

AK. 17M. 3-2017. T kr



**AUDIT
CONSULTING
MUNICIPAL**

URZĄD MIEJSKI w ŚREMIE
ZESPÓŁ OBSŁUGI KLIENTA

Wpł. 27. STY. 2017

Pion/Zespół Zał
309/11710

Protokół z czynności kontrolnych w zakresie:

Gospodarowanie majątkiem – dzierżawy i sprzedaże bezprzetargowe

w latach 2014 – 2015

w Urzędzie Miejskim w Śremie

Chorzów, grudzień 2016 r.



PROTOKÓŁ

kontroli problemowej przeprowadzonej przez:

- Łukasza Czapnika,
- Jarosława Koniecznego,

działających w imieniu:

Audit Consulting Municipal Sp. z o.o., ul. Zgrzebnioka 58, 41 – 500 Chorzów

na podstawie upoważnień Burmistrza Śremu Nr 133/2016 i Nr 134/2016 z dnia 26 października 2016 r.

Podmiot objęty kontrolą:

Urząd Miejski w Śremie

Pion Skarbu Gminy, Pion Zarządzania Finansami Gminy

Komórki organizacyjne powiadomiono o kontroli oraz jej zakresie.

Miejsce kontroli

Plac 20 Października 1

63 – 100 Śrem

Temat kontroli:


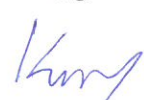
Gospodarowanie majątkiem – dzierżawy i sprzedaże bezprzetargowe

Przedmiot kontroli:

Przestrzeganie przepisów dotyczących sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych i nieruchomości gruntowych oraz pobieranie dochodów uzyskiwanych z dzierżaw i najmów w latach 2014 – 2015 w Urzędzie Miejskim w Śremie.

Termin przeprowadzenia kontroli:

Kontrolę przeprowadzono w dniach od 26 października do 30 grudnia 2016 r.

 2


AK. 17.11.3. 2017. TKR

OPIS WYNIKÓW KONTROLI

1. Wstęp

Sprawdzeniem objęto gospodarowanie w latach 2014 – 2015 majątkiem gminnym w zakresie prawidłowości przeprowadzania postępowań związanych z dokonywaniem sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych i nieruchomości gruntowych oraz prawidłowości i terminowości pobierania dochodów uzyskiwanych z dzierżaw i najmów.

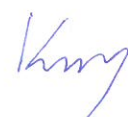
Komórką merytoryczną odpowiedzialną za dokonywanie sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych i nieruchomości gruntowych, a także za zawieranie umów najmu / dzierżawy jest Zespół Gospodarki Nieruchomościami w Pionie Skarbu Gminy.

Komórką merytoryczną odpowiedzialną za wyksięgowywanie zbywanych nieruchomości z ewidencji środków trwałych, pobieranie i ewidencjonowanie dochodów uzyskiwanych z tytułu umów dzierżawy i najmu oraz sprzedaży a także za księgowanie i zwrot wniesionych wadium jest Pion Zarządzania Finansami Gminy.

Kontrolę przeprowadzono w oparciu o:

1. ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., a nast. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm., Dz. U. z 2015 r., poz. 782 ze zm. oraz Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.);
2. ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. a nast. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);
3. uchwałę nr 361/XLI/09 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Śrem; wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 405/XXXIX/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 listopada 2013 r. oraz obwieszczenie Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu w/w uchwały;
4. uchwałę nr 455/L/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 września 2010 r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy Śrem; uchyloną przez uchwałę nr 51/VI/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych tych bonifikat od ceny nieruchomości stanowiących własność gminy Śrem;

 3




Am. 17.11.3. 2017. TKR

5. zarządzenie nr 163/2011 Burmistrza Śremu z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie planowania zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy Śrem;
6. zarządzenie nr 50/2013 Burmistrza Śremu z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie wdzierzawiania i wynajmowania nieruchomości lub ich części stanowiących własność lub będących w posiadaniu gminy Śrem; zmienione zarządzeniem nr 22/2014 Burmistrza Śremu z dnia 17 lutego 2014 r.; następnie uchylone zarządzeniem nr 181/2014 Burmistrza Śremu z dnia 30 grudnia 2014 r., zmienionym zarządzeniem nr 197/2015 Burmistrza Śremu z dnia 22 grudnia 2015 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie dokumentów:

- Rejestry spraw prowadzonych w 2014 i 2015 r.,
- Wnioski podmiotów ubiegających się o nabycie / najem / dzierżawę nieruchomości oraz pozostała korespondencja z w/w podmiotami;
- Wykazy nieruchomości / lokali przeznaczonych do sprzedaży / najmu / dzierżawy;
- Umowy sprzedaży (akty notarialne), umowy najmu / dzierżawy;
- Potwierdzenia zapłaty;
- Karty kontowe kontrahentów (nabywców nieruchomości, najemców, dzierżawców);
- Ewidencja księgowa.


1 kraj

2. Sprzedaż bezprzetargowa lokali mieszkalnych

Kontrolą objęto, zgodnie z tematyką zawartą w planie kontroli na 2016 r., prawidłowość przeprowadzenia procedur związanych ze zbyciem w 2014 r. w drodze bezprzetargowej 5 samodzielnych lokali mieszkalnych. Ustalono, że w odniesieniu do roku 2015 w Pionie Skarbu Gminy został przeprowadzony w I kwartale 2016 r. audyt wewnętrzny nr AW.1720.2.2016.TKR, którego temat dotyczył oceny kontroli zarządczej w procesie nabywania nieruchomości gminnych, a badaniem objęto prawidłowość zbycia 5 lokali w tym okresie. W wyniku przeprowadzonego audytu wydano dwa zalecenia. W związku z powyższym uznano, że nie zachodzi potrzeba ponownego badania w ramach niniejszej kontroli wskazanego tematu, biorąc pod uwagę fakt, iż w całym 2015 r. dokonano 8 sprzedaży lokali mieszkalnych.

Zgodnie z uchwałą nr 455/L/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 września 2010 r. najemcy chcącemu nabyć zajmowany lokal w przypadku jednorazowej zapłaty przysługiwała bonifikata w wysokości 50 % ceny sprzedaży ustalonej na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku zbycia lokalu zgodnie z art. 68 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, przed upływem 5 lat, bonifikata podlega zwrotowi w całości po jej waloryzacji.

Na podstawie przedłożonych zestawień sprawdzono prawidłowość przeprowadzenia następujących sprzedaży w 2014 r.:

1. PSGGN.7125.8.2013.SMAC – lokal o powierzchni użytkowej 56,6 m² położony przy ul. Ogrodowej

Zgoda na sprzedaż w/w lokalu została wyrażona w uchwale nr 336/XLVII/06 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2006 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2006 – 2010 z późn. zm.

Na podstawie wniosku z 15 listopada 2013 r. o nabycie złożonego przez najemców (małżeństwo) lokalu (umowa najmu z dnia 1 grudnia 1987 r. wraz z aneksami zawarta na czas nieoznaczony), wszczęto postępowanie mające na celu zbycie przedmiotowego lokalu, tj. zwrócono się pismem z 20 listopada 2013 r. do podmiotu zarządzającego lokalami o dane niezbędne do przeprowadzenia postępowania (m.in. umowa najmu, zadłużenie, opis lokalu). Pismem z 11 grudnia 2013 r. poinformowano najemców o warunkach sprzedaży w/w lokalu, w tym o obowiązku wniesienia do 10 stycznia 2014 r. zaliczki w wysokości 500,00 zł, która

 5



D.H. 17 M. 3. 2017. TKR

miała być po zawarciu umowy przeksięgowana na poczet zapłaty ceny lokalu. Wpłata nastąpiła 19 grudnia 2013 r.

