

zgodność danych wykazanych w sprawozdaniach Rb-NDS o nadwyżce/deficycie jednostki samorządu terytorialnego za 2011 rok, 2012 rok oraz za okres od początku roku do 30 września 2013 roku w zakresie przychodów i rozchodów z tytułu pożyczek z danymi wynikającymi z ewidencji księgowej prowadzonej w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 30 września 2013 roku do konta 260 „Zobowiązania finansowe”. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

IV. GOSPODARKA MIENIEM

1. Sprzedaż nieruchomości

W okresie objętym kontrolą zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kobierzyce określała uchwała Nr XXXIII/411/04 Rady Gminy Kobierzyce z 3 listopada 2004 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kobierzyce (w której wprowadzono zmiany uchwałami: Nr XXXIV/435/04 z 25 listopada 2004 roku, Nr XLII/521/05 z 28 kwietnia 2005 roku, Nr XLVI/553/10 z 29 czerwca 2010 roku, Nr V/38/11 z 28 stycznia 2011 roku, Nr XXV/316/12 z 21 grudnia 2012 roku Rady Gminy Kobierzyce).

Do kontroli procedury sprzedaży nieruchomości oraz prawidłowości ujmowania w ewidencji księgowej operacji sprzedaży wytypowano następujące nieruchomości położone w Gminie Kobierzyce:

- nieruchomość gruntową niezabudowaną dz. nr 83/16 Tyniec Mały,
- nieruchomości gruntowe niezabudowane dz. nr 189 i 191 Śleza,
- nieruchomość gruntową niezabudowaną dz. nr 36/2 Wysoka,
- nieruchomość gruntową niezabudowaną dz. nr 284/79 Bielany Wrocławskie.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych – działki nr 189 o powierzchni 0,15 ha oraz działki nr 191 o powierzchni 0,24 ha położonych w obrębie Śleza

Nieruchomość została sprzedana w drodze bezprzetargowej z przeznaczeniem na polepszenie zagospodarowania nieruchomości przyległych.

Kontrolującym przedstawiono następującą dokumentację dotyczącą sprzedaży ww. nieruchomości: wniosek z 14 stycznia 2010 roku podmiotu z prośbą o umożliwienie zakupu działek 189 i 191 w obrębie Śleza celem polepszenia zagospodarowania terenów sąsiednich tj. działki 153, 154, 155 i 156, zarządzenie Nr RBPPiZN-0151/024/2010 Wójta Gminy Kobierzyce z 15 lutego 2010 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości w granicach działek nr 189 i 191, położone w obrębie Śleza, w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na polepszenie zagospodarowania nieruchomości przyległych, operat szacunkowy z dnia 2 lutego 2010 roku w którym określono wartość rynkową działki nr 191 na kwotę 25.538 zł wraz z aktualizacją z dnia 8 marca 2011 roku, operat szacunkowy z dnia 20 lutego 2010 roku w którym określono wartość rynkową działki nr 189 na kwotę 78.180 zł wraz z aktualizacją z dnia 8 marca 2011 roku, zarządzenie Nr RBPPiZN.0050.1.0081.2011 Wójta Gminy Kobierzyce z 12 kwietnia 2011 roku w sprawie wykazania do sprzedaży nieruchomości w granicach działek nr 189 i 191, położonej w obrębie Śleza, w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległe j- cena nieruchomości 128.535 zł, wraz z notatką służbową o wywieszeniu wykazu na tablicy ogłoszeń w urzędzie, potwierdzeniem zamieszczenia wykazu na stronie internetowej urzędu oraz potwierdzeniem zamieszczenia w prasie informacji o wywieszeniu wykazu w urzędzie, protokół uzgodnień z 14 czerwca 2011 roku, potwierdzenie zapłaty za zakup działki z 4 lipca 2011 roku na kwotę 128.962 zł (kwota uwzględnia koszt ponoszony przez Nabywcę za sporządzenie operatu w wysokości 427 zł), akt notarialny z 6 lipca 2011 roku (Repertorium A numer 7567/2011), faktura vat nr 000514/11 z 6 lipca 2011 roku na kwotę 128.535 zł.

Sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki nr 284/79 o pow. 340 m² położonej w obrębie Bielany Wrocławskie

Nieruchomość została sprzedana w drodze bezprzetargowej z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Kontrolującym przedstawiono następującą dokumentację dotyczącą sprzedaży ww. nieruchomości: wniosek z 20 kwietnia 2012 roku o sprzedaż działki nr 284/79, zarządzenie Wójta Nr RBPPiZN-0050.1.0085.2011 z 10 maja 2012 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, nieruchomości w granicach działki nr 284/79 położonej w obrębie Bielany Wrocławskie, z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, operat szacunkowy z 24 maja 2012 roku, w którym określono wartość nieruchomości na kwotę 102.623 zł wraz z klauzulą dotyczącą aktualności operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej z 25 maja 2013 roku, zarządzenie Wójta Nr RBPPiZN.0050.1.0050.2013 z 14 marca 2013 roku w sprawie wykazania do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, nieruchomości niezabudowanej w granicach działki nr 284/79 położonej w obrębie Bielany Wrocławskie, z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej – cena nieruchomości 126.400 zł wraz z notatką służbową o wywieszeniu wykazu na tablicy ogłoszeń w urzędzie, potwierdzeniem zamieszczenia wykazu na stronie internetowej urzędu oraz potwierdzeniem zamieszczenia w prasie informacji o wywieszeniu wykazu w urzędzie, kserokopię pełnomocnictwa z 15 maja 2013 roku do nabycia na rzecz reprezentowanej spółki działki nr 284/79 (Repertorium A – 2193/2013), kserokopię uchwały nr 1 z 29 maja 2013 roku w sprawie nabycia prawa własności nieruchomości – działki 284/79 (Repertorium A nr 7300), protokół rokowań z 7 czerwca 2013 roku, dowód wpłaty kwoty 126.400 zł z 14 czerwca 2013 roku, fakturę VAT Nr 1/6/2013/SMG z 25 czerwca 2013 roku, akt notarialny z 21 czerwca 2013 roku (Repertorium A nr 2060/2013).

Sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki nr 36/2 o pow. 718 m² położonej w miejscowości Wysoka

Nieruchomość została sprzedana w drodze bezprzetargowej z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Kontrolującym przedstawiono następującą dokumentację dotyczącą sprzedaży ww. nieruchomości: wniosek z 3 kwietnia 2012 roku o sprzedaż nieruchomości gminnej, kserokopię decyzji Nr 44/2012 z 5 lipca 2012 roku Wójta Gminy w sprawie podziału nieruchomości położonej w obrębie Wysoka, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 36/1 o pow. 0,24 ha na działki: nr 36/2 o pow. 0,0718 ha oraz nr 36/3 o pow. 0,17 ha, operat szacunkowy z 8 sierpnia 2012 roku, w którym określono wartość nieruchomości na kwotę 120.612 zł, zarządzenie Wójta nr RBPPiZN-0050.1.0152.2012 z 27 sierpnia 2012 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości w granicach działki nr 36/3, położonej w obrębie Wysoka, w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na poprawienie zagospodarowania nieruchomości przyległej, zarządzenie Wójta nr RBPPiZN-0050.1.0168.2012 z 31 sierpnia 2012 roku w sprawie wykazania do sprzedaży nieruchomości w granicach działki nr 36/2 – cena nieruchomości 150.000 zł wraz z notatką służbową o wywieszeniu wykazu na tablicy ogłoszeń w urzędzie, potwierdzeniem zamieszczenia wykazu na stronie internetowej urzędu oraz potwierdzeniem zamieszczenia w prasie informacji o wywieszeniu wykazu w urzędzie, kserokopię pełnomocnictwa z 12 października 2012 roku do nabycia na rzecz spółki od Gminy Kobierzyce działki nr 36/2 (Repertorium A nr 8856/2012), protokół uzgodnień z 16 października 2012 roku, dowód wpłaty kwoty 150.000 zł z 19 października 2012 roku, fakturę VAT nr 000737/12 z 23 października 2012 roku, akt notarialny z 22 października 2012 roku (Repertorium A nr 97492/2012).

Sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działka nr 83/16 o powierzchni 1.310 m² położona w obrębie Tyniec Mały

Nieruchomość została sprzedana w drodze ustnego przetargu nieograniczonego.

Kontrolującym przedstawiono następującą dokumentację dotyczącą sprzedaży ww. nieruchomości: zarządzenie nr RBPPiZN – 0151/0050/2009 Wójta Gminy Kobierzyce z 15 kwietnia 2009 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego nieruchomości niezabudowanych w granicach działek nr 83/14 – nr 83/7 i nr 83/11 – nr 83/12 i nr 83/14 – nr 83/16 położone w obrębie Tyniec Mały, zarządzenie nr RBPPiZN – 0151/0004/2011 Wójta Gminy Kobierzyce z 11 stycznia 2011 roku w sprawie wykazania do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego nieruchomości niezabudowanych położonych w obrębie Tyniec Mały i Krzyżowice wraz z notatką służbową o wywieszeniu wykazu na tablicy ogłoszeń w urzędzie, potwierdzeniem zamieszczenia wykazu na stronie internetowej urzędu oraz potwierdzeniem zamieszczenia informacji o wywieszeniu wykazu w urzędzie w prasie, ogłoszenie Wójta Gminy Kobierzyce z 2 marca 2011 roku o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej położonej w obrębie Tyniec Mały, dla której IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sady Rejonowego dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00116530/10, wraz z notatką służbową o wywieszeniu ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w urzędzie, potwierdzeniem zamieszczenia ogłoszenia w prasie lokalnej, oraz na stronie internetowej urzędu, operat szacunkowy z 15 stycznia 2010 roku w którym określono wartość rynkową działki nr 83/16 na kwotę 190.081 zł wraz z aktualizacją z 8 marca 2011 roku, zarządzenie nr RBPPiZN.0151 – 0070/201 Wójta Gminy Kobierzyce z 31 marca 2011 roku w sprawie powołania Komisji Przetargowej, potwierdzenia zapłaty przez 2 oferentów wadium w wysokości 23.985 zł z 31 marca oraz 1 kwietnia 2011 roku, oświadczenia członków Komisji Przetargowej z 7 kwietnia 2011 roku (sztuk 3), protokół sporządzony 7 kwietnia 2011 roku z przeprowadzonego ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, w granicach działki nr 83/16 położonej w Tyńcu Małym, w którym cena nieruchomości w wyniku licytacji została ustalona brutto w wysokości 242.350 zł, potwierdzenia zwrotu wadium oraz przekazania wadium z depozytów na dochody z 8 kwietnia 2011 roku, informacja z 14 kwietnia 2014 roku o wynikach przetargu na sprzedaż nieruchomości, potwierdzenia dokonania zapłaty za zakup działki z 26 kwietnia 2011 roku na kwotę 38.365 zł oraz z 29 kwietnia 2011 roku na kwotę 180.000 zł (łącznie 218.365 zł), akt notarialny z 9 maja 2011 roku (Repertorium A nr 1527/2011), faktura vat nr 000311/11 z 29 kwietnia 2011 roku na kwotę 23.985 zł oraz faktura vat nr 000369/11 z 11 maja 2011 roku na kwotę 218.365 zł (242.350 zł).

