

Wrocław, 10 kwietnia 2025 roku

WK.WR.40.2.2025.236

**Pan
Paweł Kulig
Burmistrz Miasta Złotoryja**

**Pl. Orłat Lwowskich 1
59-500 Złotoryja**

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz.U. z 2025 r. poz. 7) przeprowadziła, w okresie, od 13 stycznia do 10 marca 2025 r., kontrolę kompleksową gospodarki finansowej Gminy Miejskiej Złotoryja. 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 Złotoryja.

Kontrolą w zakresie prawidłowości udzielania zamówień w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych objęto zadania: „Odbiór i transport odpadów komunalnych zmieszanych, biodegradowalnych oraz selektywnych gromadzonych z nieruchomości zamieszkałych i mieszanych położonych w granicach administracyjnych Miasta Złotoryja od 01.01.2024 r. do 21.12.2026 r.”, „Budowa skrzyżowania ulicy Jerzmanickiej wraz z ulicą Wojska Polskiego w Złotoryi”, „Budowa dróg gminnych w rejonie ulic Jerzmanickiej i Polnej w mieście Złotoryja”- część II, „Rewitalizacja obszarów miejskich – Zagospodarowanie podwórek na terenie miasta Złotoryja - zadanie 4” raz „Rewitalizacja obszarów miejskich – Zagospodarowanie podwórek na terenie miasta Złotoryja - zadanie 2”.

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

Księgowość i sprawozdawczość

Na objętych kontrolą 22 dowodach księgowych, w latach 2023-2024, nie wskazywano w dekretacji kont ujęcia dowodu w księgach rachunkowych Urzędu (10 dowodów), miesiąca ujęcia dowodu w księgach rachunkowych Urzędu (12 dowodów księgowych), co naruszało postanowienia § 5 ust. 4 lit. b, c i d Instrukcji obiegu i kontroli dokumentów księgowych z 14 grudnia 2015 r., wprowadzonej zarządzeniem nr 0050.283.2015 Burmistrza Miasta Złotoryi z 14 grudnia 2015 r. ze zm.

Zgodnie z tymi uregulowaniami prawidłowa dekretacja umieszczana na dokumentach powinna określać sposób ujęcia dowodu w księgach rachunkowych (na jakich kontach syntetycznych ma być dokument zaksięgowany) oraz datę, pod jaką dowód ma być zaksięgowany, jeżeli dowód ma być zaksięgowany pod inną datą niż data jego wystawienia – przy dowodach własnych lub datą otrzymania przy dowodach obcych.

Powyższe naruszało też art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.), który stanowi, że dowód księgowy powinien zawierać co najmniej stwierdzenie sprawdzenia i zakwalifikowania dowodu do ujęcia w księgach rachunkowych przez wskazanie miesiąca oraz sposobu ujęcia dowodu w księgach rachunkowych (dekretacja), podpis osoby odpowiedzialnej za te wskazania.

Zwrotu kwot 1.851,15 zł i 723,24 zł stanowiących 70% zabezpieczenia należytego wykonania dwóch umów zawartych 30 października 2020 r., dokonano z opóźnieniem wynoszącym odpowiednio: 620 i 609 dni. Powyższe stanowiło naruszenie art. 453 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U z 2024 r. poz. 1320, z późn. zm.), który stanowi, że zamawiający zwraca zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez zamawiającego za należyte wykonane.

W sprawozdaniach Rb-Z o stanie zobowiązań według tytułów dłużnych oraz poręczeń i gwarancji, sporządzonych, według stanu na koniec IV kwartału 2021 r. oraz I, II, III i IV kwartału 2022 r., w części A „Zobowiązania według tytułów dłużnych”, w wierszu E4.2 „pozostałe zobowiązania wymagalne”, nie wykazano zobowiązań wymagalnych z tytułu niezwróconych w terminie zabezpieczeń należytego wykonania dwóch ww. umów z 30 października 2020 r. w łącznej kwocie 2.574,39 zł, co naruszało § 2 ust. 1 pkt 4 załącznika nr 8 do rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie sprawozdań jednostek sektora finansów publicznych w zakresie operacji finansowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 652). W świetle tych przepisów, w kategorii zobowiązań wymagalnych wykazywane są niezwrócone w terminie depozyty mające charakter gwarancji należytego wykonania zobowiązania (np. kaucje mieszkaniowe, depozyty przyjęte przez jednostkę sprawozdającą się w celu zabezpieczenia należytego wykonania umów).

