyt. w pkt. 1 uchwałą Rady Burmistrz otrzymał upoważnienie do decydowania o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży. O przeznaczeniu lokalu do sprzedaży decydował Burmistrz wydając stosowne Zarządzenia.

pyt.3/ TAK

We wszystkich kontrolowanych przypadkach wycenę nieruchomości sporządzał rzeczoznawca majątkowy.

pyt.4/ TAK

Operaty szacunkowe były ważne.

pyt.5/ TAK

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży były sporządzane i wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu.

pyt.6 / TAK

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zawierały wymagane informacje zgodnie z przepisem art. 35 ust. 2 ustawy.

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 / TAK

Nieruchomości były zbywane na rzecz osoby której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu – dotychczasowy najemca lokalu.

pyt.9/ TAK

Cenę nieruchomości określano w wysokości wynikającej z operatu szacunkowego.

pyt.10/ TAK

Stosowano bonifikaty zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej:

- cena lokalu 34.592 zł – bonifikata 80 % - cena zbycia 6.918 zł,
- cena lokalu 19.044 zł – bonifikata 80 % - cena zbycia 3.809 zł,
- cena lokalu 34.543 zł – nie zastosowano bonifikaty, cenę podwyższono o 20 %,
- cena lokalu 24.087 zł – bonifikata 80 % - cena zbycia 4.817zł,
- cena lokalu 23.707 zł – bonifikata 80 % - cena zbycia 4.741 zł.

pyt.11/ nie dotyczy

Nie stwierdzono w kontrolowanej próbie przypadków opisanych w art. 68 ust. 2 i 2a ustawy.

pyt.12/ TAK

Ze wszystkimi nabywcami sporządzano protokoły rokowań.

pyt.13/ TAK

Warunki zbycia nieruchomości, w tym zastosowane bonifikaty lub zwyżka wartości, cena, warunki zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie były zawarte w protokołach uzgodnień.

pyt.14/ TAK

Zapłaty nastąpiły w 3 przypadkach przed dniem zawarcia aktu notarialnego, a w 2 przypadkach w dniu zawarcia aktu notarialnego.

pyt.15/ nie dotyczy

Zastosowanie bonifikaty spowodowało że nabywcy uiszczali należność jednorazowo i nie wystąpił przypadek rozłożenia płatności na raty.

pyt.16/ nie dotyczy

pyt.17/ nie dotyczy

pyt.18/ nie dotyczy

pyt.19/ nie dotyczy

pyt.20/ nie dotyczy

pyt.21/ nie dotyczy

pyt.22/ TAK

W odniesieniu do wszystkich objętych kontrolą postępowań przeniesienie własności nastąpiło w formie aktu notarialnego.

pyt.23 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 „wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości”.

TEST nr 5 – sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej w 2007 roku.

W 2007 roku w drodze bezprzetargowej Gmina zbywała lokale mieszkalne. Ogółem zbyto w tym trybie 11 lokali mieszkalnych. Kontrolą objęto 5 niżej wymienionych transakcji (45,4 %)

- ul. Wojska Polskiego 2/1 – wartość lokalu 33.215 zł,
- ul. Odrodzenia 15/6 – wartość lokalu 31.603 zł,
- ul. Szkolna 3/15 – wartość lokalu 40.890 zł,
- ul. Odrodzenia 1/9 – wartość lokalu 35.260 zł,
- ul. Koronowska 7 – wartość lokalu 29.293 zł.

pyt.1/ TAK

Rada Miejska w Sepólnie Krajeńskim w uchwale nr XXIV/215/04 z dnia 21.10.2004 roku określiła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy ich najemcom oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domów mieszczących te lokale. W powyższej uchwale określono co następuje:

- sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców,
- cenę lokalu ustala się w wysokości nie niższej od wartości określonej przez rzeczoznawcę,
- cena ulega zmniejszeniu w przypadku wykupu za gotówkę odpowiednio od 40 do 80 % (w zależności od położenia co wymieniono szczegółowo w uchwale),
- cena może być rozłożona maksymalnie na okres 10 lat na równe raty,
- oprocentowanie części rozłożonej na raty wynosi 1 % w stosunku rocznym,
- o przeznaczeniu lokali do sprzedaży decyduje Burmistrz Miasta.

