

Łódź, dnia 18 kwietnia 2016 roku

Pan
PAWEŁ OKRASA
Burmistrz
Miasta i Gminy Wieluń

WK – 602/36/2016

Na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz.1113 ze zm.) informuję Pana Burmistrza, że Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi przeprowadziła doraźną kontrolę gospodarki finansowej w zakresie gospodarowania majątkiem w Mieście i Gminie Wieluń¹. Kontrolą objęto wybrane zagadnienia z lat 2013-2015.

Stwierdzone w wyniku czynności kontrolnych nieprawidłowości i uchybienia wynikały z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów oraz naruszenia procedur kontroli wewnętrznej. Wykazane nieprawidłowości dotyczyły w szczególności:

I.

W zakresie realizacji dochodów z majątku

1. W postępowaniu na sprzedaż działki oznaczonej nr 124/2, o powierzchni 0,0596 ha, położonej w Wieluniu stwierdzono, że:
 - a) wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży nie zawierał wszystkich elementów określonych w art. 35 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze

¹ Czynności kontrolne prowadzone były w okresie 14 grudnia 2015 roku do 12 stycznia 2016 roku Protokół kontroli podpisano w dniu 29 lutego 2016 roku.

zm.), tj. brak było informacji o terminie do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2;

- b) na zbycie ww. nieruchomości ogłoszono cztery przetargi ustne nieograniczone – wszystkie zakończyły się wynikiem negatywnym – pierwszy przetarg odbył się w dniu 22 lutego 2012 roku (cena wywoławcza 93.374,00 zł), drugi – w dniu 26 czerwca 2012 roku (cena wywoławcza 93.374,00 zł), trzeci – w dniu 29 października 2012 roku (cena wywoławcza 80.000,00 zł), a czwarty – w dniu 26 kwietnia 2013 roku, (cena wywoławcza 80.000,00 zł). Nieruchomość została zbyta po przeprowadzeniu rokowań w dniu 2 sierpnia 2013 roku za cenę 60.000 zł.

Według ustalonego stanu faktycznego drugi przetarg na zbycie przedmiotowej nieruchomości - zakończony wynikiem negatywnym – odbył się w dniu 26 czerwca 2012 roku. W myśl art. 39 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ albo minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1, 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. Powołany przepis wprowadza ograniczenia czasowe odnośnie uruchomienia trybu rokowań lub kolejnych przetargów. Oznacza to, że początek biegu powyższego terminu rozpoczyna się od dnia zamknięcia drugiego przetargu, a nie każdego kolejnego przetargu lub każdego kolejnych rokowań wyznaczonych w tym celu. W opisanym przypadku, 6-cio miesięczny termin liczony od zakończenia drugiego przetargu upłynął w dniu 26 grudnia 2012 roku. Zatem – w świetle art. 39 ust.2 ww. ustawy – po dniu 26 grudnia 2012 roku należało zorganizować ponownie pierwszy przetarg na zbycie ww. nieruchomości, w którym cena wywoławcza winna być ustalona w wysokości nie niższej niż wartość szacunkowa nieruchomości (art. 67 ust.2 pkt 1 ustawy). Ponadto – ogłoszenie o przetargu powinno zostać poprzedzone sporządzeniem i podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (art. 35 ust. 1 w zw. z art. 39 ust.3 ustawy). Zamiast tego, w dniu 26 kwietnia 2013 roku ogłoszony został czwarty przetarg ustny nieograniczony – bez wcześniejszego podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości, z ceną wywoławczą ustaloną z naruszeniem art. 67 ust. 2 pkt 1 ustawy, to jest w wysokości niższej niż wartość nieruchomości o 13.374 zł. W związku z powyższym nie było podstaw do zastosowania trybu rokowań, w wyniku których nieruchomość została zbyta w dniu 26 sierpnia 2013 roku – akt notarialny repertorium A 3676/2013.