W wyniku kontroli w/w nieruchomości stwierdzono, że kontrolującym, jako potwierdzenie ustalenia terminu zawarcia umowy notarialnej dotyczącej sprzedaży w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej niezabudowanej dz. nr 83/16 położonej w Tyńcu Małym, przedstawiono notatkę służbową z rozmowy telefonicznej z 20 kwietnia 2011 roku. Tymczasem zgodnie z zapisami zawartymi w art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomości (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651) „Organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży (...), najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia”.

Sprawdzono ponadto, czy zdarzenia gospodarcze związane ze sprzedażą nieruchomości w latach 2011 – 2013 ujęto na koncie 011 „środki trwałe”.

Stwierdzono, że nieruchomość gruntową – działkę 284/79, którą Gmina sprzedała 21 czerwca 2013 roku (akt notarialny Repertorium A nr 2060/2013) wyksięgowano z ewidencji szczegółowej – księgi inwentarzowej w grudniu 2013 roku (Karta Środka Trwałego stan na 2013-12-31 - Nr Inwentarzowy: 00134 – wartość początkowa 17.000 zł), nieruchomość gruntową – działkę nr 83/16, którą Gmina sprzedała 9 maja 2011 roku (akt notarialny Repertorium A nr 1527/2011) wyksięgowano z ewidencji szczegółowej – księgi inwentarzowej w grudniu 2013 roku (Karta Środka Trwałego stan na 2013-12-31 – Nr Inwentarzowy: 00541 – wartość początkowa 13.630 zł). Jednak dokument LT 2/2014 –

likwidacja środka trwałego – sprzedaż działki nr 83/16 oraz dokument LT 3/2014 – likwidacji środka trwałego – sprzedaż działki nr 284/79 sporządzono dopiero w trakcie kontroli 17 lutego 2014 roku (data wpływu do Ref. Finansowego 17 lutego 2014 roku). Kserokopie dokumentów LT 2/2014 i 3/2014 oraz aktów notarialnych stanowią **akta kontroli część B nr IV/1, strony 387-398.**

Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 4 Instrukcji inwentaryzacyjnej stanowiącej załącznik nr 4 do zarządzenia Wójta Nr 0151/282/08 z 31 grudnia 2008 roku, termin i częstotliwość inwentaryzacji ustala kierownik jednostki w rocznym planie inwentaryzacji, z tym, że inwentaryzację gruntów – przeprowadza się drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji wartości tych składników na dzień kończący rok obrotowy. Ponadto zgodnie z art. 27 powołanej ustawy o rachunkowości, przeprowadzenie i wyniki inwentaryzacji należy odpowiednio udokumentować i powiązać z zapisami ksiąg rachunkowych. Ujawnione w toku inwentaryzacji różnice między stanem rzeczywistym a stanem wykazany w księgach rachunkowych należy wyjaśnić i rozliczyć w księgach rachunkowych tego roku obrotowego, na który przypadał termin inwentaryzacji. W związku z powyższym Wójt złożył wyjaśnienie: „Zgodnie z art. 26 pkt 1 ust. 3 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości a na podstawie §3 ust. 2 pkt 4 Instrukcji inwentaryzacyjnej stanowiącej załącznik nr 4 do zarządzenia Wójta Gminy Kobierzyce Nr 0151/282/08 z dnia 31.12.2008 roku inwentaryzacja gruntów w latach 2011-2013 została przeprowadzona drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami (danymi konta analitycznego) i weryfikacji ich wartości. Zgodnie z wymogiem art. 16 ust. 1 cyt. Wyżej ustawy konta ksiąg pomocniczych zawierają zapisy będące uszczegółowieniem i uzupełnieniem zapisów kont księgi głównej. Na podstawie w/w przepisów oraz przedłożonych dokumentów finansowo księgowych, wskazanych w Instrukcji inwentaryzacyjnej przeprowadzono inwentaryzację gruntów. Stwierdzono zgodność sald i zapisów pomiędzy tymi księgami uzgadniając stan – wartości gruntów. Dokumenty LT 2/2014 oraz LT 3/2014 zostały sporządzone i dostarczone do Referatu Finansowego w dniu 17 lutego 2014 roku, w związku z czym wskazane do likwidacji środki trwałe o numerach inwentarzowych 00134 oraz 00541 w grupie 0 Klasyfikacji środków trwałych, nie mogły zostać i nie zostały wcześniej wyksięgowane z ewidencji szczegółowej – księgi inwentarzowej. Nieprawdziwe jest więc stwierdzenie, iż w grudniu 2013 roku środki trwałe o numerach inwentarzowych 00134 oraz 00541 w grupie 0 Klasyfikacji środków trwałych zostały wyksięgowane z ewidencji szczegółowej – księgi inwentarzowej. Na podstawie złożonych w dniu 17 lutego 2014 roku w Referacie Finansowym dokumentów LT2/2014 oraz LT 3/2014 wskazane środki trwałe zostaną wyksięgowane z kont księgi głównej oraz z ksiąg pomocniczych w roku 2014”. Wyjaśnienie stanowi **akta kontroli część B nr IV/2 - ad. 1 i 2, strony 399-401.**