pyt.2/ TAK

Zgodnie z cyt. w pkt. 1 uchwałą Rady Burmistrz otrzymał upoważnienie do decydowania o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży. O przeznaczeniu lokalu do sprzedaży decydował Burmistrz wydając stosowne Zarządzenia.

pyt.3/ TAK

We wszystkich kontrolowanych przypadkach wycenę nieruchomości sporządzał rzeczoznawca majątkowy.

pyt.4/ TAK

Operaty szacunkowe były ważne.

pyt.5/ TAK

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży były sporządzane i wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu.

pyt.6 / TAK

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zawierały wymagane informacje zgodnie z przepisem art. 35 ust. 2 ustawy.

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 / TAK

Nieruchomości były zbywane na rzecz osoby której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu – dotychczasowy najemca lokalu.

pyt.9/ TAK

Cenę nieruchomości określano w wysokości wynikającej z operatu szacunkowego.

pyt.10/ TAK

Stosowano bonifikaty zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej:

- cena lokalu 33.215 zł – bonifikata 80 % - cena zbycia 6.643 zł,
- cena lokalu 31.603 zł – bonifikata 80 % - cena zbycia 6.231 zł,
- cena lokalu 40.890 zł – bonifikata 70 % - cena zbycia 12.267 zł,
- cena lokalu 35.260 zł – bonifikata 80 % - cena zbycia 7.052 zł,
- cena lokalu 29.293 zł – bonifikata 80 % - cena zbycia 5.859 zł.

pyt.11/ nie dotyczy

Nie stwierdzono w kontrolowanej próbie przypadków opisanych w art. 68 ust. 2 i 2a ustawy.

pyt.12/ TAK

Ze wszystkimi nabywcami sporządzano protokoły rokowań.

pyt.13/ TAK

Warunki zbycia nieruchomości, w tym zastosowane bonifikaty lub zwyżka wartości, cena, warunki zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie były zawarte w protokołach uzgodnień.

pyt.14/ TAK

Zapłaty nastąpiły w 3 przypadkach przed dniem zawarcia aktu notarialnego, a w 2 przypadkach w dniu zawarcia aktu notarialnego.

pyt.15/ nie dotyczy

Zastosowanie bonifikaty spowodowało że nabywcy uiszczali należność jednorazowo i nie wystąpił przypadek rozłożenia płatności na raty.

pyt.16/ nie dotyczy

pyt.17/ nie dotyczy

pyt.18/ nie dotyczy

pyt.19/ nie dotyczy

pyt.20/ nie dotyczy

pyt.21/ nie dotyczy

pyt.22/ TAK

W odniesieniu do wszystkich objętych kontrolą postępowań przeniesienie własności nastąpiło w formie aktu notarialnego.

pyt.23/ TAK

Dochody 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.

TEST nr 6 – oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu w 2006 roku

W kontrolowanej jednostce zagadnienie objęte testem nie wystąpiło w 2006 roku.

TEST nr 7 – oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu w 2007 roku

W kontrolowanej jednostce zagadnienie objęte testem nie wystąpiło w 2007 roku.

TEST nr 8 – oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej w 2006 roku

W kontrolowanej jednostce zagadnienie objęte testem nie wystąpiło w 2006 roku.

TEST nr 9 – oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej w 2007 roku

W kontrolowanej jednostce zagadnienie objęte testem nie wystąpiło w 2007 roku.