Długoterminowe należności budżetowe ogółem w kwocie 690.700,92 zł, powstałe w wyniku 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” w dniu 31.12.2024 r., tj. w innym okresie sprawozdawczym niż zdarzenie miało miejsce, co naruszało art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.) stosownie do którego, do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym.

Dochody budżetowe

W przypadku wszystkich objętych kontrolą podatników (osób fizycznych) podatku od

nieruchomości oraz łącznego zobowiązania pieniężnego, w latach 2022-2023, organ podatkowy dokonał przypisu należności na kontach podatników, przed terminem doręczenia decyzji ustalających wysokość podatku. Powyższe stanowiło naruszenie art. 21 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 r. poz. 111), zgodnie z którym, zobowiązanie podatkowe powstaje z dniem doręczenia decyzji organu podatkowego, ustalającej wysokość tego zobowiązania.

Wydatki budżetowe

Plany postępowań o udzielenie zamówień publicznych na 2022, 2023 i 2024 rok sporządzono po upływie 30 dni od dnia przyjęcia budżetu przez uprawniony organ, co naruszało art. 23 ust. 1 powołanej ustawy Prawo zamówień publicznych. Opóźnienie wyniosło odpowiednio: 62, 12 i 25 dni. Zgodnie z przywołanym przepisem zamawiający publiczni, o których mowa w art. 4 pkt 1 i 2, oraz ich związki, 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. Plan zamieszcza się w Biuletynie Zamówień Publicznych, na zasadach określonych w dziale III w rozdziale 2 oraz na stronie internetowej zamawiającego.

Ogłoszenie o wykonaniu umowy z 26 maja 2023 r. „Rewitalizacja obszarów miejskich – Zagospodarowanie podwórek na terenie miasta Złotoryja” – zadanie 4, zostało zamieszczone w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 23.02.2024 r. pod nr 2024/BZP 00216534/01, tj. w terminie przekraczającym 30 dni od wykonania umowy, co naruszało art. 448 powołanej ustawy Prawo zamówień publicznych. Opóźnienie wyniosło 83 dni.

Gospodarka mieniem

We wszystkich objętych kontrolą sprzedażach lokali mieszkalnych w latach 2022-2024 (III kw.) nie doręczono najemcom lokali mieszkalnych pisemnych zawiadomień o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu lokalu, co było niezgodne z art. 34 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), w myśl którego osobom, o których mowa ust. 1 pkt 3, doręcza się zawiadomienia w formie pisemnej o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W przypadku sprzedaży w latach 2021-2024 (III kw.) w drodze przetargu nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w wykazach nieruchomości została podana cena nieruchomości w wartości brutto, tj. zawierająca podatek od towarów i usług (VAT), co naruszało dyspozycję art. 35 ust. 2 pkt 6 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą w wykazie nieruchomości powinna zostać podana cena nieruchomości, ustalona na podstawie jej wartości (art. 67 ust. 1 ustawy).

W ogłoszeniach o przetargach ustnych nieograniczonych na sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych (w latach 2021-III kw. 2024) podano ceną wywoławczą nieruchomości zawierającą podatek od towarów i usług (wartość brutto). Tymczasem stosownie do zapisów art. 67 ust. 1 oraz 156 ust. 1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, a wartość nieruchomości (netto) rzeczoznawca majątkowy określa w formie operatu szacunkowego. W świetle przepisów art. 5 ust. 1 pkt 1 oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361, z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem VAT nie podlega wartość nieruchomości (towar) a transakcja sprzedaży tej nieruchomości.

