

Łódź, dnia 4 stycznia 2019 roku

Pan
KONRAD KOC
Wójt Gminy Bełchatów

WK – 602/3/2019

Działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 561 ze zm.) informuję Pana Wójta, że Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi przeprowadziła doraźną kontrolę gospodarki finansowej w Gminie Bełchatów¹, w zakresie gospodarowania nieruchomościami, wydatków na remonty i modernizację dróg, wydatków ponoszonych na rzecz organizacji pozarządowych oraz wydatków na zakup usług w Gminie Bełchatów. Kontrolą objęto wybrane zagadnienia z lat 2016-2018. Stwierdzone w wyniku czynności kontrolnych nieprawidłowości i uchybienia wynikały z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów prawa. Wykazane nieprawidłowości dotyczyły, w szczególności:

I.

W zakresie ustaleń ogólnych

Statut Gminy Bełchatów, przyjęty uchwałą Rady Gminy Bełchatów nr II/9/2002 z dnia 3 grudnia 2002 roku, w § 5 zobowiązywał Wójta Gminy do prowadzenia rejestru gminnych jednostek organizacyjnych. Ustalono, że rejestr taki nigdy nie był prowadzony, a spis jednostek organizacyjnych, zawarty w załączniku nr 2 do Statutu, nie był aktualny i nigdy nie był nowelizowany, mimo licznych zmian polegających na przekształceniu czy likwidacji jednostek.

¹ Czynności kontrolne zostały przeprowadzone w okresie 14 sierpnia – 14 września 2018 roku. Protokół kontroli został podpisany w dniu 9 listopada 2018 roku.

W zakresie gospodarowania nieruchomościami

1. W dniu 21 września 2015 roku Gmina Bełchatów stała się właścicielem zabudowanej działki, przekazanej nieodpłatnie przez Ochotniczą Straż Pożarną w Ludwikowie. W dniu 31 grudnia 2015 roku Gmina Bełchatów zawarła umowę dzierżawy z Ochotniczą Strażą Pożarną z siedzibą w Ludwikowie dotyczącą ww. nieruchomości. Umowa obowiązywała od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 marca 2016 roku. Aneks z dnia 5 lutego 2016 roku przedłużono okres obowiązywania umowy do dnia 31 grudnia 2018 roku. W dniu 10 lutego 2016 roku, na podstawie art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) sporządzono i podano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, co nastąpiło już po zawarciu aneksu przedłużającego okres obowiązywania umowy ponad 3 miesiące.

W dniu 20 czerwca 2017 roku Strony ponownie sporządziły umowę przekazania tej samej nieruchomości (akt notarialny rep.A3982/2017 z dnia 20 czerwca 2017 roku). Zarząd OSP w Ludwikowie przedłożył do nowej umowy uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Ochotniczej Straży Pożarnej w Ludwikowie z dnia 3 grudnia 2016 roku, które dotyczyły:

- uchylecia skutków prawnych umowy przekazania nieruchomości na rzecz Gminy Bełchatów;
- przekazania nieodpłatnie na rzecz Gminy Bełchatów przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd OSP w Ludwikowie złożył ponadto oświadczenie odnoszące się do uchwały z 2015 roku, na podstawie której przekazano wówczas nieruchomość Gminie Bełchatów. Ze względu na okoliczności faktyczne wcześniej nieznanne, a które wyszły na jaw po podjęciu uchwały i po zawarciu umowy przekazania nieruchomości, została dotknięta nieważnością i jako tak nie mogła wywołać skutków prawnych.

W treści umowy przekazania nieruchomości znalazły się także postanowienia o ustanowieniu na rzecz Ochotniczej Straży Pożarnej w Ludwikowie nieograniczonego w czasie prawa użytkowania zabudowanej nieruchomości, za miesięcznym wynagrodzeniem 50 zł miesięcznie (w wykonaniu uchwały Nr XXIX/291/2017 Rady Gminy w Bełchatowie w sprawie oddania w użytkowanie nieruchomości położonej w miejscowości Ludwików na rzecz OSP w Ludwikowie).

Gmina Bełchatów zawarła umowę użytkowania jednocześnie z umową przekazania nieruchomości. Gmina nie wykonała jednak obowiązków, jakie nakładał na nią art. 35 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie.

2. W dniu 9 sierpnia 2017 roku Gmina zawarła umowę dzierżawy z Ochotniczą Strażą Pożarną z siedzibą w Zawadowie. Przedmiotem umowy była dzierżawa nieruchomości położonej w Zawadowie, oznaczonej numerem ewidencyjnym 304/2 o powierzchni 0,2166 ha. W ramach umowy ustalono wysokość czynszu

dzierżawnego należnego Gminie na kwotę 100,00 zł brutto rocznie, płatnego do 14 dni od wystawienia faktury VAT. Umowę zawarto na okres od dnia 9 sierpnia 2017 roku do dnia 31 lipca 2027 roku. Do dnia kontroli Gmina nie wystawiała faktur, tym samym brak było wpłat czynszu. Fakturę wystawiono w dniu 13 września 2018 roku z terminem płatności do dnia 27 września 2018 roku.

