

Wrocław, 5 kwietnia 2024 roku

WK.WR.40.23.2024.425

**Pan
Tomasz Frischmann
Burmistrz Miasta Oława**

**plac Zamkowy 15
55-200 Oława**

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 11 do 22 marca 2024 r., doraźną kontrolę gospodarki mieniem Gminy Miejskiej Oława (dalej: Miasto) obejmującą okres od 1 stycznia 2018 r. do 29 lutego 2024 r. Zakres badanych zagadnień, okres objęty kontrolą oraz ustalenia przedstawiono szczegółowo w protokole kontroli, podpisanym 25 marca 2024 r., którego jeden egzemplarz pozostawiono w jednostce.

Stwierdzone w wyniku kontroli nieprawidłowości i uchybienia wystąpiły w zakresie niżej wskazanych zagadnień:

Gospodarka mieniem

Podejmując działania mające na celu wyłonienie najemców nw. lokali użytkowych:

- lokalu użytkowego o powierzchni 338,30 m² położonego w Oławie przy pl. J. Piłsudskiego 1/1u (ogłoszenie I przetargu o klucze, dotyczącego najmu tego lokalu na czas nieokreślony, nastąpiło na podstawie zarządzenia Burmistrza nr 129/0050/2015 z 12 sierpnia 2015 r.),
- lokalu użytkowego o powierzchni 171 m² położonego w Oławie przy pl. J. Piłsudskiego 1/1u/a (podpisanie umowy najmu tego lokalu na czas nieokreślony nastąpiło 1 marca 2018 r.),
- lokalu użytkowego o powierzchni 167,30 m² położonego w Oławie przy pl. J. Piłsudskiego 1/1u/b (ogłoszenie przetargu o klucze, dotyczącego najmu tego lokalu na czas nieokreślony, nastąpiło na podstawie zarządzenia Burmistrza nr 53/0050/2020 z 3 czerwca 2020 r.),

wbrew postanowieniom zawartym w art. 35 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 poz. 782 ze zm., Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm., Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm., Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm., Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm., Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm., Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm., Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm., obecnie Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), nie sporządzono i nie podano do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem.

Lokal użytkowy o pow. 171 m² położony w Oławie przy pl. J. Piłsudskiego 1/1u/a został oddany w najem (umowa najmu z 1 marca 2018 r.) z naruszeniem procedury określonej w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały nr X/69/11 Rady Miejskiej w Oławie z 30 czerwca 2011 r. w sprawie zasad zarządu przez

Burmistrza Miasta Oława lokalami użytkowymi stanowiącymi zasób komunalny, tj. bez przeprowadzenia przetargu o klucze lub przetargu ofertowego, mimo że nie wystąpiły określone w uchwale przesłanki do odstąpienia od zastosowania tych trybów. Stosownie do § 5 ust. 1 przedmiotowej uchwały, oddanie niektórych lokali w najem z pominięciem ww. trybów mogło nastąpić (na wniosek zainteresowanych) w przypadku przeznaczenia lokalu na: prowadzenie działalności wspomagającej jednostki organizacyjne o charakterze ogólnomiejskim z zakresu oświaty, kultury, opieki społecznej i kultury fizycznej (kluby, zespoły itp.), potrzeby instytucji społecznych lub politycznych, prowadzenie działalności gospodarczej we własnym zakresie w sytuacji uzasadnionej względami społecznymi oraz w przypadku gdy w co najmniej dwukrotnie organizowanym przetargu nie wyłoniono najemcy.

Dochody z tytułu podatku od nieruchomości w związku z oddaniem w najem przez Miasto lokali użytkowych

Organ podatkowy - Burmistrz Miasta Oława w stosunku do najemców lokali użytkowych położonych w Oławie przy pl. J. Piłsudskiego 1/1u/a i 1/1u/b nie podjął działań zmierzających do opodatkowania podatkiem od nieruchomości posiadaczy ww. lokali użytkowych oddanych w najem przez Miasto, na podstawie, odpowiednio:

- umowy najmu lokalu użytkowego położonego w Oławie przy pl. Piłsudskiego 1/1u/a zawartej 1 marca 2018 r.,
- umowy najmu lokalu użytkowego położonego w Oławie przy pl. Piłsudskiego 1/1u/b zawartej 2 lipca 2020 r.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1785 ze zm., Dz.U. z 2018 r. poz. 1445 ze zm., Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm., Dz.U. z 2022 r. poz. 1452 ze zm., obecnie Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika m.in. z umowy zawartej z właścicielem lub z innego tytułu prawnego (z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości).

W tym przypadku, pomimo iż najem przedmiotowych lokali nastąpił na podstawie zawartej z Miastem umowy najmu, a Wydział Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Ochrony Środowiska (odpowiedzialny za czynności związane z obrotem nieruchomościami) nie poinformował o tym fakcie Wydziału Finansowego, Organ podatkowy nie podjął działań w zakresie czynności sprawdzających, o których mowa w dziale V „Czynności sprawdzające” ustawy z 27 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017 r. poz. 201 ze zm., Dz.U. z 2018 r. poz. 800 ze zm., Dz.U. z 2019 r. poz. 900 ze zm., Dz.U. z 2020 r. poz. 1325 ze zm., Dz.U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm., Dz.U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm., obecnie Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.). Zgodnie z art. 272 pkt 1 lit a i b ustawy Ordynacja podatkowa organy podatkowe pierwszej instancji, z zastrzeżeniem art. 272a, dokonują czynności sprawdzających, mających na celu sprawdzenie

terminowości składania deklaracji, wpłacania podatków. Stosownie zaś do postanowień art. 274a § 1 ustawy Ordynacja podatkowa organ podatkowy może zażądać złożenia wyjaśnień w sprawie przyczyn niezłożenia deklaracji lub sprawozdania finansowego lub wezwać do ich złożenia, jeżeli nie zostały złożone mimo takiego obowiązku. Dopiero w trakcie kontroli, Organ podatkowy wezwał najemców do złożenia przez nich deklaracji (informacji) podatkowych, w związku z oddaniem im w najem komunalnych lokali użytkowych.