Odnosząc się do powyższego wyjaśnienia stwierdzić należy, iż pierwotne ustalenie w zakresie ujęcia sprzedaży przedmiotowych nieruchomości spowodowane było niedostarczeniem przez pracownika odpowiedzialnego za prowadzenie księgi inwentarzowej pełnej dokumentacji związanej z obrotem w/w nieruchomościami (na podstawie §17 ust. 20 Instrukcji kontroli finansowej i obiegu dokumentów finansowo – księgowych w Urzędzie Gminy Kobierzyce stanowiącej załącznik do zarządzenia RF 0152-28/05 z 30 grudnia 2005 roku Księgę inwentarzową oraz dokumenty związane z gospodarowaniem nieruchomościami prowadzi i przechowuje w zakresie gruntów i pozostałych nieruchomości Referat Budownictwa, Planowania Przestrzennego i Zasobów Naturalnych). Dopiero na podstawie dokumentacji przedstawionej wraz z wyjaśnieniem stwierdzono, że pomimo sprzedaży nieruchomości gruntowych 9 maja 2011 roku (działka nr 83/16) oraz 21 czerwca 2013 roku (działka nr 284/79), na 31 grudnia 2013 roku w/w nieruchomości zaewidencjonowane były na koncie 011 „środki trwałe”. Wydruk „Rejestr nieruchomości 2013” oraz „Kartoteka środków trwałych Wg klasyfikacji stan na 2013-12-31” stanowią **akta kontroli część B nr IV/3, strony 402-414.**

Ponadto odnosząc się do wyjaśnienia w zakresie przeprowadzenia inwentaryzacji gruntów zauważyć należy, że istotą przeprowadzenia i rozliczenia inwentaryzacji jest

doprowadzenie danych ujętych w księgach rachunkowych do zgodności ze stanem rzeczywistym. Ponadto zgodnie z §6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Finansów z 5 lipca 2010 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2010 roku Nr 128, poz. 861 ze zm. oraz tekst jednolity: Dz.U. z 2013 roku, poz. 289), Inwentaryzacja nieruchomości powinna zapewnić porównanie danych wynikających z ewidencji księgowej z ewidencją odpowiednio gminnego, powiatowego i wojewódzkiego zasobu nieruchomości. Kserokopie protokołów z inwentaryzacji gruntów z 30 grudnia 2012 roku oraz 30 grudnia 2013 roku stanowią **akta kontroli część B nr IV/4, strony 415-422.**

W dniu 20 marca 2014 roku Zastępca Wójta złożył wyjaśnienie uzupełniające (**akta kontroli część B nr IV/11, strony 434-437**) o treści „uzupełniając wyjaśnienie w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji gruntów drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z danymi konta analitycznego i weryfikacji ich wartości w latach 2011-2013, stwierdzam że weryfikację przeprowadzono przy zachowaniu odpowiedniej staranności głównego księgowego i referatu księgowości, uzyskując stosowne potwierdzenie zgodności stanu mienia od pracownika merytorycznie odpowiedzialnego za prowadzenie ksiąg analitycznych. Zauważając opóźnienie w dostarczaniu do referatu księgowości przyjętych w polityce dokumentów na podstawie których dokonywana jest weryfikacja operacji i ujęcie w księgach gminy od marca 2013 roku wdrażany jest system finansowo- księgowy z automatycznym połączeniem ujmowania w obu księgach dokonywanych operacji co uniemożliwi powstawania opóźnień operacji księgowych. System „zaciąga” dane w ewidencji powiatowego zasobu nieruchomości co zapewnia uzyskanie zgodności ewidencji gruntów gminy z zapisem w ewidencji zasobu powiatu i nie budzi wątpliwości co do rzetelności przeprowadzenia inwentaryzacji gruntów. Przedkładam protokół z dokonania opisanego wdrożenia wraz z kserokopią „zaciągniętego” stanu gruntów gminy Kobierzyce z zasobów powiatowych. Wobec pozostających wątpliwości ustaleń związanych z terminem przekazywania dowodów księgowych do referatu księgowości, „ rozbieżnością stanu” (terminu ich wprowadzania do zasobu powiatu i ksiąg wieczystych, opóźnienia wynoszą od trzech do sześciu miesięcy oraz niemożliwość jednoznacznych porównań dwóch odrębnych zbiorów (stan księgowy dla celów inwentaryzacji w ujęciu wartościowym, stan analityczny i zasób powiatu w ujęciu liczby działek i ich powierzchni) - Kierownik jednostki na wniosek skarbnika postanowił przeprowadzić pełną inwentaryzację gruntów gminy na dzień 31.03.2014 i przeprowadzić weryfikację z ewidencją zasobu powiatowego. Przedstawiono również zarządzenie Wójta nr KA.0050.1.0059.2014 z 20 marca 2014 roku w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji środków trwałych – gruntów. Kserokopia zarządzenia stanowi **akta kontroli część B nr IV/12, strona 438.**

