

Wrocław, 24 maja 2024 roku

WK.WR.40.14.2024.137

**Pan**  
**Sławomir Maciejczyk**  
**Burmistrz Miasta Wojcieszów**

**ul. Poczta 1**  
**59-550 Wojcieszów**

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1325) przeprowadziła, w okresie od 13 marca do 13 maja 2024 r., kompleksową kontrolę gospodarki finansowej Gminy Wojcieszów. Zakres zagadnień będących przedmiotem kontroli, okres objęty kontrolą, a także ustalenia kontroli opisano w protokole kontroli, którego jeden egzemplarz przekazano w dniu podpisania Burmistrzowi Miasta Wojcieszów.

Kontrolą w zakresie prawidłowości udzielania zamówień w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych objęto następujące zamówienia: „Dostawa 20.000 litrów oleju opałowego wraz z transportem i rozładunkiem”, „Przebudowa dróg i chodników w gminie Wojcieszów celem podniesienia atrakcyjności turystycznej w zakresie przebudowy drogi gminnej ul. Wapiennej”, „Przebudowa zabytkowego mostu drogowego przy ul. Bolesława Chrobrego nr 77 w Wojcieszowie” oraz „Zaprojektowanie i wykonanie szybu windowego oraz dostawa i instalacja nowego dźwigu osobowego dla osób niepełnosprawnych w budynku SP ZOZ Przychodni Rejonowej w Wojcieszowie”.

Pozytywnie należy ocenić gotowość do współpracy z kontrolującymi pracownikami Urzędu, którzy przygotowali dokumenty do kontroli, udzielali wyjaśnień oraz podejmowali na wniosek kontrolujących działania, które pozwoliły na wyeliminowanie niektórych nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie kontroli.

Ujawnione nieprawidłowości i uchybienia dotyczyły niżej wskazanych zagadnień:

#### **Ustalenia ogólnooorganizacyjne**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. w Gminie Wojcieszów nie prowadzono audytu wewnętrznego, o którym mowa w przepisach art. 274 ust. 3 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305 ze zm., Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.). Przywołany przepis stanowi, że audyt wewnętrzny prowadzi się w jednostkach samorządu terytorialnego, jeżeli ujęta w uchwale budżetowej jednostki samorządu terytorialnego kwota dochodów i przychodów lub kwota wydatków i rozchodów przekroczyła wysokość 40 000 tys. zł. Ujęte w uchwale budżetowej Gminy Wojcieszów na

2022 rok (uchwała Nr XXV.169.2021 Rady Miasta Wojcieszów z 29 grudnia 2021 r.) planowane dochody i przychody budżetu gminy wyniosły 35.070.259 zł i 8.181.285 zł, a planowane wydatki i rozchody budżetu wyniosły 43.251.544 zł i 586.000 zł. Pomimo tego w ww. okresie Burmistrz Miasta Wojcieszów nie zatrudniał audytora, jak również nie zlecał podmiotowi zewnętrznemu wykonanie usług w zakresie audytu wewnętrznego.

### **Księgowość i sprawozdawczość**

Długoterminowe należności budżetowe w kwocie 95.715,75 zł z tytułu przekształcenia w 2019 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności zostały ujęte w księgach rachunkowych Urzędu na koncie 226 „Długoterminowe należności budżetowe” dopiero 22 listopada 2023 r., tj. po upływie czterech lat od dnia wydania zaświadczeń o przekształceniu. Powyższe pozostawało w sprzeczności z art. 20 ust. 1 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm., Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.), zgodnie z którym, do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym.

### **Wydatki budżetowe**

Budżet gminy Wojcieszów na rok 2021 przyjęto uchwałą nr XVII.116.2020 Rady Miasta Wojcieszów z 30 grudnia 2020 r., a plan postępowań o udzielenie zamówień publicznych na 2021 r. sporządzono w dniu 9 marca 2021 r., natomiast budżet gminy na rok 2023 przyjęto uchwałą nr XXXVI.227.2022 Rady Miasta Wojcieszów z 28 grudnia 2022 r., a plan postępowań o udzielenie zamówień publicznych na 2023 r. sporządzono w dniu 1 lutego 2023 r., czym naruszono art. 23 ust. 1 ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2019 ze zm., Dz.U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm., Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm., Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), zgodnie z którym Zamawiający nie później niż w terminie 30 dni od dnia przyjęcia budżetu lub planu finansowego przez uprawniony organ, sporządzają plan postępowań o udzielenie zamówień, jakie przewidują przeprowadzić w danym roku finansowym.

### **Gospodarka mieniem**

Zbycia działki nr 169/5 dokonano w szóstym przetargu zamkniętym w dniu 12.05.2021 roku. Przetarg drugi zakończony wynikiem negatywnym został zamknięty w dniu 02.09.2020 r. (przetargi: trzeci, czwarty i piąty – zakończone również wynikiem negatywnym - zostały zamknięte odpowiednio w dniach: 21.10.2020 r., 16.12.2020 r. i 08.03.2021 r.). Powyższe pozostawało w sprzeczności z art. 39 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 i poz. 1990 ze zm., Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), który wprowadził ograniczenie czasowe na zbycie nieruchomości, i stanowi, że „Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ (...), w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów

stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu”. W myśl powołanego przepisu w opisanym przypadku 6-miesięczny termin liczony od dnia zamknięcia drugiego przetargu upłynął w dniu 02.03.2021 r., a w związku z tym po tym dniu należało zorganizować ponownie pierwszy przetarg na zbycie tej nieruchomości, w którym cena wywoławcza powinna zostać ustalona w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 35 ust. 1 w związku z art. 39 ust. 3 powołanej ustawy winien zostać sporządzony i podany do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