TEST nr 10 – dochody realizowane z tytułu użytkowania wieczystego w 2006 roku

W kontrolowanej jednostce jest 211 użytkowników wieczystych nieruchomości. Ostatnie oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (1 nieruchomość) nastąpiło w 2003 roku. Ustalona opłata nie została rozłożona na raty. Powyższe dane ustalono na podstawie rejestru użytkowników wieczystych prowadzonych w kontrolowanej jednostce oraz na podstawie kart indywidualnych użytkowników wieczystych.

pyt.1/ nie dotyczy

Badając oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w latach poprzednich nie stwierdzono rozłożenia na raty opłaty.

pyt.2/ nie dotyczy

Nie stwierdzono przypadku rozłożenia opłaty na raty.

pyt.3/ TAK

W odniesieniu do ogółu 211 użytkowników wieczystych aktualizacji opłat dokonano w 2005 roku w stosunku do 15 użytkowników (7 %). Kwota aktualizacji wynosi 89.354,40 zł, a kwota całkowita opłat z uwzględnieniem aktualizacji wynosi 106.345,75 zł.

pyt.4/ TAK

Aktualizacji opłat dokonywano z Urzędu. Opłatę ustalano na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez Biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Opłaty ustalano w prawidłowej wysokości. Powyższe ustalono badając 15 wydanych decyzji (100 %) dotyczących zmiany opłaty wraz z całą dokumentacją dotyczącą badanej sprawy. Urząd dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowych opłat. Nowe opłaty ustalano począwszy od 01.01.2006 roku.

pyt.5/ TAK

Kontroli poddano ewidencję analityczną (karty użytkowników) oraz odpowiednie dowody wpłat. Opłaty wnoszone w prawidłowej wysokości

pyt.6/ / TAK

Kontroli poddano 100% wpłat z tytułu regulowania opłat rocznych w 2006 roku.

Podczas czynności kontrolnych ustalono, że wystąpiły 32 przypadki naliczania odsetek z tytułu nieterminowych wpłat (15 %). Odsetki naliczano w prawidłowej wysokości. Kwota dochodów z tytułu naliczonych odsetek wyniosła 2.317,20 zł.

pyt.7/ TAK

Dochody z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste ujmowano w dziale 700/70005/047 klasyfikacji budżetowej. Ewidencję analityczną prowadzono w formie kart użytkowników wieczystych, zanosząc wszelkie zmiany dotyczące opłat oraz odnotowując fakt wniesienia opłaty.

TEST nr 11 – dochody realizowane z tytułu użytkowania wieczystego w 2007 roku

W kontrolowanej jednostce jest 211 użytkowników wieczystych nieruchomości. Ostatnie oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (1 nieruchomość) nastąpiło w 2003 roku. Ustalona opłata nie została rozłożona na raty. Powyższe dane ustalono na podstawie rejestru użytkowników wieczystych prowadzonych w kontrolowanej jednostce oraz na podstawie kart indywidualnych użytkowników wieczystych.

pyt.1/ nie dotyczy

Badając oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w latach poprzednich nie stwierdzono rozłożenia na raty opłaty.

pyt.2/ / nie dotyczy

Nie stwierdzono przypadku rozłożenia opłaty na raty.

pyt.3/ NIE

W odniesieniu do ogółu 211 użytkowników wieczystych aktualizacji opłat dokonano w 2005 roku w stosunku do 15 użytkowników (7 %).

pyt.4/ NIE

W 2006 i 2007 roku nie dokonano aktualizacji opłaty.

pyt.5/ TAK

Kontroli poddano ewidencję analityczną (karty użytkowników) oraz odpowiednie dowody wpłat. Opłaty wnoszono w prawidłowej wysokości

pyt.6/ TAK

Kontroli poddano 100% wpłat z tytułu regulowania opłat rocznych w 2007 roku.

Podczas czynności kontrolnych ustalono, że wystąpiły 22 przypadki naliczania odsetek z tytułu nieterminowych wpłat (10 %). Odsetki naliczono w prawidłowej wysokości. Kwota dochodów z tytułu naliczonych odsetek wyniosła 1.109,00 zł.

pyt.7/ TAK

Dochody z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste ujmowano w dziale 700/70005/047 klasyfikacji budżetowej. Ewidencję analityczną prowadzono w formie kart użytkowników wieczystych, zanosząc wszelkie zmiany dotyczące opłat oraz odnotowując fakt wniesienia opłaty.