W trakcie kontroli 17 lutego 2014 roku wyksięgowano z ewidencji księgowej sprzedaną 9 maja 2011 roku nieruchomość gruntową – działkę nr 83/16 oraz sprzedaną 21 czerwca 2013 roku nieruchomość gruntową – działkę nr 284/79. Wydruk „Zestawienie obrotów i sald ksiąg pomocniczych – Analityka zest. z dokumentami; za okres: Styczeń 2014 – Grudzień 2014; rej: wszystkie; typ: wszystkie; konto: 01100” stanowi **akta kontroli część B nr IV/5, strona 423.**

Odnosząc się do powyższego stwierdzić należy, że zgodnie z art. 20 ust. 1 oraz art. 24 ust. 1 i ust. 5 pkt 1 powołanej ustawy o rachunkowości, do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym. Księgi rachunkowe powinny być prowadzone bieżąco. Księgi rachunkowe uznaje się za prowadzone bieżąco, jeżeli pochodzące z nich informacje umożliwiają sporządzenie w terminie obowiązujących jednostkę sprawozdań finansowych i innych, sprawozdań, w tym deklaracji podatkowych oraz dokonanie rozliczeń finansowych.

Ponadto, na podstawie przedstawionego wydruku „Zestawienie obrotów i sald ksiąg pomocniczych – Analityka, zest. z dokumentami; za okres: styczeń 2013 – grudzień 2013;

ej.wszystkie; typ: wszystkie; konto: 01100" z 18 lutego 2014 roku stwierdzono, że wyksięgowania gruntów dokonywano w roku 2013 po stronie Wn konta 011 „środki trwałe” ze znakiem (-), co było niezgodne z opisem konta 011 „środki trwałe” ujętym w Zakładowym Planie Kont stanowiącym załącznik nr 2 do zarządzenia Wójta nr RF.0050.1.0141.2012 z 20 sierpnia 2012 roku, zgodnie z którym wycofania środków trwałych z tytułu sprzedaży (pod datą wydania kupującemu), dokonuje się po stronie Ma konta 011. Z wyjaśnienia Wójta wynika, że „Wyksięgowania gruntów w roku 2013 dokonywano po stronie Wn konta 011 „środki trwałe” ze znakiem „-” z przyczyn nie leżących po stronie pracowników Urzędu. Prawidłowe zapisy po stronie Ma konta 011 powodowały generowanie błędnego zestawienia obrotów i sald księgi głównej – syntetyki, które nie było adekwatne do zestawienia obrotów i sald ksiąg pomocniczych – analityki. W celu osiągnięcia zgodności zapisów przyjęto tymczasowe – do czasu usunięcia problemu technicznego nowego wdrażanego systemu, zapis ze znakiem „-”. Problem błędnego zestawienia księgi głównej, w którym wartości nie są adekwatne do wartości wykazanych w zestawieniu obrotów i sald ksiąg pomocniczych – Analityka (dla tych samych kont księgowych i okresu obliczeniowego) został zgłoszony w firmie REKORD SYSTEMY INFORMATYCZNE, wdrażającej system finansowo – księgowy w Urzędzie Gminy Kobierzyce. W dniu dzisiejszym otrzymaliśmy rozwiązanie, które po wprowadzeniu ma umożliwić prawidłowe ujęcie wyksięgowania gruntów z zachowaniem zgodnego zapisu na księgach analitycznych i syntetycznych”. Wyjaśnienie stanowi **akta kontroli część B nr IV/2 - ad. 3, strony 399-401.**

Na podstawie przedstawionych wydruków z ewidencji księgowej z 2013 roku sporządzonych po usunięciu w/w problemu technicznego, stwierdzono, że zapisy na koncie 011 „środki trwałe” dokonywane są zgodnie z opisem do konta 011 ujętym w obowiązującym w jednostce Zakładowym Planie Kont.

2. Należności z tytułu zwrotu bonifikat

Z informacji sporządzonej przez Gł. Specjalistę ds. gospodarki nieruchomościami i Geodezji wynikało, że „(...) w Gminie Kobierzyce w okresie 2011 r. do III kwartału 2013 r. – nie było zwrotu bonifikat na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 ze zm./. Ponadto informuję, że w przedziale od 2008 r. do 2013 r. Gmina Kobierzyce sprzedawała w 2010 r. jeden lokal mieszkalny położony w Cieszcach, który w dalszym ciągu jest własnością pierwotnego Nabywcy. Weryfikacje w zakresie ewentualnego zbycia lokali mieszkalnych, którym udzielenie bonifikaty – przeprowadzane są na podstawie aktów notarialnych wpływających do Urzędu Gminy z kancelarii notarialnych a dodatkowo w systemie Wrosip Powiatu Wrocławskiego”. Informacja stanowi **akta kontroli część B nr IV/6, strona 424.**