Organ podatkowy nie informował Urzędu Skarbowego, że podatnik nie składał deklaracji. Stosownie do art. 54 § 1 ustawy z 10 września 1999 r. Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2017 r. poz. 2226 ze zm., Dz.U. z 2018 r. poz. 1958 ze zm., Dz.U. z 2020 r. poz. 19 ze zm., Dz.U. z 2021 r. poz. 408 ze zm., Dz.U. z 2022 r., poz. 859 ze zm.) podatnik, który uchylając się od opodatkowania, nie ujawnia właściwemu organowi przedmiotu lub podstawy opodatkowania lub nie składa deklaracji, przez co naraża podatek na uszczuplenie, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie.

Brak efektywnego i skutecznego przepływu informacji z Wydziału Gospodarki Komunalnej, Mieszkańciewej i Ochrony Środowiska do Wydziału Finansowego, skutkujący nieopodatkowaniem komunalnych lokali oddanych w najem, świadczy o niedostatecznej kontroli zarządczej, o której mowa w art. 68 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm., Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm., Dz.U. z 2021 r. poz. 305 ze zm., Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm., obecnie Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.). Zapewnienie funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej należy do obowiązków Burmistrza, stosownie do art. 69 ust. 1 pkt 2 powołanej ustawy o finansach publicznych.

Brak działań ze strony Organu podatkowego doprowadził do przedawnienia należności podatkowej, w kwocie 2.932 zł, od najemcy lokalu położonego w Oławie przy pl. J. Piłsudskiego 1/1u/b (osoba prawna) z tytułu podatku nieruchomości za 2018 rok. Powyższe stanowiło naruszenie art. 42 ust. 5 powołanej ustawy o finansach publicznych, zgodnie z którym jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

Za zaistniałe w okresie objętym kontrolą nieprawidłowości odpowiedzialność ponoszą Burmistrz Miasta Oława na podstawie na podstawie art. 53 ust. 1 powołanej ustawy o finansach publicznych oraz zgodnie z zakresami czynności pracownicy merytoryczni Urzędu Miejskiego w Oławie.

WNIOSKI POKONTROLNE

Przekazując powyższe do wiadomości Pana Burmistrza, Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych

izbach obrachunkowych, wnosi o podjęcie stosownych działań mających na celu wyeliminowanie nieprawidłowości oraz niedopuszczenie do ich ponownego wystąpienia w przyszłości poprzez realizację następujących wniosków:

1. Sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).
2. Przestrzeganie zapisów zawartych w uchwale Rady Miejskiej w Oławie nr X/69/11 z 30 czerwca 2011 r. w sprawie zasad zarządu przez Burmistrza Miasta Oława lokalami użytkowymi stanowiącymi zasób komunalny, w szczególności w zakresie przeprowadzania przetargu o klucze lub przetargu ofertowego na najem lokali użytkowych w przypadku niewystąpienia przesłanek do odstąpienia od zastosowania ww. trybów, stosownie do postanowień zawartych w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 z uwzględnieniem § 5 ust. 1 uchwały.
3. Przestrzeganie ustawy z 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.), w szczególności w zakresie:
 - a) dokonywania czynności sprawdzających mających na celu sprawdzenie terminowości składania deklaracji, wpłacania podatków, stosownie do postanowień art. 272 pkt 1 lit a i b ustawy,
 - b) wzywania podatników, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a) ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.) do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości, jeżeli nie została złożona, stosownie do art. 274a § 1 ustawy.
4. Informowanie Urzędu Skarbowego, iż podatnicy nie składają deklaracji przez co narażają oni podatek na uszczuplenie, mając na uwadze postanowienie art. 54 § 1 ustawy z 10 września 1999 r. Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2023 r. poz. 654 ze zm.), w świetle którego w takim przypadku podatnik podlega karze grzywny, karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie.
5. Przestrzeganie postanowień ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), w szczególności w zakresie:
 - a) ustalania przypadających Miastu Oława należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania, stosownie do art. 42 ust. 5 ustawy,
 - b) zapewnienia przez Burmistrza adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej, stosownie do art. 68 w związku z art. 69 ust. 1 pkt 2 ustawy.
6. Poinformowanie Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu o wynikach, w tym finansowych, podjętych w trakcie kontroli działań wyjaśniających, wobec objętych kontrolą najemców lokali użytkowych należących do zasobu komunalnego Miasta, w zakresie wymiaru podatku od nieruchomości.

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 dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego o wykonaniu wniosków lub przyczynach ich niewykonania. Do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżenia do Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu. Zastrzeżenie składa właściwy organ jednostki kontrolowanej, za pośrednictwem Prezesa Izby, w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego. Podstawą zgłoszenia zastrzeżenia może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Do wiadomości:

Pan

Krzysztof Mazurek

Przewodniczący Rady Miejskiej w Oławie