Nie zostały sporządzone i podane do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, co było niezgodne z art. 35 ust. 1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami (dot. objętych kontrolą nieruchomości oddanych w dzierżawę w latach 2021-2022 i III kw. 2024 roku).

W przypadku sprzedaży w latach 2022 - 2024 (III kw.) lokali mieszkalnych objętych kontrolą (dotyczy 4 lokali sprzedanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców), sporządzenie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości, nastąpiło przed uzyskaniem zaświadczenia od starosty, o spełnieniu przez nieruchomość wymogu samodzielnego lokalu mieszkalnego, co naruszało przepis § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555) oraz § 68 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832), zgodnie z którym 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 dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Za zaistniałe w okresie objętym kontrolą nieprawidłowości i uchybienia odpowiedzialność ponoszą: Burmistrz Miasta Złotoryja na podstawie art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.) oraz Skarbnik Miasta na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy o finansach publicznych oraz zgodnie z zakresami czynności pracownicy merytoryczni Urzędu Miejskiego w Złotoryi.

WNIOSKI POKONTROLNE

Przedstawiając powyższe do wiadomości, 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 stwierdzonych nieprawidłowości oraz niedopuszczenie do ich ponownego wystąpienia w przyszłości poprzez realizację następujących wniosków:

1. Przestrzeganie wewnętrznych uregulowań określonych w Instrukcji obiegu i kontroli dokumentów księgowych, wprowadzonych zarządzeniem Burmistrza Miasta Złotoryi nr 0050.283.2015 z dnia 14 grudnia 2015 r. ze zm., w szczególności w zakresie dekretacji dowodów księgowych zgodnie z § 5 ust. 4 lit. b, c i d instrukcji.
2. Przestrzeganie przepisów rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie sprawozdań jednostek sektora finansów publicznych w zakresie operacji finansowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 652), w szczególności wykazywanie w sprawozdaniu Rb-Z zobowiązań wymagalnych zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 4 załącznika nr 8 do rozporządzenia.
3. Przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.), w szczególności w zakresie wprowadzania do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego, w postaci zapisu, każdego zdarzenia gospodarczego, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym, stosownie do postanowień art. 20 ust. 1 ustawy.
4. Przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 r. poz. 111), w szczególności w zakresie dokonywania przypisów zobowiązań podatkowych pod datą doręczenia decyzji organu podatkowego, ustalających wysokość tego zobowiązania, stosownie do postanowień art. 21 § 1 pkt 2 ustawy.
5. Przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320, z późn. zm.), w szczególności w zakresie:
 - a) sporządzania planu postępowań o udzielenie zamówień publicznych nie później niż w terminie 30 dni od dnia przyjęcia budżetu, stosownie z art. 23 ust. 1 ustawy,
 - b) zamieszczania w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o wykonaniu umowy w terminie 30 dni od wykonania umowy, stosownie do art. 448 ustawy,
 - c) dokonywania zwrotów zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez zamawiającego za należyte wykonane, stosownie do art. 453 ust. 1 ustawy.
6. Przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), w szczególności w zakresie:
 - a) powiadamiania najemców lokali mieszkalnych o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu lokalu zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy,
 - b) podawania w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ceny nieruchomości ustalonej na podstawie wartości nieruchomości (netto), stosownie do art. 67 ust. 1 ustawy,
 - c) podawania w ogłoszeniach o przetargach ceny wywoławczej nieruchomości w kwocie netto mając na uwadze art. 67 ust. 1 oraz art. 156 ust. 1 ustawy, z uwzględnieniem art. 5 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361, z późn. zm.),
 - d) sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy.

7. Przestrzeganie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832) w zakresie określania wartości lokalu po wydaniu zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, stosownie do § 68 ust. 2 rozporządzenia.

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
Waldemar Wilczyński
Przewodniczący
Rady Miejskiej Złotoryi