W zawiadomieniach o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży kierowanych do osób ustalonych jako nabywca nieruchomości, nie została zawarta informacja o uprawnieniu organizatora przetargu do odstąpienia od zawarcia umowy i zatrzymania wpłaconego wadium, jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, co naruszało art. 41 ust. 2 powołanej ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W objętych kontrolą sprzedażach lokali mieszkalnych w latach 2021-2023 nie pobierano od najemców lokali mieszkalnych pisemnych oświadczeń o wyrażeniu zgody na cenę lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży ustaloną w sposób określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami, co było niezgodne z art. 34 ust. 5 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Najemcom lokali mieszkalnych nie doręczono pisemnych zawiadomień o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu lokalu, co było niezgodne z art. 34 ust. 4 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Informacje w sprawie rozstrzygnięcia przetargów na zbycie nieruchomości w latach 2021-2023 zostały podane do publicznej wiadomości w dniu ogłoszenia wyniku przetargu, co naruszało postanowienia § 12 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014 r. poz. 1490 ze zm., Dz.U. z 2021 r. poz. 2213), z których wynikało, że informację o wyniku przetargu podaje się do publicznej wiadomości po upływie terminu wyznaczonego na zaskarżenie przez uczestników przetargu czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, który stosownie do art. 40 ust. 5 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynosi 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego.

W przypadku sprzedaży w latach 2021-2023 lokali mieszkalnych objętych kontrolą (3 sprzedaże) zlecenia ich wyceny, a w konsekwencji określenie przez rzeczoznawcę majątkowego wartości lokalu, dokonywano jeszcze przed uzyskaniem od Starosty Złotoryjskiego zaświadczenia o spełnieniu przez nieruchomość wymogu samodzielnego lokalu mieszkalnego, co naruszało § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm., Dz.U. z 2021 r. poz. 555). Zgodnie z tym przepisem określenie wartości lokalu może nastąpić po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności lokalu i po wydaniu zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 532 i poz. 1910 ze zm., Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).

Za zaistniałe w okresie objętym kontrolą nieprawidłowości i uchybienia odpowiedzialność ponoszą: Burmistrz na podstawie art. 53 ust. 1 powołanej ustawy o finansach publicznych, Skarbnik na podstawie art. 54 ust. 1 powołanej ustawy o finansach publicznych oraz pracownicy merytoryczni Urzędu Miasta Wojcieszów - zgodnie z zakresami czynności.

## **WNIOSKI POKONTROLNE**

**Przekazując powyższe do wiadomości Pana Burmistrza, Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie przepisu art. 9 ust. 2 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych, wnosi o podjęcie stosownych działań mających na celu wyeliminowanie stwierdzonych nieprawidłowości oraz niedopuszczenie do ich ponownego wystąpienia w przyszłości, poprzez realizację następujących wniosków:**

1. Przestrzeganie przepisów ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), w szczególności w zakresie prowadzenia audytu, stosownie do art. 274 ust. 3 ustawy.
2. Przestrzeganie przepisów ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.), w szczególności w zakresie wprowadzania do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego, w postaci zapisu, każdego zdarzenia, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy.
3. Przestrzeganie przepisów ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), w szczególności w zakresie sporządzania planu postępowań o udzielenie zamówień publicznych, zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy.
4. Przestrzeganie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), w szczególności w zakresie:
  - a) powiadamiania najemców lokali mieszkalnych o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu lokalu, stosownie do art. 34 ust. 4 ustawy,
  - b) pobierania od najemców lokali mieszkalnych pisemnych oświadczeń o wyrażeniu zgody na cenę lokalu mieszkalnego ustaloną w sposób określony w ustawie, stosownie do art. 34 ust. 5 ustawy,
  - c) zasad i terminów organizowania kolejnych przetargów na zbycie nieruchomości, stosownie do art. 39 ust. 2 i 3 ustawy,
  - d) zamieszczania w kierowanych do nabywców nieruchomości wyłonionych w przetargach, zawiadomieniach o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży informacji, że jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi, stosownie do art. 41 ust. 2 ustawy.
5. Przestrzeganie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213),

w szczególności w zakresie podawania do publicznej wiadomości informacji o wynikach przetargów na sprzedaż nieruchomości po upływie terminu wyznaczonego na zaskarżenie przez uczestników przetargu czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, stosownie do § 12 ust. 1 rozporządzenia.

6. Zlecenie sporządzenia operatów szacunkowych, przeznaczonych do sprzedaży lokali mieszkalnych, po uprzednim wydaniu przez starostę zaświadczenia o spełnieniu przez nieruchomość wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego, stosownie do § 68 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832) w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

**Stosownie do postanowień art. 9 ust. 3 i 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych proszę o poinformowanie Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, o wykonaniu wniosków lub o przyczynach ich niewykonania. Do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Izby. Zastrzeżenia składa właściwy organ jednostki kontrolowanej, w terminie 14 dni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego, za pośrednictwem Prezesa Izby. Podstawą zgłoszenia zastrzeżeń może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.**

Do wiadomości:

Pan

Piotr Dajcz

Przewodniczący Rady Miasta Wojcieszów