TEST nr 12 – dochody z tytułu opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwałą zarząd w 2006 roku.

W kontrolowanej jednostce zagadnienie objęte testem nie wystąpiło w 2006 roku.

TEST nr 13 – dochody z tytułu opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwałą zarząd w 2007 roku.

W kontrolowanej jednostce zagadnienie objęte testem nie wystąpiło w 2007 roku.

TEST nr 14 – dochody z najmu/dzierżawy w 2006 roku.

W kontrolowanej jednostce w 2006 roku zawarto :

- 18 umów dzierżawy,
- 3 umowy najmu.

Kontrolą objęto następujące zawarte umowy :

a/ umowy dzierżawy (5 umów – próba 27 %) :

- umowa z dnia 08.09.2006 roku – p. Stefania Nowicka,
- umowa z dnia 13.01.2006 roku – p. Piotr Rogowski,
- umowa z dnia 31.03.2006 roku – p. Piotr Wienke,
- umowa z dnia 29.12.2006 roku – p. Joanna Bachowska,
- umowa z dnia 20.11.2006 roku – p. Waldemar Barłóg,

b/ umowy najmu (3 umowy – próba 100 %) :

- umowa z dnia 03.07.2006 roku – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego,
- umowa z dnia 28.03.2006 roku – Starostwo Powiatowe,
- umowa z dnia 18.07.2006 roku – p. E.K. Bruzda.

W sprawie ustalania czynszu dzierżawnego za grunty w kontrolowanym okresie obowiązywało Zarządzenie Burmistrza nr Or.0151-14/03 z dnia 30.07.2003 roku. W powyższym zarządzeniu określono stawki czynszu dzierżawnego za grunty stanowiące mienie komunalne. W sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale użytkowe stanowiące mienie komunalne obowiązywało Zarządzenie Burmistrza nr Or.0151-54/05 z dnia 30.11.2005 roku

pyt.1/ NIE

Na 8 objętych kontrolą umów, 6 było zawartych na czas nieokreślony, a 2 umowy były zawarte na okres 3 lat. W przypadku zawarcia umów na czas nieokreślony, umowy zawierał Burmistrz. W tych przypadkach brak jest uchwały Rady Miejskiej dotyczącej zgody na zawarcie umowy najmu/dzierżawy na czas nieokreślony. Powyższa nieprawidłowość narusza przepisy art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

pyt.2/ NIE

W kontrolowanej jednostce nie sporządzano wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem/dzierżawę, czym naruszono przepis art.35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.).

pyt.3/ NIE

Nie sporządzano wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem/dzierżawę.

pyt.4/ NIE

Nie sporządzano wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem/dzierżawę wobec czego nie dopełniono obowiązku podania wykazu do publicznej wiadomości, czym 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.5/ NIE

Nie przeprowadzano przetargów w przypadku oddawania nieruchomości w najem/dzierżawę na okres powyżej 3 lat, czym naruszono przepis art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.).

pyt.6/ NIE

W kontrolowanej jednostce brak jest uchwały Rady Miejskiej w sprawie oddania nieruchomości w najem/dzierżawę na okres powyżej 3 lat w drodze bezprzetargowej.

pyt.7/ TAK

Wszystkie umowy dotyczące najmu/dzierżawy były zawarte w formie pisemnej (Gminę reprezentował Burmistrz).

pyt.8/ TAK

We wszystkich umowach określono stawki czynszu zgodnie ze stawkami określonymi w Zarządzeniu Burmistrza.

pyt.9/ TAK

W umowach które dotyczyły najmu/dzierżawy powierzchni użytkowej, określono stawki opłat za media (c.o., za energię elektryczną, za wywóz śmieci) niezależnie od kwot czynszu.

pyt.10/ TAK

We wszystkich umowach określono terminy wnoszenia opłat.