3. Najem, dzierżawa, windykacja należności cywilnoprawnych

W okresie objętym kontrolą w Gminie Kobierzyce obowiązywały następujące Zarządzenia Wójta Gminy Kobierzyce: Nr RBPPiZN-RiOŚ-0151/90/07 z 17 maja 2007 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za place i obiekty położone na gruntach stanowiących własność Gminy Kobierzyce, przeznaczonych pod działalność gospodarczą i inną (w którym wprowadzono zmiany Zarządzeniem Nr RBPPiZN-213/0151/08 z 27 października 2008 roku), Nr RBPPiZN.0151-0027/11 z 4 lutego 2011 roku, Nr RBPPiZN.0050.1.0235.2011 z 27 października 2011 roku oraz Nr RBPPiZN.0050.1.0222.2012 z 21 grudnia 2012 roku w sprawie określenia wytycznych dotyczących zasad ustalania opłat z tytułu użytkowania, dzierżawy, najmu lub udostępniania nieruchomości stanowiących własność Gminy Kobierzyce z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych na działalność rolniczą oraz w sprawie pobierania opłat za tablice reklamowe na obiektach i terenach komunalnych.

Kontrolą objęto następujące umowy dzierżawy mienia Gminy Kobierzyce:

- umowę dzierżawy Nr RBPPiZN.7352-0005/2011 części nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 99/3, AM-4, obręb Bielany Wrocławskie, zawartej 30 września 2011 roku,
- umowę dzierżawy Nr RBPPiZN.OH-0004/2012 części nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 259/39, obręb Bielany Wrocławskie, zawartej 4 kwietnia 2012 roku,
- umowę dzierżawy Nr RBPPiZN.OH-0001/2010 nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 259/36, obręb Bielany Wrocławskie, zawartej 22 grudnia 2010 roku,
- umowę dzierżawy Nr RBPPiZN.OH-0002/2010 fragmentu nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 387/2, obręb Kobierzyce, zawartej 22 grudnia 2010 roku,
- umowę dzierżawy Nr RBPPiZN.7352-0001/2011 części nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działka nr 236/2 oraz działka nr 155, obręb Kobierzyce, zawartej 13 kwietnia 2011 roku,
- umowę dzierżawy Nr RBPPiZN.7352-0003/2011 części nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 99/3, AM-4, obręb Bielany Wrocławskie, zawartej 1 sierpnia 2011 roku.

Sprawdzono, czy w latach 2011 – 30 września 2013 przypisy i odpisy na kontach dzierżawców dokonywane były w oparciu o zapisy wynikające z powyższych umów oraz, czy w przypadku zapłat dokonywanych przez dzierżawców po terminach wynikających z zawartych umów naliczane i pobierane były odsetki ustawowe stosownie do postanowień ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 ze zm.).

Stwierdzono, że:

- dzierżawca części działki nr 99/3 z przeznaczeniem na lokalizację tablicy reklamowej w obrębie Bielany Wrocławskie (dzierżawca o nr konta U002186), wpłacał w 2013 roku miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 500 zł + 23% VAT, tj. 615 zł brutto, na podstawie umowy dzierżawy Nr RBPPiZN.7352-0003/2011 z 1 sierpnia 2011 roku,
- dzierżawca części działki nr 155 oraz części działki nr 236/2 dla celów lokalizacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni 20m², obręb Kobierzyce (dzierżawca o nr konta U002105), wpłacał w 2013 roku miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 460 zł + 23% VAT, tj. 565,80 zł brutto, na podstawie umowy dzierżawy Nr RBPPiZN.7352-0001/2011 z 13 kwietnia 2011 roku,
- dzierżawca części działki nr 387/2 z przeznaczeniem dla celów lokalizacji przekaźnika telefonii komórkowej o pow. 300 m², obręb Kobierzyce (dzierżawca o nr konta U002030), wpłacał w 2011, 2012 i 2013 roku czynsz dzierżawny w wysokości 1.287 zł + 23% VAT, tj. 1.583,01 zł brutto (300 m² gruntu x 4,29 zł/m²), na podstawie umowy dzierżawy Nr RBPPiZN.OH-0002/2010 z 22 grudnia 2010 roku,
- dzierżawca działki nr 259/39 z przeznaczeniem na lokalizację przekaźnika telefonii komórkowej o pow. 300m² w obrębie Bielany Wrocławskie (dzierżawca o nr konta U002029), wpłacał w 2011 roku miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 1.287 zł + 23% VAT, tj. 1.583,01 zł (300 m² gruntu x 4,29 zł/m²), na podstawie umowy dzierżawy Nr RBPPiZN.OH-0001/2010 z 22 grudnia 2010 roku,
- dzierżawca części działki nr 99/3 dla celów lokalizacji jednostronnej tablicy reklamowej o łącznej pow. 12 m² w obrębie Bielany Wrocławskie (dzierżawca o nr konta U002266), wpłacał w roku 2013 miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 600 zł + 23% VAT, tj. 738 zł, na podstawie umowy dzierżawy Nr RBPPiZN.7352-0005/2011 z 30 września 2011 roku.

