



**REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA
W GDAŃSKU**

WK/0804/57/28/K/1/2021

Gdańsk, dnia 17 grudnia 2021 r.

**Pani
Alicja Zajączkowska
Starosta Lęborski**

sprawa: Wystąpienie pokontrolne.

Wydział Kontroli Gospodarki Finansowej Regionalnej Izby Obrachunkowej w Gdańsku przeprowadził na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 7 października 1992 r. *o regionalnych izbach obrachunkowych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2137) oraz § 4 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2004 r. *w sprawie siedzib i zasięgu terytorialnego regionalnych izb obrachunkowych oraz szczegółowej organizacji izb, liczby członków kolegium i trybu postępowania* (Dz. U. Nr 167, poz. 1747) w okresie od dnia 7 lipca 2021 r. do dnia 5 listopada 2021 r. kontrolę kompleksową powiatu lęborskiego.

Wyniki kontroli zostały ujęte w protokole podpisanym przez obie strony w dniu 5 listopada 2021 r., którego jeden egzemplarz pozostawiono Pani Staroście.

Celem kontroli – obejmującej rok 2020 oraz inne okresy w miarę potrzeby – zgodnie z postanowieniami art. 5 *ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych*, było sprawdzenie prawidłowości realizacji przez organ wykonawczy uchwał Rady Powiatu i innych zadań w zakresie gospodarki finansowej oraz zamówień publicznych.

Z ustaleń kontroli wynika, że w kierowanej przez Panią jednostce część zadań wykonywana była z naruszeniem przepisów zawartych w aktach prawnych regulujących zasady gospodarki finansowej jednostek sektora finansów publicznych.

Do najistotniejszych nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli należy zaliczyć:

1. obciążenie w 2020 r. przyszłych nabywców nieruchomości powiatowych kosztami przygotowania tych nieruchomości do sprzedaży, tj. kosztami przygotowania dokumentacji (2 przypadki na 4 skontrolowane), czym naruszono art. 25b w zw. z art. 25 ust. 2 i art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) – str. 46 - 51 protokołu kontroli.

Stosownie do przywołanych przepisów powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Gospodarowanie zasobem podlega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ww. ustawy, który to przepis

w pkt 2 określa, że jedną z takich czynności jest zapewnienie wyceny nieruchomości (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 stycznia 2012 r., I OSK 1807/11).

Na etapie szacowania wartości nieruchomości brak jest podstaw do obciążenia tego rodzaju kosztem przyszłych nabywców, bowiem regulacja ustawowa w sposób jasny określa podmiot, na którym spoczywa obowiązek dokonania wyceny nieruchomości, a tym samym pokrycia jej kosztów.

Natomiast kształtowanie wysokości ceny sprzedaży nieruchomości może nastąpić w sposób uwzględniający rekompensatę poniesionych przez sprzedającego kosztów, np. wyceny nieruchomości.

W opisanym przypadku cena nieruchomości nie uwzględniała kosztów przygotowania ich do sprzedaży. W takiej sytuacji obciążenie nabywców nieruchomości (przed lub w dniu zawarcia umowy) kosztami przygotowania jej do sprzedaży nie znajduje uzasadnienia.

Również z art. 35 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* (regulującego tryb sprzedaży nieruchomości), wynika, że właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. W wykazie tym określa się odpowiednio m.in.: powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania oraz jej cenę. Określenie wartości nieruchomości, celem wskazania na tej podstawie jej ceny, musi nastąpić przed podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Zatem regulacje ustawowe nakładają na organ wykonawczy powiatu obowiązek podania ceny nieruchomości już w chwili sporządzenia wykazu i nie zawierają podstawy do przeniesienia obowiązku oszacowania nieruchomości na nabywcę.

2. Nieterminowe zamieszczenie w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o udzieleniu zamówienia publicznego na zadanie: Budowa 2 budynków – placówek opiekuńczo – wychowawczych w Nowej Wsi Lęborskiej (opóźnienie wyniosło 78 dni – ogłoszenie zamieszczono w dniu 15 marca 2019 r., a umowę nr 14/RI/2018 zawarto w dniu 27 listopada 2018 r., wartość zamówienia wyniosła 3.677.700 zł brutto), czym naruszono art. 95 ust. 1 obowiązującej do dnia 31 grudnia 2020 r. ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.) – str. 79 - 81 protokołu.

Zgodnie z przywołanym przepisem jeżeli wartość zamówienia lub umowy ramowej jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 tej ustawy (co miało miejsce w tym przypadku) zamawiający nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego albo umowy ramowej zamieszcza ogłoszenie o udzieleniu zamówienia w Biuletynie Zamówień Publicznych.

W aktualnym stanie prawnym powyższa kwestia jest regulowana przez art. 309 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.), zgodnie z którym zamawiający nie później niż w terminie 30 dni od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia zamieszcza w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenie o wyniku postępowania zawierające informację o udzieleniu zamówienia lub unieważnieniu postępowania.

Podając powyższe do wiadomości Pani Staroście, działając na podstawie art. 9 ust. 2 *ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych*, proszę o spowodowanie usunięcia przedstawionych nieprawidłowości poprzez:

1. zaniechanie obciążania nabywców nieruchomości kosztami przygotowania tych nieruchomości do sprzedaży (niebędącymi składnikiem ceny),
2. terminowe zamieszczanie ogłoszeń w sprawach zamówień publicznych.

Proszę również wyeliminować wszystkie pozostałe uchybienia i nieprawidłowości wyszczególnione w protokole kontroli.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z treścią art. 9 ust. 3 *ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych* kontrolowana jednostka jest obowiązana w terminie 30 dni od dnia doręczenia wystąpienia pokontrolnego zawiadomić Izbę o sposobie wykonania wniosków lub przyczynach ich niewykonania.

Wykonanie wskazanych wyżej zaleceń może być objęte kontrolą sprawdzającą, zgodnie z art. 7a ust. 4 *ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych*.

Do wniosków zawartych w powyższym wystąpieniu (zgodnie z art. 9 ust. 3 i ust. 4 *ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych*) przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń w terminie 14 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego do Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Gdańsku za pośrednictwem Prezesa tutejszej Izby. Podstawą zgłoszenia zastrzeżenia może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Luiza
Budner - Iwanicka, RIO w Gdańsku
Data: 2021.12.13 13:23:41 CET

Luiza Budner – Iwanicka

Prezes

Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Gdańsku

Do wiadomości:

Pan Zdzisław Chojnacki – Przewodniczący Rady Powiatu Lęborskiego.