pyt.11/ NIE

W żadnej poddanej kontroli umowie nie zawarto zapisu o wysokości odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań. Każda umowa posiada natomiast zapis, że w sprawach nieprzewidzianych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

pyt.12/ TAK

Na podstawie objętych kontrolą umów najmu/dzierżawy ustalono, że wpłaty były wnoszone terminowo. Powyższe ustalono na podstawie kartotek założonych dla każdego najemcy/dzierżawcy.

pyt.13/ nie dotyczy

W związku z terminowym wnoszeniem opłat nie było konieczności naliczania odsetek od nieterminowych wpłat.

pyt.14/ nie dotyczy

W kontrolowanej próbie zjawisko objęte testem nie wystąpiło

pyt.15/ TAK

Dochody z tytułu zawartych umów najmu/dzierżawy (czynsz) ujęto w dziale 700/70005/075 klasyfikacji budżetowej. Ponadto jest prowadzona ewidencja analityczna w postaci indywidualnych kartotek dla każdego najemcy/dzierżawcy.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami ujawnionymi w trakcie realizacji testu kontroli zwrócono się do Kierownika jednostki o podanie ich przyczyn, a w szczególności:

- zawieranie umów najmu/dzierżawy na czas nieokreślony bez zgody Rady Miejskiej,
- nie sporządzanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem/dzierżawę,
- oddania nieruchomości w najem/dzierżawę na okres powyżej 3 lat w trybie bezprzetargowym, bez uzyskania stosownej zgody Rady Miejskiej.

Złożone wyjaśnienie jest załącznikiem nr V /33 do protokołu. Ze złożonego wyjaśnienia wynika że przyczyną nieprawidłowości była błędna interpretacja przepisu prawnego, faktem zainteresowania nieruchomością tylko przez jedną osobę (wnioskodawcę).

TEST nr 15 – dochody z najmu/dzierżawy w 2007 roku.

W kontrolowanej jednostce w 2007 roku zawarto :

- 15 umów dzierżawy,
- 1 umowę najmu.

Kontrolą objęto następujące zawarte umowy :

a/ umowy dzierżawy (5 umów – próba 30 %) :

- umowa z dnia 01.08.2007 roku – p. Jolanta Lukaszewicz i p. Michał Lica,
- umowa z dnia 13.03.2007 roku – p. Halina Szydeł,
- umowa z dnia 08.10.2007 roku – p. Marek Zierko,
- umowa z dnia 30.10.2007 roku – p. Józef Drewniak,
- umowa z dnia 13.03.2007 roku – p. Adam Grabowski,

b/ umowy najmu (1 umowa – próba 100 %) :

- umowa z dnia 21.09.2007 roku – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego,

W sprawie ustalania czynszu dzierżawnego za grunty w kontrolowanym okresie obowiązywało Zarządzenie Burmistrza nr Or.0151-14/03 z dnia 30.07.2003 roku. W powyższym zarządzeniu określono stawki czynszu dzierżawnego za grunty stanowiące mienie komunalne.

W sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale użytkowe stanowiące mienie komunalne obowiązywało Zarządzenie Burmistrza nr Or.0151-33/06 z dnia 31.10.2006 roku

pyt.1/ TAK

Na 6 objętych kontrolą umów, 1 była zawarta na czas nieokreślony, a 5 umów było zawartych na okres 3 lat. W przypadku zawarcia umów na czas nieokreślony, umowy zawierał Burmistrz . W tych przypadkach brak jest uchwały Rady Miejskiej dotyczącej zgody na zawarcie umowy najmu/dzierżawy na czas nieokreślony. Powyższa nieprawidłowość narusza przepisy art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

pyt.2/ NIE

W kontrolowanej jednostce nie sporządzano wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem/dzierżawę, czym naruszono przepis art.35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.).

pyt.3/ NIE

Nie sporządzano wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem/dzierżawę.

pyt.4/ NIE

Nie sporządzano wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem/dzierżawę wobec czego nie dopełniono obowiązku podania wykazu do publicznej wiadomości, czym 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.5/ NIE

Nie przeprowadzano przetargów w przypadku oddawania nieruchomości w najem/dzierżawę na okres powyżej 3 lat, czym naruszono przepis art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r ze zm.).