Z w/w dzierżawcami nie podpisano aneksów do umów pomimo, że w §5 ust. 2 w/w umów określono, że „Strony ustalają, że zmiana wysokości czynszu następować będzie aneksami do umowy dzierżawy nie częściej jednak niż raz w roku, w oparciu o zarządzenie Wójta Gminy Kobierzyce, obowiązujące w okresie zmiany wysokości czynszu (...)”. Z wyjaśnienia Wójta wynika, że „Powołany zapis umów zgodnie z którym „Strony ustalają, że zmiana wysokości czynszu następować będzie aneksami do umowy dzierżawy nie częściej jednak niż raz w roku

w oparciu o Zarządzenie Wójta Gminy Kobierzyce obowiązujące w okresie zmiany wysokości czynszu” należy interpretować jedynie w kontekście przewidzenia zasad na podstawie których następować będą ewentualne zmiany wysokości czynszu. Strony ustaliły, że zmiana taka może następować w drodze podpisania aneksu (nie jednostronnie), określiły maksymalną dopuszczalną częstotliwość tych zmian (jako nie częściej niż raz do roku) oraz określiły podstawę na jakiej będzie następowało wyliczenie nowej wysokości czynszu. Zapis nie świadczy w żadnym wypadku o istnieniu obowiązku aneksowania umów w powyższym zakresie każdorazowo po zmianie Zarządzenia Wójta w sprawie ustalenia stawek czynszu. Ustalenie stawek opłat czynszowych należy do kompetencji wójta, gdyż mieści się w zakresie bieżącego gospodarowania mieniem (zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym). Zarządzenia stanowią akty kierownictwa wewnętrznego i skierowane jest do pracowników Urzędu Gminy, którzy przygotowują projekty umów najmu i dzierżawy podpisywane następnie przez Wójta. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym nie ma podstaw prawnych, aby stawki czynszu najmu/dzierżawy mienia komunalnego ustalone były w drodze aktu normatywnego powszechnie obowiązującego. Wysokość obowiązujących stawek w sposób wiążący dla stron określają więc zapisy zawartych umów. Czynsz dzierżawny dla każdej z wymienionych w zapytaniu umów odpowiada stawce przewidzianej w Zarządzeniu Wójta obowiązującym w chwili ich zawarcia. W ramach przyznanych mu ustawowo kompetencji Wójt Gminy Kobierzyce w dniu 4 lutego 2011 r. wprowadził Zarządzenie nr RBPPiZN.0151-0027/11, które zmieniło stawki pod urządzenia telefonii komórkowej z 4,29 zł/m² netto w I strefie i 3,38 zł/m² netto w II strefie na 50 zł. Wójt podjął decyzję, aby zmiany te miały zastosowanie do umów zawieranych po jego wejściu w życie. Świadczą o tym zapisy odpowiednio §5. W związku z powyższym nie występowano do dzierżawców z propozycją podpisania aneksu zmieniającego stawkę czynszu. W przyszłości zostanie rozważona kwestia zmiany zapisu w szablonach umów dzierżawy, w ten sposób aby uniknąć ewentualnych wątpliwości związanych z interpretacją ich zapisów w zakresie zmiany wysokości czynszu. Ponadto wskazuję, że stawki czynszu w odniesieniu do umów nr RBPPiZN.7352-0003/2011 z 1 sierpnia 2011 roku, RBPPiZN.7352-0001/2011 z 13 kwietnia 2011 roku oraz RBPPiZN.7352-0005/2011 z 30 września 2011 roku nie uległy zmianie przez okres ich trwania. W zarządzeniu nr RBPPiZN.0151-0027/11 z dnia 4 lutego 2011 r. w odniesieniu do czynszu za tablice reklamowe stawka czynszu została określona w §3 ust. 2, w Zarządzeniu Nr RBPPiZN.0050.1.0222.2012 z dnia 21 grudnia 2012 r. w odniesieniu do czynszu za tablice reklamowe stawka czynszu została określona w §3 ust. 2 – zostały ustalone na takim samym poziomie. W Zarządzeniu RBPPiZN.0050.1.0222.2012 z dnia 21 grudnia 2012 r., które zostało przygotowane przez Kancelarię notarialną dokonano jedynie zmiany w zakresie określenia stawek w kwocie brutto z kwoty netto”. Wyjaśnienie stanowi **akta kontroli część B nr IV/7 - ad. 2, strony 425-428.**

Ponadto stwierdzono, że w §1 ust. 2 umowy dzierżawy Nr RBPPiZN.7352-0003/2011 zawartej z Dzierżawcą 1 sierpnia 2011 roku określono, że: „Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę w trybie bezprzetargowym, a Dzierżawca przyjmuje, część działki numer 99/3, AM-4, obręb Bielany Wrocławskie, z przeznaczeniem na lokalizację tablicy reklamowej jednostronnej o wymiarach 2m x 5m, o łącznej powierzchni 10 m², będącej przedmiotem dzierżawy (...). Następnie w §1 ust. 3 w/w umowy określono, że: „Grunt będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę wyłącznie dla celów lokalizacji tablicy reklamowej dwustronnej o wymiarach 2m x 5m (łącznie 10m²). Tymczasem w §2 zarządzenia Nr RBPPiZN.0151-0027/11 z 4 lutego 2011 roku Wójta zapisano, że „ustala się minimalną miesięczną stawkę czynszu-netto (...) pod urządzenia telefonii komórkowej – 50zł/m²”. W §2 ust. 4 zarządzenia Nr RBPPiZN.0050.1.0222.2012 z 21 grudnia 2012 roku Wójt określił stawki czynszu pod urządzeniami telefonii komórkowej – 61,50 zł/m². W §3 ust. 1 i ust. 2 w/w zarządzenia Wójt określił, że „Do celów związanych z wymiarem czynszu za tablice reklamowe położone na obiektach lub gruntach stanowiących własność Gminy Kobierzyce, ustanawia się podział na trzy strefy: I strefa obejmuje wsie: Bielany Wrocławskie, II strefa obejmuje wsie Ślęza, Wysoka, Tyniec Mały, Domasław, Kobierzyce, III strefa obejmuje