Zarządzeniem nr 141/2013 Burmistrza Śremu z dnia 19 grudnia 2013 r. przeznaczono do sprzedaży powyższy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udzielono bonifikaty w wysokości 50 %.

Na podstawie zlecenia z 8 stycznia 2014 r. sporządzono operat szacunkowy z 3 lutego 2014 r., w którym wartość rynkową nieruchomości lokalowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w gruncie i częściach wspólnych (7/1000) dla aktualnego sposobu użytkowania określono na 102.700,00 zł, z tego wartość nieruchomości gruntowej ustalono na 10.700,00 zł.

Zgodnie z uzgodnieniami stron, z których sporządzono protokół z 17 lutego 2014 r., cenę lokalu ustalono na 102.700,00 zł, do której zastosowano bonifikatę 50 %. Zapłata pozostałej ceny lokalu w wysokości 50.850,00 zł nastąpiła 6 marca 2014 r.

Zapłatę ujęto w dziale 700, rozdz. 70005, § 0870. Dla najemcy / nabywcy lokalu założono konto analityczne o nr 1000000015, na którym ujęto w/w operacje finansowe dotyczące sprzedaży w/w nieruchomości.



Umowa sprzedaży nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A nr 525/2014 z dnia 13 marca 2014 r

Wykreślenie lokalu wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych z ewidencji środków trwałych nastąpiło poprzez niezwłoczne dokonanie wpisu umowy notarialnej w kartach środka trwałego prowadzonych dla budynku mieszkalnego oraz dla gruntu oraz zmniejszenie wartości udziałów gminy w nieruchomości.

2. PSGGN.7125.3.2014.SMAC – lokal o powierzchni użytkowej 35,51 m² położony przy ul. A. Mickiewicza

Zgoda na sprzedaż w/w lokalu została wyrażona w uchwale nr 454/L/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 września 2010 r.

Na podstawie wniosku z 19 marca 2014 r. o nabycie złożonego przez najemcę lokalu (umowa najmu z dnia 19 lutego 2007 r. zawarta na czas nieoznaczony), wszczęto postępowanie mające na celu zbycie przedmiotowego lokalu, tj. zwrócono się pismem z 28 marca 2014 r. do podmiotu zarządzającego lokalami o dane niezbędne do przeprowadzenia postępowania (m.in. umowa najmu, zadłużenie, opis lokalu). Pismem z 24 kwietnia 2014 r. poinformowano najemcę o warunkach sprzedaży w/w lokalu, w tym o obowiązku wniesienia do 23 maja 2014 r. zaliczki w wysokości 500,00 zł, która miała być

 6


AK. 1711. 3. 2017. TKR

po zawarciu umowy przekięgowana na poczet zapłaty ceny lokalu. Wpłata nastąpiła 6 maja 2014 r.

Na podstawie zlecenia sporządzono operat szacunkowy z 26 maja 2014 r., w którym wartość rynkową nieruchomości lokalowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w gruncie i częściach wspólnych (96/1000) dla aktualnego sposobu użytkowania określono na 50.700,00 zł, z tego wartość nieruchomości gruntowej ustalono na 20.400,00 zł.

Zgodnie z uzgodnieniami stron, z których sporządzono protokół z 6 czerwca 2014 r., cenę lokalu ustalono na 50.700,00 zł, do której zastosowano bonifikatę 50 %.

Zarządzeniem nr 74/2014 Burmistrza Śremu z dnia 17 czerwca 2014 r. przeznaczono do sprzedaży powyższy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udzielono bonifikaty w wysokości 50 %.

Zapłata ceny lokalu w wysokości 24.850,00 zł nastąpiła 16 czerwca 2014 r.

Zapłatę ujęto w dziale 700, rozdz. 70005, § 0870.

Dla najemcy / nabywcy lokalu założono konto analityczne o nr 1000000019, na którym ujęto w/w operacje finansowe dotyczące sprzedaży w/w nieruchomości.

Umowa sprzedaży wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A nr 2022/2014 z dnia 18 czerwca 2014 r.

Wykreślenie lokalu wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych z ewidencji środków trwałych nastąpiło poprzez niezwłoczne dokonanie wpisu umowy notarialnej w kartach środka trwałego prowadzonych dla budynku mieszkalnego oraz dla gruntu oraz zmniejszenie wartości udziałów gminy w nieruchomości.

3. PSGGN.7125.4.2014.SMAC – lokal o powierzchni użytkowej 43,53 m² położony przy ul. Stary Rynek

Zgoda na sprzedaż w/w lokalu została wyrażona w uchwale nr 454/L/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 września 2010 r.

Na podstawie wniosku z 24 marca 2014 r. o nabycie złożonego przez najemców (małżeństwo) lokalu (umowa najmu z dnia 1 czerwca 1995 r. zawarta na czas nieoznaczony), wszczęto postępowanie mające na celu zbycie przedmiotowego lokalu, tj. zwrócono się pismem z 28 marca 2014 r. do podmiotu zarządzającego lokalami o dane niezbędne do przeprowadzenia postępowania (m.in. umowa najmu, zadłużenie, opis lokalu). Pismem z 24 kwietnia 2014 r. poinformowano najemcę o warunkach sprzedaży w/w lokalu, w tym o obowiązku wniesienia do 23 maja 2014 r. zaliczki w wysokości 500,00 zł, która miała być

 7


po zawarciu umowy przeksięgowana na poczet zapłaty ceny lokalu. Wpłata nastąpiła 5 maja 2014 r.

Na podstawie zlecenia sporządzono operat szacunkowy z 26 maja 2014 r., w którym wartość rynkową nieruchomości lokalowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w gruncie i częściach wspólnych (64/1000) dla aktualnego sposobu użytkowania określono na 79.000,00 zł, z tego wartość nieruchomości gruntowej ustalono na 2.900,00 zł.

Zgodnie z uzgodnieniami stron, z których sporządzono protokół z 9 czerwca 2014 r., cenę lokalu ustalono na 79.000,00 zł, do której zastosowano bonifikatę 50 %.

Zarządzeniem nr 75/2014 Burmistrza Śremu z dnia 17 czerwca 2014 r. przeznaczono do sprzedaży powyższy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udzielono bonifikaty w wysokości 50 %.

Umowa sprzedaży wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A nr 1244/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r. Zapłata ceny lokalu w wysokości 39.000,00 zł nastąpiła 25 czerwca 2014 r.

Zapłatę ujęto w dziale 700, rozdz. 70005, § 0870.

Dla najemcy / nabywcy lokalu założono konto analityczne o nr 1000000018, na którym ujęto w/w operacje finansowe dotyczące sprzedaży w/w nieruchomości.

Wykreślenie lokalu wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych z ewidencji środków trwałych nastąpiło poprzez niezwłoczne dokonanie wpisu umowy notarialnej w kartach środka trwałego prowadzonych dla budynku mieszkalnego oraz dla gruntu oraz zmniejszenie wartości udziałów gminy w nieruchomości.

4. PSGGN.7125.7.2014.SMAC – lokal o powierzchni użytkowej 37,50 m² położony przy ul. L. Okulickiego

Zgoda na sprzedaż w/w lokalu została wyrażona w uchwale nr 454/L/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 września 2010 r.