pyt.6/ NIE

W kontrolowanej jednostce brak jest uchwały Rady Miejskiej w sprawie oddania nieruchomości w najem/dzierżawę na okres powyżej 3 lat w drodze bezprzetargowej.

pyt.7/ TAK

Wszystkie umowy dotyczące najmu/dzierżawy były zawarte w formie pisemnej (Gminę reprezentował Burmistrz).

pyt.8/ TAK

We wszystkich umowach określono stawki czynszu zgodnie ze stawkami określonymi w Zarządzeniu Burmistrza.

pyt.9/ TAK

W umowach które dotyczyły najmu/dzierżawy powierzchni użytkowej, określono stawki opłat za media (c.o., za energię elektryczną, za wywóz śmieci) niezależnie od kwot czynszu.

pyt.10/ TAK

We wszystkich umowach określono terminy wnoszenia opłat.

pyt.11/ NIE

W żadnej poddanej kontroli umowie nie zawarto zapisu o wysokości odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań. Każda umowa posiada natomiast zapis, że w sprawach nieprzewidzianych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

pyt.12/ TAK

Na podstawie objętych kontrolą umów najmu/dzierżawy ustalono, że wpłaty były wnoszone terminowo. Powyższe ustalono na podstawie kartotek założonych dla każdego najemcy/dzierżawcy.

pyt.13/ nie dotyczy

W związku z terminowym wnoszeniem opłat nie było konieczności naliczania odsetek od nieterminowych wpłat.

pyt.14/ nie dotyczy

W kontrolowanej próbie zjawisko objęte testem nie wystąpiło

pyt.15/ TAK

Dochody z tytułu zawartych umów najmu/dzierżawy (czynsz) ujęto w dziale 700/70005/075 klasyfikacji budżetowej. Ponadto jest prowadzona ewidencja analityczna w postaci indywidualnych kartotek dla każdego najemcy/dzierżawcy.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami ujawnionymi w trakcie realizacji testu kontroli zwrócono się do Kierownika jednostki o podanie ich przyczyn, a w szczególności:

- zawieranie umów najmu/dzierżawy na czas nieokreślony bez zgody Rady Miejskiej,
- nie sporządzanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem/dzierżawę,
- oddania nieruchomości w najem/dzierżawę na okres powyżej 3 lat w trybie bezprzetargowym, bez uzyskania stosownej zgody Rady Miejskiej.

Złożone wyjaśnienie jest załącznikiem nr V /33 do protokołu. Ze złożonego wyjaśnienia wynika że przyczyną nieprawidłowości była błędna interpretacja przepisu prawnego, faktem zainteresowania nieruchomością tylko przez jedną osobę (wnioskodawcę).

TEST nr 16 – dochody z opłat za użytkowanie wieczyste – 2006 rok

W kontrolowanym okresie w badanej jednostce nie wystąpił przypadek oddania nieruchomości w użytkowanie i nie wystąpiły dochody z tego tytułu.

TEST nr 17 – dochody z opłat za użytkowanie wieczyste – 2007 rok

W kontrolowanym okresie w badanej jednostce nie wystąpił przypadek oddania nieruchomości w użytkowanie i nie wystąpiły dochody z tego tytułu.

TEST nr 18 – dochody z tytułu odszkodowania za zwrot wywłaszczonej nieruchomości w 2006 roku.

Objęte testem zagadnienie w kontrolowanej jednostce w 2006 roku nie wystąpiło.

TEST nr 19 – dochody z tytułu odszkodowania za zwrot wywłaszczonej nieruchomości w 2007 roku.

Objęte testem zagadnienie w kontrolowanej jednostce w 2007 roku nie wystąpiło.

TEST nr 20 – dochody z opłat dodatkowych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w 2006 roku.

Objęte testem zagadnienie w kontrolowanej jednostce w 2006 roku nie wystąpiło.

TEST nr 21 – dochody z opłat dodatkowych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w 2007 roku.

Objęte testem zagadnienie w kontrolowanej jednostce w 2007 roku nie wystąpiło.

