

J. E. Plouffe
Proszę o opinię
w przedmiotowej
sprawie. 06.05.2014r.

J. B. Zameczalski

Prezydent Miasta Jeleniej Góry
Marcin Zawila



Jelenia Góra, 30.04.2014 r.
KN.1710.64.35.2013.AS

dtu

Proszę o przypis
fra. Elżbieta Konecna
w referencie
opinie
pressme

SEKRETARIAT PREZESA REGIONALNEJ
IZBY OBRACHUNKOWEJ we WROCLAWIU
Wpł. 06.05.2014
Wyd. 3472
Zat.

15.05.2014

dtu

Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej

za pośrednictwem:

Pani Lucyny Hanus

Prezes Regionalnej Izby Obrachunkowej

we Wrocławiu

Na podstawie art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1113 z późn. zm.) - **wnoszę zastrzeżenia** do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 16 kwietnia 2014 r., dotyczącym kontroli gospodarki finansowej Miasta Jelenia Góra.

We wnioskach pokontrolnych Regionalna Izba Obrachunkowa wniosła o podjęcie stosownych działań, mających na celu wyeliminowanie stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień opisanych w protokole kontroli oraz niedopuszczenie do ich ponownego wystąpienia w przyszłości, m.in. poprzez zaniechanie pobierania od nabywców nieruchomości, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej, wadium (opłat) na poczet kosztów ich przygotowania do sprzedaży, zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 581). Sprzedaż nieruchomości gminnych w drodze bezprzetargowej odbywa się na wniosek osób korzystających m.in. z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości i co ważne, strony ustalają warunki nabycia w drodze umowy cywilno-prawnej. Umowa sprzedaży jest instytucją prawa cywilnego. W prawie cywilnym zaś obowiązuje zasada wolności umów wyrażona w art. 353¹ k.c., która jest przejawem konstytucyjnej zasady wolności i praw ekonomicznych, w szczególności zasady ochrony własności, a ta może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (art. 64 konstytucji).

Każde ograniczenie prawa powinno być wyraźnie określone w ustawie, a przepisów zawierających takie ograniczenie nie wolno interpretować rozszerzająco.

Powołany w protokole z kontroli wyrok NSA (I OSK 1807/11) nie stanowi normy prawnej mającej moc wiążącą, jest jedynie interpretacją przepisów i tzw. rozstrzygnięciem o charakterze precedensowym i nie może stanowić normy generalnej. Tylko uchwały pełnego składu Sądu Najwyższego, składu połączonych izb oraz składu całej izby z chwilą ich podjęcia uzyskują moc zasad prawnych.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje - na podstawie m.in. ustawy o gospodarce nieruchomościami - prezydent miasta. Zgodnie z wyżej przywołaną ustawą, zapewnia wycenę zbywanych nieruchomości poprzez zlecenie rzeczoznawcom majątkowym wykonania operatów szacunkowych wartości nieruchomości. Na podstawie tych operatów ustalana jest cena zbycia nieruchomości gminnych. Zaznaczyć przy tym należy, że przepisy ww. ustawy nie stanowią o poniesieniu kosztów wyceny. Zapewnienie wyceny nie jest bowiem tożsame z zapewnieniem odpłatności za te czynności, a przepisy nie stanowią wprost, kto ponosi koszty wyceny nieruchomości.

Dodatkowo należy wskazać, że przepis art. 23 i związany z nim przepis art. 25 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowią regulację, która ma przede wszystkim na celu wprowadzenie w życie katastru nieruchomości, a wycena nieruchomości ma być wykonywana przez gospodarującego zasobem gminy na bieżąco, dla celów nie związanych z ich sprzedażą, ale w związku z ewidencją gruntów w katastrze, chociażby dla ewentualnych potrzeb podatkowych.

Ponadto istotnym jest, iż ustawa o finansach publicznych w sposób jednoznaczny określa obowiązki właściwego organu tj. prezydenta miasta w zakresie dbałości o stan finansów publicznych, a w związku z tym do podejmowania skutecznych działań, które nie spowodują uszczuplenia dochodów należnych Gminie.

Instytucja wadium pełni istotną rolę w procedurze zbycia nieruchomości. Przede wszystkim ustanowienie wadium ma zwiększyć pewność, iż dojdzie do podpisania przez wnioskodawcę umowy nabycia nieruchomości gminnej. Brak wadium może spowodować sytuacje, w których po złożeniu wniosku przez potencjalnego nabywcę, ten bez jego opłacenia wycofa się z nabycia nieruchomości, a Gmina poniesie koszty wyceny i inne koszty

związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, co w konsekwencji będzie stanowiło postępowanie nieprawidłowe i niegospodarne.

Jednocześnie należy dodać, iż wadium wpłacane przez strony nabywające gminne nieruchomości lokalowe i gruntowe zaliczane jest na poczet **zryczałtowanych kosztów** przygotowania nieruchomości do zbycia – bez wskazania, jakie są to koszty. Takie rozwiązanie jest akceptowane przez obie strony umowy sprzedaży nieruchomości i nie było dotąd kwestionowane.

PREZYDENT MIASTA
Jelenie Góry

Marcin Zawila