Na podstawie wniosku z 20 czerwca 2014 r. o nabycie złożonego przez najemcę lokalu (umowy najmu: z dnia 1 sierpnia 1973 r. a następnie z dnia 17 marca 2014 r. zawarte na czas nieoznaczony), wszczęto postępowanie mające na celu zbycie przedmiotowego lokalu, tj. zwrócono się pismem z 25 czerwca 2014 r. do podmiotu zarządzającego lokalami o dane niezbędne do przeprowadzenia postępowania (m.in. umowa najmu, zadłużenie, opis lokalu). Pismem z 4 lipca 2014 r. poinformowano najemcę o warunkach sprzedaży w/w lokalu, w tym o obowiązku wniesienia do 4 sierpnia 2014 r. zaliczki w wysokości 500,00 zł, która

 8



Aw. 17.11.3.2017. TKD

miała być po zawarciu umowy przeksięgowana na poczet zapłaty ceny lokalu. Wpłata nastąpiła 18 lipca 2014 r.

Na podstawie zlecenia z 4 sierpnia 2014 r. sporządzono w dwóch egzemplarzach operat szacunkowy z 2 września 2014 r., w którym wartość rynkową nieruchomości lokalowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w gruncie i częściach wspólnych (8/1000) dla aktualnego sposobu użytkowania określono na 71.900,00 zł, z tego wartość nieruchomości gruntowej ustalono na 4.100.00 zł.

Zarządzeniem nr 137/2014 Burmistrza Śremu z dnia 23 września 2014 r. przeznaczono do sprzedaży powyższy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udzielono bonifikaty w wysokości 50 %.

Zgodnie z uzgodnieniami stron, z których sporządzono protokół z 25 września 2014 r., cenę lokalu ustalono na 71.900,00 zł, do której zastosowano bonifikatę 50 %.

Umowa sprzedaży wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A nr 3415/2014 z dnia 14 października 2014 r. Zapłata ceny lokalu w wysokości 34.450,00 zł nastąpiła 13 października 2014 r.

Zapłatę ujęto w dziale 700, rozdz. 70005, § 0870.


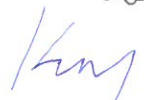
Dla najemcy / nabywcy lokalu założono konto analityczne o nr 1000000022, na którym ujęto operacje finansowe dotyczące sprzedaży w/w nieruchomości.

Wykreślenie lokalu wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych z ewidencji środków trwałych nastąpiło poprzez niezwłoczne dokonanie wpisu umowy notarialnej w kartach środka trwałego prowadzonych dla budynku mieszkalnego oraz dla gruntu oraz zmniejszenie wartości udziałów gminy w nieruchomości.

5. PSGGN.7125.9.2014.SMAC – lokal o powierzchni użytkowej 59,35 m² położony przy ul. D. Chłapowskiego

Zgoda na sprzedaż w/w lokalu została wyrażona w uchwale nr 454/L/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 września 2010 r.

Na podstawie wniosku z 25 sierpnia 2014 r. o nabycie złożonego przez najemców (małżeństwo) lokalu (umowa najmu z dnia 14 listopada 1995 r. zawarta na czas nieoznaczony), wszczęto postępowanie mające na celu zbycie przedmiotowego lokalu, tj. zwrócono się pismem z 28 sierpnia 2014 r. do podmiotu zarządzającego lokalami o dane niezbędne do przeprowadzenia postępowania (m.in. umowa najmu, zadłużenie, opis lokalu). Pismem z 3 września 2014 r. poinformowano najemcę o warunkach sprzedaży w/w lokalu, w tym o obowiązku wniesienia do 3 października 2014 r. zaliczki w wysokości 500,00 zł,

 9


AH. 17M. 3. 2017. TKR

która miała być po zawarciu umowy przekięgowana na poczet zapłaty ceny lokalu. Wpłata nastąpiła 9 września 2014 r.

Na podstawie zlecenia z 17 września 2014 r. sporządzono operat szacunkowy z 15 października 2014 r., w którym wartość rynkową nieruchomości lokalowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w gruncie i częściach wspólnych (24/1000) dla aktualnego sposobu użytkowania określono na 126.200,00 zł, z tego wartość nieruchomości gruntowej ustalono na 5.300,00 zł.

Zarządzeniem nr 136/2014 Burmistrza Śremu z dnia 23 września 2014 r. przeznaczono do sprzedaży powyższy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udzielono bonifikaty w wysokości 50 %.

Zgodnie z uzgodnieniami stron, z których sporządzono protokół z 3 listopada 2014 r., cenę lokalu ustalono na 126.200,00 zł, do której zastosowano bonifikatę 50 %.

Umowa sprzedaży wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A nr 3891/2014 z dnia 13 listopada 2014 r. Zapłata ceny lokalu w wysokości 62.600,00 zł nastąpiła 7 listopada 2014 r.

Zapłatę ujęto w dziale 700, rozdz. 70005, § 0870.

Dla najemcy / nabywcy lokalu założono konto analityczne o nr 1000000025, na którym ujęto operacje finansowe dotyczące sprzedaży w/w nieruchomości.

Wykreślenie lokalu wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych z ewidencji środków trwałych nastąpiło poprzez niezwłoczne dokonanie wpisu umowy notarialnej w kartach środka trwałego prowadzonych dla budynku mieszkalnego oraz dla gruntu oraz zmniejszenie wartości udziałów gminy w nieruchomości.

Opis stwierdzonej nieprawidłowości:

Stwierdzono, że w odniesieniu do powyższych lokali nie sporządzono wykazu / wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, które zawierałyby odpowiednio wszystkie niezbędne dane zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., a nast. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), w szczególności: opis nieruchomości (pkt 3) oraz cenę nieruchomości (pkt 6). Ustalono natomiast, że powyższe lokale zostały ujęte w zbiorczym wykazie nieruchomości (lokali mieszkalnych), który wywieszono na okres od 13 lutego do 6 marca 2003 r., który został zaktualizowany w 2008 r. (wskazano kolejne lokale mieszkalne nie objęte niniejszą kontrolą). natomiast nie był on ponownie zamieszczany (na bieżąco aktualizowany) w okresach bezpośrednio poprzedzających procedury zbycia m.in. w/w lokali.

 10

Z pozyskanych wyjaśnień wynikało, że do 2014 r. podawano do publicznej wiadomości zbiorcze wykazy lokali przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców tych lokali według podziału na budynki na podstawie gminnego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym, natomiast od 2015 r. są publikowane wykazy oddzielnie dla każdego z lokali przeznaczonych do sprzedaży.

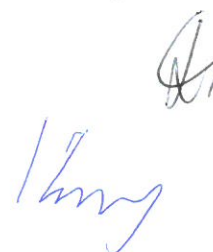
Ponadto stwierdzono, że na podstawie uchwały nr 454/L/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 września 2010 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem w latach 2011 – 2015 wywieszono na okres od 15 stycznia do 23 marca 2015 r. kolejny wykaz lokali mieszkalnych wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców tych lokali, w którym wskazano m.in. lokale mieszkalne objęte kontrolą, które zostały wcześniej zbyte. W tym przypadku cel zamieszczania w nim nieruchomości, które zostały już zbyte był niezrozumiały.