pozostały obszar gminy. Ustala się minimalną miesięczną stawkę czynszu, za każdy rozpoczęty 1m² powierzchni tablicy reklamowej usytuowanej na gruncie stanowiącym własność Gminy Kobierzyce, oddawanym w dzierżawę w trybie bezprzetargowym, jak niżej: I strefa – 61,50 zł/m² – z zastrzeżeniem pkt 5, II strefa – 28,29 zł/m² – z zastrzeżeniem pkt 5, III strefa – 18,45 zł/m² – z zastrzeżeniem pkt 5. W przypadku tablic dwustronnych za drugą stronę tablicy stosuje się stawkę wynoszącą 50% stawki minimalnej określonej w pkt 1-3. Czynsz netto za tablicę reklamową nie może być jednak niższy niż: I strefa – 615 zł, II strefa – 282 zł, III strefa – 184 zł (...). Z wyjaśnienia Wójta wynika, że „Przedmiotem dzierżawy zgodnie z wnioskiem jest tablica reklamowa jednostronna o wymiarach 2m x 5m. W §1 ust. 3 błędnie nazwano przedmiot dzierżawy – błąd pisarski. Gmina Kobierzyce przygotowała Aneks zmieniający błędny zapis”. Wyjaśnienie stanowi **akta kontroli część B nr IV/7 - ad. 1, strony 425-428.**

Ustalono również, że w latach 2011 – 2013 dzierżawcom o nr kont U002433, U002029, U002105, U002186, U002030, w przydatku zapłaty czynszu dzierżawnego po terminach wynikających z zawartych umów nie zawsze naliczano i pobierano odsetki ustawowe. Tymczasem zgodnie z zapisami w §5 ust.4 zawartych z dzierżawcami umów „uchybiecie terminowi dokonywania zapłaty czynszu dzierżawnego, powoduje doliczenie odsetek ustawowych za zwłokę”. W trakcie kontroli dokonano w/w dzierżawcom naliczenia ustawowych odsetek za nieterminowe zapłaty czynszu dzierżawnego i wystawiono noty odsetkowe w łącznej kwocie 51.72 zł.

Dzierżawa gruntu pod pojemniki na odzież używaną

Z wyjaśnienia Wójta Gminy wynika, że „W latach 2011-2013 Gmina Kobierzyce nie miała podpisanych umów na dzierżawę gruntu pod pojemniki na odzież. Gmina stwierdziła obecność nielegalnego rozmieszczenia pojemników na odzież używaną na terenach będących własnością Gminy Kobierzyce. Wzywała właściciela do niezwłocznego usunięcia pojemników na odzież i poinformowała o naliczeniu opłat za bezumowne korzystanie z terenu w przypadku nie zastosowania się do wezwania. Uzyskała informację telefoniczną o usunięciu pojemników i stwierdziła ich przeniesienie”. Wyjaśnienie stanowi **akta kontroli część B nr IV/8, strony 429-430.**

V. ROZLICZENIA JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z JEDNOSTKAMI ORGANIZACYJNYMI

W ramach tematyki rozdziału V przeprowadzona została kontrola w Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej w Kobierzycach, z której został sporządzony odrębny protokół kontroli.

Integralną część niniejszego protokołu stanowią załączniki:

1. Wykaz obowiązków Skarbnik.
2. Protokół kontroli kasy.
3. Wykaz skontrolowanych dowodów księgowych zaewidencjonowanych na koncie 201 „Rozrachunki z odbiorcami i dostawcami”.
4. Zestawienie akt kontroli część B.

Wójt Gminy Kobierzyce oraz Skarbnik Gminy Kobierzyce zostali poinformowani o przysługującym im, z mocy art. 9 ust. 1a ustawy z 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 roku, poz. 1113), prawie odmowy podpisania protokołu i złożenia w ciągu 3 dni od daty jego otrzymania pisemnych wyjaśnień co do przyczyny tej odmowy.

Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i po odczytaniu podpisano bez zastrzeżeń. Jeden egzemplarz protokołu wręczono Panu Ryszardowi Pacholikowi – Wójtowi Gminy Kobierzyce. O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu w książce kontroli pod pozycją 32.

Kobierzyce, 21 marca 2014 roku.

GMINA KOBIERZYCE
Aleja Pałacowa 1
55-040 Kobierzyce

WÓJT

mgr Ryszard Pacholik
(podpis kierownika jednostki kontrolowanej)

STARSZY INSPEKTOR DS. KONTROLI
GOSPODARKI FINANSOWEJ

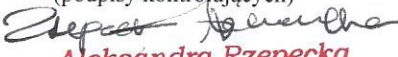
mgr Maciej Węrzyn

GŁÓWNY INSPEKTOR DS. KONTROLI
GOSPODARKI FINANSOWEJ

mgr Maciej Węrzyn

SKARBNIK GMINY

(podpis Skarbnika)
mgr. Maria Prodeus

INSPEKTOR DS. KONTROLI
GOSPODARKI FINANSOWEJ
(podpis kontrolujących)

Aleksandra Rzepecka