

Łódź, dnia 15 marca 2023 roku

Pan  
ROMAN MIKSA  
Wójt Gminy Czarnocin

WK-602/12/2023

Na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1668), informuję Pana Wójta, że Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi przeprowadziła doraźną kontrolę gospodarki finansowej w Gminie Czarnocin, w zakresie gospodarowania nieruchomościami i realizacji dochodów z majątku Gminy, w tym z tytułu opłat za najem i dzierżawę<sup>1</sup>. Kontrolą objęto zagadnienia z lat 2021 – 2022. Stwierdzone w wyniku czynności kontrolnych nieprawidłowości i uchybienia wynikały z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów prawa lub ich wadliwej interpretacji. Wykazane uchybienia i nieprawidłowości dotyczyły, w szczególności<sup>2</sup>:

#### **I.**

1. Zgodnie z art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 344) w Gminie Czarnocin opracowano 3-letni plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021–2023, który został wprowadzony zarządzeniem Wójta Gminy nr 115/2021 z dnia 15 grudnia 2021 roku. Wbrew przepisom ww. ustawy, opracowaniem objęto jedynie nieruchomości gruntowe, pominięto zaś budynki i samodzielne lokale. Plan nie zawiera informacji o powierzchni użytkowej budynków i samodzielnych lokali stanowiących zasób Gminy (art. 25 ust.2a pkt.1 lit. b ustawy o gospodarce nieruchomościami).
2. W planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021–2023, brak jest informacji o wielkości środków jakie Gmina Czarnocin chce przeznaczyć na utrzymanie 13 użytkowanych nieruchomości (remiz strażackich). Poziom wydatków poniesiony w 2021 i 2022 roku wydaje się na

---

<sup>1</sup> Czynności kontrolne przeprowadzone zostały w okresie 17 listopada 2022 roku – 7 grudnia 2022 roku. Protokół podpisano w dniu 23 stycznia 2023 roku.

<sup>2</sup> Wystąpienie pokontrolne podlega udostępnieniu na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r., poz. 902), z ograniczeniami wynikającymi z art. 5 tej ustawy.

tyle istotny, że powinien być uwzględniony i ujawniony w planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

3. Na stronach BIP Urzędu Gminy w Czarnocinie brak jest zakładki, w której publikowane byłyby wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykazy są udostępniane w zakładce, w której publikuje się zarządzenia Wójta Gminy (stanowią one załącznik do tych zarządzeń). Może to wpływać na dostępność do tych dokumentów ze strony osób zainteresowanych obrotem nieruchomości stanowiących własność Gminy.
4. Do kontroli nie przedstawiono dowodu przeliczenia ceny wywoławczej na równowartość euro, którego dokonuje się nie wcześniej niż 7 dni przed terminem pierwszego ogłoszenia o przetargu, według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w tym dniu, zgodnie z § 6 ust.6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 213).
5. W zawiadomieniach wysyłanych do nabywców nieruchomości o dacie i miejscu podpisania aktu notarialnego nie zamieszczano informacji o uprawnieniu organizatora przetargu do odstąpienia od zawarcia umowy oraz o tym, że wpłacone wadium nie podlega zwrotowi, w przypadku jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy we wskazanym miejscu i terminie, stosownie do art. 41 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*Odpowiedzialność za stwierdzone nieprawidłowości i naruszenia ponoszą pracownicy Urzędu Gminy w zakresie wskazanym w protokole kontroli.*

## **II.**

Zawiadamiając o powyższych nieprawidłowościach proszę Pana Wójta o podjęcie działań mających na celu ich usunięcie oraz zapobieżenie ich występowaniu w przyszłości. W tym celu RIO w Łodzi kieruje następujące **wnioski pokontrolne**:

1. Sporządzać plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości z uwzględnieniem wszystkich wymagań określonych w art. 25 ust.2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. Dokonać analizy sposobu udostępniania na stronach BIP Urzędu Gminy w Czarnocinie wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, z punktu widzenia ułatwienia dostępu do informacji o nieruchomościach stanowiących własność Gminy przeznaczonych do obrotu.
3. Zapewnić przeliczanie ceny wywoławczej nieruchomości na równowartość euro, której to czynności dokonuje się nie wcześniej niż 7 dni przed terminem pierwszego ogłoszenia o przetargu, według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w tym dniu, zgodnie z § 6 ust.6

rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

4. Zapewnić umieszczanie w zawiadomieniu o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, kierowanym do osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości, informacji o uprawnieniach Gminy związanych z nieprzystąpieniem tej osoby bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy, stosownie do art. 41 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podając powyższe do wiadomości, zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych, proszę Pana Wójta o przesłanie informacji o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych lub przyczynach ich niewykonania w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, do wniosków zawartych w II części wystąpienia pokontrolnego przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Izby.

Zastrzeżenie 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.

Bieg terminu, o którym mowa wyżej, ulega zawieszeniu na czas rozpatrzenia zastrzeżenia w odniesieniu do wniosków pokontrolnych objętych zastrzeżeniem.

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Gminy w Czarnocinie,
2. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Gminy w Czarnocinie,
3. aa.