Osoby ponoszące odpowiedzialność za spowodowanie ujawnionych nieprawidłowości wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz zajmowanego stanowiska:

- p. Marcin Sawicki – Inspektor w Zespole Gospodarki Nieruchomościami w Pionie Skarbu Gminy
- odpowiedzialny za sporządzanie wykazów nieruchomości / lokalów;
- p. Donat Tomczak – Naczelnik Pionu Skarbu Gminy
- odpowiedzialny z upoważnienia Burmistrza za zatwierdzanie publikowanych wykazów nieruchomości.

Zalecenie pokontrolne

Ze względu na fakt, iż w następnych latach wykazy sporządzano prawidłowo, odstąpiono od wydania zalecenia.



3. Sprzedaż bezprzetargowa nieruchomości gruntowych

Kontrolą objęto, zgodnie z tematyką zawartą w planie kontroli na 2016 r., prawidłowość przeprowadzenia procedur związanych ze zbyciem w latach: 2014 – 2015 w drodze bezprzetargowej 5 nieruchomości gruntowych, biorąc pod uwagę fakt, iż w całym 2014 r. dokonano 3 sprzedaży w tym trybie, a w 2015 r. dokonano 18 sprzedaży w tym trybie.

Na podstawie przedłożonych zestawień sprawdzono prawidłowość przeprowadzenia następujących sprzedaży:

1. PSGGN.6840.12.2014.SMAC – nieruchomość zabudowana stanowiąca dz. nr 3/11 o powierzchni użytkowej 2131 m² położona w miejscowości Grzymysław

Porozumienie w sprawie sprzedaży nieruchomości strony zawarły w formie pisemnej 5 września 2014 r., zgodnie z którym wyrażono zgodę na sprzedaż za cenę rynkową.

Zgoda na sprzedaż powyższej nieruchomości zabudowanej obiektem wpisanym do rejestru zabytków w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej została wyrażona zarządzeniem nr 152/2014 Burmistrza Śremu z dnia 27 października 2014 r., którym przeznaczono do sprzedaży w trybie bezprzetargowym powyższą nieruchomość oraz wydano zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 50 % ceny określonej przez rzeczoznawcę na podstawie art. 68 ust. 3 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uwaga

Ustalono, iż ze względu na transparentność działań Gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami, w przypadkach zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ocenie kontrolujących – w dokumentach podlegających upublicznieniu, w szczególności w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (w informacjach dotyczących np. opisu nieruchomości – art. 35 ust. 2 pkt 3 w/w ustawy lub dotyczących przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej zagospodarowania – art. 35 ust. 2 pkt 4 w/w ustawy) winny być zamieszczone argumenty potwierdzające spełnienie wszystkich warunków wskazanych w przytoczonym art. 37 ust. 2 pkt 6 w/w ustawy, w szczególności w aspekcie braku możliwości zagospodarowania jako odrębne nieruchomości zarówno działki zbywanej, jak i działki do niej przyległej.

W celu wyceny przedmiotowej działki, sporządzono operat szacunkowy z 20 października 2014 r., w którym wartość w/w działki ustalono na kwotę 139.500,00 zł.



Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wywieszono na okres od 30 października do 21 listopada 2014 r. a informację o wywieszeniu wykazu zamieszczono w prasie o zasięgu lokalnym („Tydzień Ziemi Śremskiej” z 30 października 2014 r.).

Pozwolenie na sprzedaż w/w nieruchomości zostało udzielone zgodnie z art. 13 ust. 4 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami na podstawie decyzji administracyjnej Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 3 grudnia 2014 r. (doręczona 8 grudnia 2014 r. a uprawomocnienie po upływie 14 dni).

Zgodnie z rokowaniami stron, z których sporządzono protokół z 23 grudnia 2014 r., cenę nieruchomości ustalono na kwotę 139.500,00 zł netto (zwolniona z VAT), do której zastosowano bonifikatę 50 %, po uwzględnieniu której cena nieruchomości wyniosła 69.750,00 zł.

Zapłata ceny nieruchomości po zastosowaniu bonifikaty (69.750,00 zł) nastąpiła 29 grudnia 2014 r.

Umowa sprzedaży nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A nr 9710/2014 z dnia 29 grudnia 2014 r.

Zapłatę ujęto w dziale 700, rozdz. 70005, § 077.

Dla nabywcy nieruchomości założono konto analityczne o nr 3000000059, na którym ujęto wszystkie operacje finansowe dotyczące sprzedaży w/w nieruchomości.

Opis stwierdzonej nieprawidłowości:

Stwierdzono, że wykreślenie nieruchomości z ewidencji środków trwałych nastąpiło dwoma protokołami sprzedaży środka trwałego, z który jeden został sporządzony po upływie ok. 6 miesięcy od momentu zbycia nieruchomości, mianowicie nr: ST/0/14/14 z 30 grudnia 2014 r. (dotyczący gruntu) oraz nr ST/1/1/15 z 26 czerwca 2015 r. (dotyczący budynku położonego na w/w nieruchomości). Skutkiem powyższego naruszono art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.), zgodnie z którym, do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym. Zgodnie natomiast z art. 4 ust. 2 w/w ustawy, zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujmuje się w księgach rachunkowych zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Ponadto, zgodnie z art. 24 ust. 1 w/w ustawy, księgi rachunkowe powinny być prowadzone m.in. bieżąco. Z wyjaśnień wynikało m.in., że: „Dowody księgowe „ST” dotyczące gruntu i budynku stodoły zostały sporządzone w różnych terminach ze względu na przeoczenie przy rozliczeniu sprzedaży nieruchomości”.



Osoby ponoszące odpowiedzialność za spowodowanie ujawnionych nieprawidłowości wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz zajmowanego stanowiska:

- p. Marcin Sawicki – Inspektor w Zespole Gospodarki Nieruchomościami w Pionie Skarbu Gminy
- odpowiedzialny za sporządzanie protokołów sprzedaży środka trwałego;
- p. Bartosz Edwarczyk – Zastępca Naczelnika Pionu Skarbu Gminy (wówczas na stanowisku Inspektora)
- odpowiedzialny za wprowadzenie danych do ewidencji analitycznej.

Zalecenie pokontrolne

Dokonywać niezwłocznie po nastąpieniu zmian w stanie majątkowym Gminy (zbywanie / nabywanie) odpowiednio wykreślania bądź wpisywania nieruchomości do prowadzonej ewidencji środków trwałych w wymaganym terminie sprawozdawczym, mając na uwadze przepisy art. 20 ust. 1, art. 4 ust. 2 oraz 24 ust. 1 w/w ustawy o rachunkowości.

2. PSGGN.6840.14.2015.SMAC – nieruchomość niezabudowana stanowiąca dz. nr 236/1 o powierzchni użytkowej 3586 m² położona w Śremie przy ul. Gen. W. Sikorskiego

Na podstawie wniosku z 10 czerwca 2015 r. o nabycie złożonego przez użytkownika wieczystego (umowa zawarta na okres do 7 czerwca 2092 r.), wszczęto postępowanie mające na celu zbycie przedmiotowej nieruchomości w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgoda na sprzedaż w trybie bezprzetargowym powyższej nieruchomości zabudowanej na rzecz użytkownika wieczystego została wyrażona zarządzeniem nr 112/2015 Burmistrza Śremu z dnia 24 czerwca 2015 r.