3. W dniu 24 maja 2018 roku Gmina zawarła umowę dzierżawy z Ochotniczą Strażą Pożarną z siedzibą w Kurnosie Drugim. Przedmiotem umowy była dzierżawa nieruchomości położonej w Kurnosie Drugim, oznaczonej numerem ewidencyjnym 272, o powierzchni 0,0900 ha. W ramach umowy ustalono wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę 50,00 zł brutto miesięcznie, płatnego do 14 dni od wystawienia faktury VAT przez Gminę. Ponadto, wydzierżawiający miał ponosić wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy. Umowę zawarto na okres od dnia 1 maja do dnia 30 lipca 2018 roku. Aneks z dnia 3 sierpnia 2018 roku przedłużono okres obowiązywania umowy do dnia 30 kwietnia 2021 roku. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian. Do dnia kontroli Gmina nie wystawiała faktur, tym samym brak było wpłat czynszu. Fakturę za okres od maja do sierpnia 2018 roku wystawiono w dniu 13 września 2018 roku.
4. Rada Gminy Bełchatów w dniu 18 marca 2013 roku podjęła uchwałę nr XXXIV/293/2013 wprowadzającą Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bełchatów na lata 2013-2017. Uchwała obejmująca okres po 2017 roku nie została podjęta przez Radę Gminy Bełchatów, co naruszało art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.).
5. Ustalono, że Gmina dokonała podziału działki nr 212, stanowiącej jej własność, położonej na terenie gminy Bełchatów w obrębie geodezyjnym Powody Kolonia oraz sąsiedniej działki nr 213/4, będącej własnością osoby fizycznej, zlecając tą czynność geodecie w swoim imieniu i na własny koszt.

Wniosek o podział działki nr 213/4 złożył jej właściciel. Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny (art. 97 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami), zatem koszty postępowania podziałowego powinien ponieść wnioskodawca.

W zakresie rachunkowości

Zarządzeniem nr 122/2013 Wójta Gminy Bełchatów z dnia 22 listopada 2013 roku w sprawie zmiany zarządzenia nr 109/2013 z dnia 4 października 2013 roku w sprawie gospodarowania majątkiem trwałym i zasad odpowiedzialności za powierzone mienie w Gminie Bełchatów, wprowadzono instrukcję w zakresie gospodarowania majątkiem trwałym i zasad odpowiedzialności za powierzone mienie w Gminie Bełchatów. W § 7 pkt.1 ppkt 2 Instrukcji napisano, że „Dowód OT wystawia Główny Użytkownik, niezwłocznie po uzyskaniu dokumentów potrzebnych do rozliczenia, nie później niż 14 dni od dokonania zakupu i 30 dni od odbioru końcowego robót budowlanych, w pozostałych przypadkach na bieżąco, po podpisaniu umów, aktów notarialnych itp.". Tymczasem, składniki majątku, wprowadza się do ewidencji

środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych najpóźniej w miesiącu przekazania ich do używania. Datą przyjęcia do używania nie jest data, którą wyznacza dokument np. faktura, protokół odbioru końcowego czy sporządzenia aktu notarialnego, tylko jest to data dokonania czynności faktycznej polegającej na **rozpoczęciu użytkowania** nowo nabytego składnika majątku. W związku z powyższym należy dostosować treść Instrukcji do istniejących przepisów a także zobowiązać osoby odpowiedzialne za sporządzenie dowodów OT do działania w terminie, jaki określa faktyczne przyjęcie do używania środka trwałego.

Odpowiedzialność za stwierdzone nieprawidłowości i naruszenia ponoszą Wójt oraz 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. Zapewnić prowadzenie rejestru gminnych jednostek organizacyjnych, zgodnie z wymogiem określonym w § 5 Statutu Gminy.
2. Zapewnić - zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami - sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie.
3. Wystawiać faktury dotyczące należnego Gminie czynszu dzierżawnego, zgodnie z postanowieniami zawartych umów dzierżawy.
4. Podjąć czynności w celu uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bełchatów, zgodnie z wymogiem ustalonym w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.
5. Zapewnić przestrzeganie art. 97 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i obciążać kosztami podziału działek osobę, która ma w tym interes prawny.
6. Składniki majątku wprowadzać do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych najpóźniej w miesiącu przekazania ich do używania.

Podając powyższe do wiadomości, zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 roku 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 Bełchatów,
2. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Bełchatów,
3. aa.