TEST nr 22 – dochody z tytułu odpłatnej służebności w 2006 roku.

Objęte testem zagadnienie w kontrolowanej jednostce w 2006 roku nie wystąpiło.

TEST nr 23 – dochody z tytułu odpłatnej służebności w 2007 roku.

Objęte testem zagadnienie w kontrolowanej jednostce w 2007 roku nie wystąpiło.

TEST nr 24 – dochody z tytułu sprzedaży i korzystania z mienia w 2006 roku.

Objęte testem zagadnienie w kontrolowanej jednostce w 2006 roku nie wystąpiło.

Brak jest również procedur kontroli finansowej w zakresie uzyskiwania dochodów z mienia ruchomego.

TEST nr 25 – dochody z tytułu sprzedaży i korzystania z mienia w 2007 roku.

Objęte testem zagadnienie w kontrolowanej jednostce w 2007 roku nie wystąpiło.

Brak jest również procedur kontroli finansowej w zakresie uzyskiwania dochodów z mienia ruchomego.

TEST nr 26 – inne dochody w 2006 roku.

Kontrolowana jednostka nie uzyskała w 2006 roku innych dochodów z tytułu gospodarowania mieniem komunalnym.

TEST nr 27 – inne dochody w 2007 roku.

Kontrolowana jednostka nie uzyskała w 2007 roku innych dochodów z tytułu gospodarowania mieniem komunalnym.

TEST nr 28 – stosowanie ulg w spłacie należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa – 2006 rok.

Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim nie podjęła uchwały w sprawie zasad i trybu udzielania

ulg w spłacie należności pieniężnych przypadających gminie (w tym z tytułu gospodarowania mieniem komunalnym), co do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa. W kontrolowanym okresie zagadnienie objęte testem nie wystąpiło.

TEST nr 29 – stosowanie ulg w spłacie należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa – 2007 rok.

Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim nie podjęła uchwały w sprawie zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych przypadających gminie (w tym z tytułu gospodarowania mieniem komunalnym), co do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa. W kontrolowanym okresie zagadnienie objęte testem nie wystąpiło.

TEST nr 30 –postępowanie windykacyjne w 2006 roku.

pyt.1/ nie dotyczy

W kontrolowanej jednostce nie oddano mienia w trwały zarząd w 2006 roku.

pyt.2/ nie dotyczy

Nie były wystawiane tytuły wykonawcze ponieważ mienie nie było oddane w trwały zarząd.

pyt.3/ TAK

Kontrolowana jednostka prowadzi taką ewidencję. Na jej podstawie ustalono, że w 2006 roku wystawiono 112 upomnień na łączną kwotę 103.586,35 zł.

pyt.4/ nie dotyczy

Ewidencja nie jest prowadzona ponieważ nie zachodzą przypadki w których w postępowaniu windykacyjnym jest dopuszczalne wystawienie tytułu wykonawczego.

pyt.5/ TAK

Wysyłano wezwania do zapłaty (wezwania przedsądowe). W 2006 roku wysłano 7 takich wezwań na łączną kwotę 10.575,90

pyt.6/ NIE

W 2006 roku nie skierowano żadnej sprawy na drogę postępowania sądowego.

pyt.7/ nie dotyczy

W kontrolowanej jednostce w 2006 roku nie wystąpiły zobowiązania administracyjno-prawne.

pyt.8/ NIE

Nie stwierdzono przypadku przedawnienia się należności (za okres ostatnich 3 lat). Powyższe wynika z kart indywidualnych oraz ewidencji księgowej (nie dokonano odpisu z tytułu przedawnienia). Zbadano 15 największych dłużników. Kwota ich zaległości wynosi 70.462,20.

TEST nr 31 –postępowanie windykacyjne w 2007 roku.

pyt.1/ nie dotyczy

W kontrolowanej jednostce nie oddano mienia w trwały zarząd w 2007 roku.

pyt.2/ nie dotyczy

Nie były wystawiane tytuły wykonawcze ponieważ mienie nie było oddane w trwały zarząd.