W celu wyceny przedmiotowej działki, sporządzono operat szacunkowy z 18 czerwca 2015 r., w którym wartość w/w nieruchomości ustalono na kwotę 218.352,00 zł a wartość prawa użytkowania wieczystego ustalono na kwotę 133.544,00 zł.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wywieszono na okres od 26 czerwca do 20 lipca 2015 r. a informację o wywieszeniu wykazu zamieszczono w prasie internetowej („Monitor Urzędowy” z 26 czerwca 2015 r.).

Zgodnie z rokowaniami stron, z których sporządzono protokół z 11 sierpnia 2015 r., cenę nieruchomości ustalono na kwotę zgodną z operatem szacunkowym, na poczet ceny nieruchomości zaliczono kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego wynoszącą 133.544,00 zł netto, a pozostałą kwotę 84.808,00 zł netto (104.313,84 zł brutto) nabywca był zobowiązany wpłacić przed zawarciem umowy.

 14



Zapłata ceny nieruchomości nastąpiła 18 sierpnia 2015 r.

Umowa sprzedaży nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A nr 3687/2015 z dnia 18 sierpnia 2015 r.

Zapłatę ujęto w dziale 700, rozdz. 70005, § 077.

Nabycie prawa własności w/w nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego, który na niej prowadził działalność gospodarczą, zostało uznane za pomoc publiczną de minimis o wartości 133.544,00 zł netto + VAT, tj. 164.259,12 zł (39.470,18 euro), w związku z czym zostało wystawione zaświadczenie o udzieleniu takiej pomocy na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej.

Dla nabywcy nieruchomości założono konta analityczne o nr 3000000014, na którym ujęto operacje finansowe dotyczące sprzedaży w/w nieruchomości.

Ustalono, że przy sprzedaży powyższej nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego nie była prowadzona ewidencja księgową dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Śrem, oddanych w użytkowanie wieczyste. Z wyjaśnień pozyskanych w tym zakresie od Zastępcy Naczelnika Pionu Skarbu Gminy wynikało, że: *„Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste są ewidencjonowane w oddzielnym programie z punktu widzenia użytkowników wieczystych i opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste są ewidencjonowane w programie EGW+, RADIX Systemy Komputerowe. Program ten jest prowadzony w celu gospodarowania zasobem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, do których prawo własności posiada Gmina Śrem. Obsługa programu obejmuje analityczną ewidencję tych nieruchomości z podziałem na użytkowników wieczystych oraz funkcją naliczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, np. rejestr przypisów i odpisów. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Śrem, oddane w użytkowanie wieczyste, nie są ujęte w ewidencji księgowej środków trwałych jednostki. Na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia z dnia 5 lipca 2010 r. 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 289 ze zm.), jednostki budżetowe stosują definicję środków trwałych, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 ze zm.), przez środki trwałe rozumie się „(...) rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na*



potrzeby jednostki". Mając na uwadze art. 3 ust. 1 pkt 12 ustawy o rachunkowości, aktywa to kontrolowane przez jednostkę zasoby majątkowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych. Do środków trwałych zalicza się m.in. nieruchomości – w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego. Mienie, w jakie zostały wyposażone jednostki samorządu terytorialnego, a także mienie nabyte w wyniku ich działalności jest wykorzystywane w celu realizacji zadań publicznych określonych przez ustawy (Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 maja 1997 r., s. 168). Gmina zbywa nieruchomości, które nie są i nie będą wykorzystywane w przyszłości do realizacji zadań publicznych. Zbywanie nieruchomości, zgodnie z art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), dotyczy m.in. oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Bez wątpienia nieruchomości stanowiące własność Gminy Śrem są oddawane w użytkowanie wieczyste w przypadku, gdy gmina nie wykorzystuje ich w celu wykonywania zadań publicznych, tym samym nie jest spełniony warunek przeznaczenia tych nieruchomości na potrzeby jednostki. Zwracając uwagę na realność kontroli nad aktywem, zastosowania nie ma również warunek sprawowania kontroli nad nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste (brak swobody władania nieruchomością przez gminę). Kontrolę nad nieruchomością sprawuje użytkownik wieczysty i to on uwzględnia prawo użytkowania wieczystego gruntu w ewidencji księgowej – art. 3 ust. 1 pkt 12 ustawy o rachunkowości. Warto podkreślić, że w zakresie przeprowadzanej inwentaryzacji nieruchomości należy zapewnić porównanie danych wynikających z ewidencji księgowej z ewidencją gminnego zasobu nieruchomości (§ 2 pkt 5 rozporządzenia z dnia 5 lipca 2010 r. Ministra Finansów). W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy (art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).”

W powyższym zakresie uwag nie wniesiono.

3. PSGGN.6840.15.2015.SMAC – nieruchomość niezabudowana nr 525/16 o powierzchni użytkowej 1590 m² położona w Śremie przy ul. J. Piłsudskiego

Na podstawie wniosku o nabycie złożonego przez właściciela gruntów sąsiednich, wszczęto postępowanie mające na celu zbycie przedmiotowej nieruchomości w trybie

bezprzetargowym w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgoda na sprzedaż w trybie bezprzetargowym powyższej nieruchomości w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej została wyrażona zarządzeniem nr 124/2015 Burmistrza Śremu z dnia 27 lipca 2015 r.

Uwaga

Analogicznie jak w przypadku opisanym w pkt 3.1 protokołu kontroli.

W celu wyceny przedmiotowej działki, sporządzono operat szacunkowy z 3 lipca 2015 r., w którym wartość w/w działki ustalono na kwotę 312.600,00 zł.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wywieszono na okres od 29 lipca do 20 sierpnia 2015 r. a informację o wywieszeniu wykazu zamieszczono w prasie internetowej („Monitor Urzędowy” z 29 lipca 2015 r.).

Zgodnie z rokowaniami stron, z których sporządzono protokół z 14 września 2015 r., cenę nieruchomości ustalono na kwotę 312.600,00 zł netto.

Opis stwierdzonej nieprawidłowości:

Stwierdzono, że zawarcie umowy sprzedaży uzależniono od pokrycia przez nabywcę kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży (wyceny) wynoszących 1.960,00 zł. Zaznaczyć należy w tym przypadku, że brak jest podstaw prawnych do przerzucania na nabywców kosztów wyceny nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości. Powyższe wynika z przepisów art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), zgodnie z którymi:

Art. 25 ust. 1.: Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

ust. 2.: 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.

Art. 23 ust. 1.: 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:

1) (...);

2) zapewniają wycenę tych nieruchomości;



Dz. 12.11.3.2017.TKR

3) (...)

Ponadto, zaznaczyć należy, że takie działanie organu jednostki samorządu terytorialnego narusza podstawowe zasady państwa praworządnego określone w art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.), zgodnie z którym: „*Organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.*”

Uwaga:

Mając na uwadze powyższe, zaleca się aby Gmina, dążąc do zbycia nieruchomości, poniesione wcześniej koszty m.in. wyceny nieruchomości, wliczała do ogólnej ceny nieruchomości (ustalonej w operacie szacunkowym) bez ich wyodrębniania a tym bardziej bez uzależniania sprzedaży nieruchomości od ich pokrycia przez nabywającego.

Osoby ponoszące odpowiedzialność za spowodowanie ujawnionych nieprawidłowości wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz zajmowanego stanowiska:

- p. Donat Tomczak – Naczelnik Pionu Skarbu Gminy
– odpowiedzialny za przeprowadzenie rokowań w celu sprzedaży w/w nieruchomości

Zalecenie pokontrolne

Zaniechać uzależniania zawierania umów sprzedaży nieruchomości od pokrywania przez osoby ustalone jako nabywcy tych nieruchomości kosztów przygotowania ich do sprzedaży, zgodnie z przepisami art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz mając na uwadze art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.