W zakresie nabycia przez Miasto Wieluń prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonych w Wieluniu przy ulicy Jana Długosza

1. Miasto Wieluń po nabyciu w dniu 15 października 2015 roku prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonych w Wieluniu przy ul. Jana Długosza złożyło deklarację w sprawie podatku od nieruchomości w dniu 22 grudnia 2015 roku, to jest z naruszeniem terminu określonego w art. 6 ust. 9 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz. 849 ze zm.). Według powołanego przepisu, jeżeli obowiązek podatkowy powstał po dniu 31 stycznia, deklarację na podatek od nieruchomości składa się w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku. W razie zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania w danym roku należy odpowiednio skorygować deklarację w terminie 14 dni od dnia zaistnienia tego zdarzenia.
2. W złożonej deklaracji - w informacji o przedmiotach zwolnionych Miasto wykazało grunty oznaczone symbolem Ł (łąki) o pow. 0,0491 ha – zwolnione na podstawie art. 3a ustawy z dnia 15 listopada 1984 roku o podatku rolnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1381 ze zm.) oraz grunty oddane w dzierżawę. Z pisma przewodniego do złożonej deklaracji wynika, że powierzchnia nabytej nieruchomości wynosi 31,9074 ha (w tym łąki o powierzchni 0,0491 ha oraz budynki o powierzchni 4.310,30 m²), z tego wydzierżawiono innym podmiotom: budynek o powierzchni 2.100 m² oraz grunt o powierzchni 25.000 m². Przy czym wydzierżawione zostały grunty, których użytkownikiem wieczystym jest Miasto Wieluń, zatem na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od przedmiotowych gruntów obciąża Miasto, a nie dzierżawcę. W odniesieniu do wydzierżawionych gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, podatek naliczany jest według stawek najwyższych. Dzierżawca jest podatnikiem podatku od nieruchomości tylko w odniesieniu do obiektów budowlanych (których właścicielem jest użytkownik wieczysty – Miasto Wieluń) – w analizowanym przypadku dotyczy to budynku biurowego oraz magazynowego (ewentualnie budowli). Zatem w opisanym zakresie deklaracja złożona przez Miasto Wieluń na podatek od nieruchomości została sporządzona nieprawidłowo.

Miasto Wieluń pismem znak: WP.3120.5.116.2015 z dnia 22 grudnia 2015 roku wezwało podatnika złożenia korekty deklaracji na podatek od nieruchomości w związku ze zmianą właściciela nieruchomości położonej przy ul. Jana Długosza w Wieluniu i wykorzystywaniu przez podatnika przedmiotowej nieruchomości. Korektę deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2015 podatnik (dzierżawca) złożył w dniu 30 grudnia 2015 roku, wykazując zwiększenie powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zwiększenie powierzchni

użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z powołanym wyżej art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - obowiązek podatkowy w zakresie wydzierżawionych gruntów, znajdujących się w użytkowaniu wieczystym Miasta spoczywa na użytkowniku wieczystym. Dzierżawca jest podatnikiem podatku od nieruchomości tylko w odniesieniu do obiektów budowlanych, będących własnością Miasta, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

3. (...)². W informacji nie zostały wykazane budowle, a organ podatkowy nie podjął czynności w celu ustalenia stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami, w ramach czynności sprawdzających, na podstawie art. 272 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 613 ze zm.).

II.

Zawiadamiając o powyższych nieprawidłowościach proszę Pana Burmistrza 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. W wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ujmować wszystkie informacje wymagane przez art. 35 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. Zapewnić przestrzeganie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, określających zasady i terminy organizowania przetargów na zbycie nieruchomości. Zgodnie z art. 39 ust.2 ustawy - jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ albo minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1, 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.

² Wyłączono dane objęte tajemnicą skarbową - podstawa wyłączenia art.5 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.293 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (dane zawarte w deklaracji podatkowej i innych dokumentach składanych przez podatników). Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

3. Deklaracje na podatek od nieruchomości składać w terminie określonym w art. 6 ust. 9 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.
4. Uwzględniając regulacje zawarte w art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, dotyczące określenia podmiotu opodatkowania w podatku od nieruchomości odpowiednio skorygować złożoną przez Miasto Wieluń w dniu 22 grudnia 2015 roku deklarację w sprawie podatku od nieruchomości.
5. Zapewnić dokonywanie czynności sprawdzających w odniesieniu do składanych przez podatników deklaracji podatkowych, na podstawie art. 272 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa.
6. Podjąć czynności w celu wyjaśnienia prawidłowości opodatkowania podatników wskazanych w pierwszej części wystąpienia pokontrolnego.

Podając powyższe do wiadomości, zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych, proszę Pana Burmistrza o przesłanie informacji o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych lub przyczynach ich wykonania 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 Miejskiej w Wieluniu
 2. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Rady Miejskiej w Wieluniu
- aa.