Zapłata ceny nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego (bez kosztów wyceny nieruchomości) nastąpiła 14 września 2015 r. w kwocie 384.458,00 zł brutto a pozostała kwota 40,00 zł brutto została preksięgowana jako nadpłata z kwoty 2.000,00 zł wpłaconej przez przyszłego nabywcę, stanowiącej zapłatę kosztów wyceny nieruchomości wynoszącej 1.960,00 zł.

Umowa sprzedaży nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A nr 4165/2015 z dnia 14 września 2015 r.

Zapłatę ujęto w dziale 700, rozdz. 70005, § 077.

Dla nabywcy nieruchomości założono konto analityczne o nr 3000000015, na którym ujęto operacje finansowe dotyczące sprzedaży w/w nieruchomości.

Wykreślenie nieruchomości z ewidencji środków trwałych nastąpiło protokołem sprzedaży środka trwałego o nr: ST/0/7/15 z 17 września 2015 r.



4. PSGGN.6840.4.2014.SMAC – nieruchomość zabudowana stanowiąca dz. nr: 358/2, 362/1, 319/2, 343/1, 359/5, 357/4, 360/1, 359/4 o łącznej powierzchni użytkowej 3638 m² położona w Śremie przy ul. Ogrodowej

Porozumienie w sprawie sprzedaży nieruchomości strony zawarły w formie pisemnej 25 czerwca 2014 r., zgodnie z którym wyrażono zgodę na zastosowanie bonifikaty od ceny sprzedaży.

Zgoda na sprzedaż powyższej nieruchomości zabudowanej fragmentem nawierzchni oraz infrastrukturą przesyłową w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości przyległej została wyrażona zarządzeniem nr 91/2015 Burmistrza Śremu z dnia 14 maja 2015 r., którym przeznaczono do sprzedaży w trybie bezprzetargowym powyższą nieruchomość oraz udzielono bonifikaty w wysokości 95 %.

Uzasadnieniem trybu bezprzetargowego był art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym nieruchomość miała poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wywieszono na okres od 15 maja do 8 czerwca 2015 r. a informację o wywieszeniu wykazu zamieszczono w prasie internetowej („Monitor Urzędowy” z 15 maja 2015 r.).

W celu wyceny przedmiotowych działek, sporządzono operat szacunkowy z 26 września 2014 r., w którym wartość w/w działek ustalono na kwotę 416.925,00 zł, w tym wartość rynkową gruntu ustalono na kwotę 363.400,00 zł, wartość odtworzeniową nawierzchni ustalono na kwotę 53.525,00 zł, wartość służebności drogi koniecznej ustalono na kwotę 2.779,00 zł, wartość służebności przesyłu ustalono na kwotę 5.074,00 zł.

Zgodnie z rokowaniami stron, z których sporządzono protokół z 26 czerwca 2015 r., cenę nieruchomości ustalono na kwotę 425.079,90 zł netto (zwolniona z VAT), do której zastosowano bonifikatę 95 %, po uwzględnieniu której cena nieruchomości wyniosła 21.254,00 zł.

Opis stwierdzonej nieprawidłowości:

Stwierdzono, ponownie że zawarcie umowy sprzedaży uzależniono od pokrycia przez nabywcę kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży (wyceny) wynoszących 8.154,90 zł.

Wskazanie podstawy prawnej, osoby ponoszącej odpowiedzialność za spowodowanie ujawnionych nieprawidłowości wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz zajmowanego

AK. 17.11.3. 2017. TK12

stanowiska oraz zalecenia pokontrolnego – analogicznie jak przypadku opisanym w pkt 3.3 protokołu kontroli.

Zapłata ceny nieruchomości po zastosowaniu bonifikaty (21.254,00 zł) oraz kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży (8.154,90 zł) nastąpiła 13 października 2015 r. Umowa sprzedaży nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A nr 4736/2015 z dnia 15 października 2015 r.

Zapłatę ujęto w dziale 700, rozdz. 70005, § 077.

Dla najemcy / nabywcy nieruchomości założono konto analityczne o nr 3000000018, na którym ujęto operacje finansowe dotyczące sprzedaży w/w nieruchomości.

Wykreślenie nieruchomości z ewidencji środków trwałych nastąpiło protokołami sprzedaży środka trwałego o nr: ST/0/11/15, ST/0/12/15, ST/0/13/15, ST/0/14/15, ST/0/15/15, ST/0/16/15, ST/0/17/15, ST/0/18/15 z 19 października 2015 r.

5. PSGGN.6840.16.2015.SMAC – nieruchomość niezabudowana – dz. nr 2212/121 o powierzchni użytkowej 144 m² położona w Śremie przy ul. Grota Roweckiego

Na podstawie wniosku o nabycie złożonego przez właściciela gruntów sąsiednich zabudowanych budynkiem mieszkalnym, wszczęto postępowanie mające na celu zbycie przedmiotowej nieruchomości w trybie bezprzetargowym w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.



Zgoda na sprzedaż w trybie bezprzetargowym powyższej nieruchomości w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 50 % została wyrażona zarządzeniem nr 118/2015 Burmistrza Śremu z dnia 22 lipca 2015 r.

Bonifikata została określona zgodnie z § 2 pkt 1 uchwały nr 51/VI/2015 Rady Miejskiej w Śremie – tj. na rzecz osoby o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Uwaga

Analogicznie jak w przypadku opisanym w pkt 3.1 protokołu kontroli.

W celu wyceny przedmiotowej działki, sporządzono operat szacunkowy z 16 czerwca 2015 r., w którym wartość w/w działki ustalono na kwotę 26.200,00 zł.



AK. 1711. 3. 2017. TKR

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wywieszono na okres od 23 lipca do 14 sierpnia 2015 r. a informację o wywieszeniu wykazu zamieszczono w prasie internetowej („Monitor Urzędowy” z 23 lipca 2015 r.).

Zgodnie z rokowaniami stron, z których sporządzono protokół z 17 września 2015 r., cenę nieruchomości ustalono na kwotę 26.200,00 zł netto (zwolniona z VAT), do której zastosowano bonifikatę 50 %, po uwzględnieniu której cena nieruchomości wyniosła 13.100,00 zł.


Zapłata ceny nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego nastąpiła 27 października 2015 r.

Umowa sprzedaży nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A nr 4962/2015 z dnia 30 października 2015 r.

Zapłatę ujęto w dziale 700, rozdz. 70005, § 077.

Dla nabywcy nieruchomości założono konto analityczne o nr 300010760, na którym ujęto operacje finansowe dotyczące sprzedaży w/w nieruchomości.

Wykreślenie nieruchomości z ewidencji środków trwałych nastąpiło protokołem sprzedaży środka trwałego o nr: ST/0/23/15 z 3 listopada 2015 r.



4. Pobieranie dochodów uzyskiwanych z dzierżaw i najmów w latach 2014 – 2015

Kontrolą objęto, zgodnie z tematyką zawartą w planie kontroli na 2016 r., prawidłowość pobierania przez Gminę Śrem w latach: 2014 – 2015 dochodów z tytułu najmu / dzierżawy nieruchomości komunalnych. Na podstawie przedłożonych zestawień sprawdzono prawidłowość pobierania dochodów od 5 dzierżawców / najemców:

1. PSGGN.6845.14.2014.JMACI – dzierżawa części dz. niezabudowanej nr 525/4 o powierzchni 4,91 ha położonej w Śremie przy ul. J. Piłsudskiego



Zgoda na oddanie w dzierżawę w trybie przetargu ustnego nieograniczonego powyższej nieruchomości na czas nieoznaczony w celu prowadzenia działalności rolnej została wyrażona zarządzeniem nr 71/2014 Burmistrza Śremu z dnia 2 czerwca 2014 r., w którym również wskazano cenę wywoławczą czynszu na 352,00 zł rocznie.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy wywieszono na okres od 2 do 24 czerwca 2014 r. a informację o wywieszeniu wykazu zamieszczono w prasie o zasięgu lokalnym („Tydzień Ziemi Śremskiej” z 5 czerwca 2014 r.).

Ogłoszenie o l ustnym przetargu nieograniczonym wywieszono na okres od 24 czerwca do 25 lipca 2014 r. a wyciąg z w/w ogłoszenia zamieszczono również w prasie o zasięgu lokalnym. Cenę wywoławczą czynszu ustalono na 352,00 zł rocznie, a warunkiem przystąpienia do przetargu było wniesienie do 22 lipca 2014 r. wadium w kwocie 180,00 zł a termin przetargu wyznaczono na 25 lipca 2014 r.

Do przetargu dopuszczono 5 oferentów, który w wymaganym terminie i wysokości wnieśli wadium. natomiast przystąpiło 4 oferentów. Na skutek dokonanych postępień w wysokości min. 10,00 zł wygrał oferent który zaoferował cenę wynoszącą: 800,00 zł. Na poczet czynszu zaliczono wadium złożone przez wybranego oferenta. Z przebiegu przetargu sporządzono protokół podpisany przez wybranego oferenta oraz członków komisji przetargowej. Informację o wyniku przetargu z 28 lipca 2014 r. zamieszczono na tablicy ogłoszeń na okres 7 dni. Zwrot wadium wniesionego przez pozostałych oferentów nastąpił na podstawie pisma z 28 lipca 2014 r. skierowanego do Pionu Zarządzania Finansami Gminy w dniu 29 lipca 2014 r.

Umowę dzierżawy nr PSGGN.6845.28.2014 z dnia 5 sierpnia 2014 r. zawarto na czas nieoznaczony poczynając od 6 sierpnia 2014 r.; czynsz w kwocie 800,00 zł rocznie, termin płatności w dwóch równych ratach: I rata – do 31 marca każdego roku, II rata – do

 22


A.K. 17M. 3. 2017. TKR

30 września każdego roku; waloryzacja czynszu corocznie, poczynając od stycznia 2016 r. w wysokości 5 %.

Przebieganie wadium na poczet I raty nastąpiło 11 sierpnia 2014 r. a wpłata pozostałej kwoty raty na 2014 r. nastąpiła 26 listopada 2014 r.

Wpłaty rat na 2015 r. nastąpiły 18 maja 2015 r. (wraz z odsetkami)

W zakresie wpłat czynszu zgodnie ewidencją do konta 221 dla dzierżawcy o nr 00000543, na lata 2014 – 2015 oraz dowodami księgowymi, uwag nie wniesiono.

2. PSGGN.6845.3.2014.JMACI – dzierżawa części dz. niezabudowanej nr 1725/11 o powierzchni 2,65 ha położonej w Śremie przy ul. Szkolnej

Wniosek następcy prawnego dotychczasowego dzierżawcy o rozwiązanie obowiązującej umowy oraz zawarcie kolejnej umowy dzierżawy w/w gruntu na rzecz w/w następcy prawnego został złożony 24 stycznia 2014 r.

Zgoda na oddanie w dzierżawę w trybie bezprzetargowym powyższej nieruchomości na czas nieoznaczony w celu prowadzenia działalności rolnej została wyrażona zarządzeniem nr 15/2014 Burmistrza Śremu z dnia 5 lutego 2014 r.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy wywieszono na okres od 11 lutego do 6 marca 2014 r. a informację o wywieszeniu wykazu zamieszczono w prasie o zasięgu lokalnym („Tydzień Ziemi Śremskiej” z 13 lutego 2014 r.).

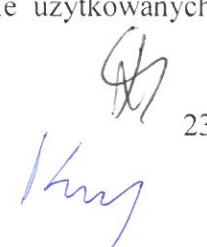
Umowę dzierżawy nr PSGGN.6845.2.2014 z dnia 6 marca 2014 r. zawarto na czas nieoznaczony poczynając od 1 kwietnia 2014 r.; czynsz w kwocie 186,00 zł rocznie, termin płatności za 2014 r. (139,95 zł) do 30 kwietnia 2014 r., za następne lata do 31 marca każdego roku; waloryzacja czynszu corocznie, poczynając od stycznia 2016 r. w wysokości 5 %.

Wpłata raty na 2015 r. nastąpiła 16 maja 2015 r., wpłata raty na 2015 r. (wraz z odsetkami za nieterminową wpłatę raty w 2014 r.) nastąpiła 13 marca 2015 r.

W zakresie wpłat czynszu zgodnie ewidencją do konta 221 dla dzierżawcy o nr 00000535, na lata 2014 – 2015 oraz dowodami księgowymi, uwag nie wniesiono.

3. PSGGN.6845.32.2014.JMACI – dzierżawa dz. rolnych nr 542, 525/13, 525/15, 550/1 o łącznej powierzchni 4,7173 ha położonych w Śremie u zbiegu ul. J. Piłsudskiego oraz ul. Ks. J. Kajetańczyka

Wniosek dotychczasowego dzierżawcy dz. nr 525/13 o przedłużenie obowiązującej umowy dzierżawy w/w działki (do 30 września 2014 r.) oraz wydzierżawienie użytkowanych pozostałych działek został złożony 1 lipca 2014 r.


23

Ad. 17 M. 3. 2017. TKR

Zgoda na oddanie w dzierżawę w trybie bezprzetargowym powyższej nieruchomości na czas nieoznaczony w celu prowadzenia działalności rolnej została wyrażona zarządzeniem nr 97/2014 Burmistrza Śremu z dnia 1 sierpnia 2014 r.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy wywieszono na okres od 5 do 27 sierpnia 2014 r. a informację o wywieszeniu wykazu zamieszczono w prasie o zasięgu lokalnym („Tydzień Ziemi Śremskiej” z 14 sierpnia 2014 r.).

Umowę dzierżawy nr PSGGN.6845.32.2014 z dnia 5 września 2014 r. zawarto na czas nieoznaczony poczynając od 1 października 2014 r.; czynsz w kwocie 332,19 zł rocznie, termin płatności za 2014 r. (83,05 zł) do 15 października 2014 r., za następne lata do 31 marca każdego roku; waloryzacja czynszu corocznie, poczynając od stycznia 2016 r. w wysokości 5 %.

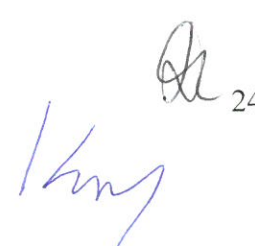
W dniu 23 sierpnia 2015 r. zawarto Aneks nr 1 do powyższej umowy, zgodnie z którym zmniejszeniu uległa łączna powierzchnia dzierżawionego gruntu do 4,6473 ha w związku z zamiarem sprzedaży przez Gminę Śrem dz. nr 525/16 (powstałej z podziału działki nr 525/13); skutkiem powyższego było proporcjonalne zmniejszenie czynszu dzierżawy, który na 2016 r. ustalono na kwotę 343,62 zł (wraz z uwzględnioną waloryzacją); pozostałe warunki nie uległy zmianom.

W dniu 15 września 2016 r. zawarto Aneks nr 2 do powyższej umowy, zgodnie z którym zmniejszeniu uległa łączna powierzchnia dzierżawionego gruntu do 3,39960 ha w związku z zamiarem sprzedaży przez Gminę Śrem dz. nr 525/18 i 542; skutkiem powyższego ma być proporcjonalne zmniejszenie czynszu dzierżawy od 1 czerwca 2017 r. W związku z tym czynsz dzierżawny na 2017 r. ustalono na kwotę 304,27 zł (z uwzględnioną waloryzacją), a na następne lata w kwocie 263,89 zł; pozostałe warunki nie uległy zmianom. Wpłata raty na 2014 r. nastąpiła 30 września 2014 r., wpłata raty na 2015 r. nastąpiła 16 marca 2015 r.

W zakresie wpłat czynszu zgodnie ewidencją do konta 221 dla dzierżawcy o nr 00000508, na lata 2014 – 2015 oraz dowodami księgowymi, uwag nie wniesiono.

4. PSGGN.7151.2.2014.JMACI – najem nieruchomości zabudowanej budynkiem o powierzchni użytkowej 37,69 m² na dz. nr 1327/5 o powierzchni 86 m² położonej w Śreмі przy ul. J. Kilińskiego

Na podstawie wniosku z 26 czerwca 2014 r. złożonego przez osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą o zawarcie umowy najmu w/w nieruchomości, zawarto

 24

porozumienie z dnia 7 lipca 2014 r., zgodnie z którym Gmina Śrem m.in. wyraziła wolę zawarcia umowy z wnioskującą osobą na okres 3 lat, poczynając od 1 października 2014 r. Zgoda na oddanie w najem w trybie bezprzetargowym powyższej nieruchomości na okres 3 lat w celu prowadzenia działalności handlowo – usługowej została wyrażona zarządzeniem nr 110/2014 Burmistrza Śremu z dnia 20 sierpnia 2014 r.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem wywieszono na okres od 26 sierpnia do 17 września 2014 r. a informację o wywieszeniu wykazu zamieszczono w prasie o zasięgu lokalnym („Tydzień Ziemi Śremskiej” z 4 września 2014 r.).

Umowę najmu nr PSGGN.7151.2.2014 z dnia 23 września 2014 r. zawarto na okres od 1 października 2014 r. do 30 września 2017 r.; czynsz miesięczny w kwocie 540,00 zł, termin płatności do 10 dnia każdego miesiąca; waloryzacja czynszu corocznie, poczynając od stycznia 2016 r. w wysokości 5 %.

W dniu 11 czerwca 2015 r. zawarto Aneks nr 1 do powyższej umowy, zgodnie z którym doprecyzowano sposób ponoszenia przez najemcę bieżących stałych kosztów związanych z eksploatacją i korzystaniem z przedmiotu najmu; pozostałe warunki nie uległy zmianom.

W dniu 1 grudnia 2015 r. zawarto Aneks nr 2 do powyższej umowy, zgodnie z którym z mocą od 20 listopada 2015 r. na wniosek najemcy wykreślono zapis umowy dotyczący ogrzewania c.o. oraz ponoszenia z tego tytułu opłat; pozostałe warunki nie uległy zmianom.

W celu sprawdzenia prawidłowej realizacji umowy, upoważniony pracownik Pionu Skarbu Gminy przeprowadził kontrolę w nieruchomości w której są pomieszczenia objęte przedmiotową umową, z czego został sporządzony protokół z dnia 17 czerwca 2016 r. Uwag wówczas nie wniesiono.

Wpłaty czynszu miesięcznego przez okres od października 2014 r. do k. 2015 r. następowały w większości przypadków z niewielkimi opóźnieniami (od 1 do 11 dni), w związku z czym naliczono i wyegzekwowano od najemcy odsetki.

W zakresie wpłat czynszu zgodnie ewidencją do konta 221 dla najemcy o nr 208, na lata 2014 – 2015 oraz dowodami księgowymi, uwag nie wniesiono.

5. PSGGN.7151.6.2012.JMACI – najem pomieszczeń piwnicznych o powierzchni 97,98 m² położonych w budynku przy ul. Grunwaldzkiej w Śremie

Zgoda na oddanie w najem w trybie bezprzetargowym powyższych pomieszczeń na czas nieoznaczony na rzecz podmiotu prowadzącego w tym samym budynku przedszkole została wyrażona uchwałą Nr 333/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r., a następnie zarządzeniem nr 56/2014 Burmistrza Śremu z dnia 28 kwietnia 2014 r.



Ad. 17 M. 3. 2017. TKR

Wykaz pomieszczeń przeznaczonych oddania w najem w trybie bezprzetargowym wywieszono na okres od 30 kwietnia do 22 maja 2014 r. a informację o wywieszeniu wykazu zamieszczono w prasie o zasięgu lokalnym („Tydzień Ziemi Śremskiej” z 3 maja 2014 r.). Umowę dzierżawy nr PSGGN.7151.2.2013 z dnia 30 maja 2014 r. zawarto na czas nieoznaczony poczynając od 1 czerwca 2014 r.; czynsz w kwocie netto 391,92 zł miesięcznie, termin płatności do 10 dnia miesiąca; waloryzacja czynszu corocznie, poczynając od stycznia 2016 r. w wysokości 5 %.

W celu sprawdzenia prawidłowej realizacji umowy, upoważniony pracownik Pionu Skarbu Gminy przeprowadził kontrolę w nieruchomości w której są pomieszczenia objęte przedmiotową umową, z czego został sporządzony protokół z dnia 20 września 2016 r. Uwag wówczas nie wniesiono.

Wpłaty czynszu miesięcznego za okres od czerwca 2014 r. do końca 2015 r. następowały terminowo.

W zakresie wpłat czynszu zgodnie ewidencją do konta 221 dla najemcy o nr 45, na lata 2014 – 2015 oraz dowodami księgowymi, uwag nie wniesiono.



INFORMACJE KOŃCOWE

Osoby uczestniczące w trakcie kontroli:

- p. Bartosz Edwarczyk – Zastępca Naczelnika Pionu Skarbu Gminy.

Protokół sporządzono w trzech egzemplarzach.

Kontrolowanego poinformowano o przysługującym mu prawie złożenia pisemnych zastrzeżeń i uwag wraz z uzasadnieniem, co do zawartych w protokole ustaleń.

W przypadku odmowy podpisania protokołu przez kierownika kontrolowanego podmiotu, kontrolujący umieszcza o tym wzmiankę w protokole, a odmawiający podpisu może, w terminie 7 dni, przedstawić swoje stanowisko na piśmie Burmistrzowi Śremu.

Zastrzeżenia / Uwagi wraz z uzasadnieniem:

.....
.....
.....

Miejscowość: Śrem data 25-01-2017r.

Podpisy

Za Audit Consulting Municipal Sp. z o.o.

Koniczany
J. Gajda
.....
Podpis kontrolującego

2017.01.25
BURMISTRZ
mgr Adam Lewandowski
.....
Data i podpis kontrolowanego