



**Sprawozdanie z zadania zapewniającego pn.**

***„Prawidłowość prowadzenia gospodarki nieruchomościami, w tym przygotowania i przeprowadzenia postępowań zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy Ornontowice”***

Ornontowice, grudzień 2021 r.

<b>Nazwa komórki audytowanej</b>	Urząd Gminy w Ornontowicach  Wydział Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami ul. Zwycięstwa 26a, 43-178 Ornontowice
<b>Nazwa podmiotu przeprowadzającego zadanie zapewniające</b>	Audit Consulting Municipal Sp. z o. o. ul. Zgrzebnioka 58, 41 – 500 Chorzów
<b>Audytorzy uczestniczący w zadaniu zapewniającym na podstawie wystawionego upoważnienia</b>	dr Mariusz Siwoń – audytor wewnętrzny CGAP, CFE Paulina Pająk – asystent audytu
<b>Data rozpoczęcia zadania</b>	25 sierpnia 2021 r.
<b>Data sporządzenia sprawozdania</b>	30 grudnia 2021 r.

## I. WYNIKI WSTĘPNEGO PRZEGLĄDU

### *Charakterystyka badanego obszaru.*

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym *Mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw.*

*Nabycie mienia komunalnego następuje:*

- 1) na podstawie ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym;*
- 2) przez przekazanie gminie mienia w związku z utworzeniem lub zmianą granic gminy w trybie, o którym mowa w art. 4; przekazanie mienia następuje w drodze porozumienia zainteresowanych gmin, a w razie braku porozumienia - decyzją Prezesa Rady Ministrów, podjętą na wniosek ministra właściwego do spraw administracji publicznej;*
- 3) w wyniku przekazania przez administrację rządową na zasadach określonych przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia;*
- 4) w wyniku własnej działalności gospodarczej;*
- 5) przez inne czynności prawne;*
- 6) w innych przypadkach określonych odrębnymi przepisami.*

*Podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawa.*

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta*”.

W myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż nieruchomości wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z art. 37 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 ustawy, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;

2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;

3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;

4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;

5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;

6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;

7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;

8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;

9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;

10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;

11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;

12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1;

13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1372) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;

14) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1537);

15) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302 oraz z 2018 r. poz. 1590);

16) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404);

17) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820 oraz z 2018 r. poz. 1402);

18) jest zbywana na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości;

19) jest zbywana na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089);

20) jest sprzedawana finansującemu wybranemu w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1986), z równoczesnym zawarciem umowy leasingu, na mocy której finansujący nieodwołalnie zobowiązuje się przenieść na zbywcę albo podmiot wskazany przez zbywcę własność tej nieruchomości po upływie oznaczonego w umowie czasu trwania leasingu, zapłacie ostatniej raty albo w razie rozwiązania umowy leasingu z innych przyczyn.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy Wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;

2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

Przepis ust. 3 (zgodnie z zapisem art. 37 ust. 3a ustawy) stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości:

1) (uchylony);

2) w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.

Przepisu ust. 3 (zgodnie z zapisem art. 37 ust. 3b ustawy) nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie.

Zadania dotyczące powyższego działania w gminie Ornontowice zostały określone do realizacji przez Wydział Środowiska, Przedsiębiorczości i Gospodarki Gruntami. Wójt Ornontowic Marcin Kotyczka zarządzeniem nr 0050.0480.2018 z dnia 26 października

2018 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Gminy Ornontowice, przekazał do realizacji sprawę z tego zakresu, a w szczególności:

(...)

b) gospodarka nieruchomościami,

(...).

### ***Kryteria oceny mechanizmów kontrolnych w obszarze działalności jednostki objętym zadaniem.***

Ocena procesu według określonych kryteriów oceny powinna być podstawą do sformułowania przez audytora wewnętrznego opinii w sprawie adekwatności, skuteczności i efektywności mechanizmów kontroli zarządczej w obszarze ryzyka objętym zadaniem. Ustalenie kryteriów oceny jest szczególnie istotne dla właściwego określenia zakresu przedmiotowego i podmiotowego oraz narzędzi i technik przeprowadzenia zadania zapewniającego, a także rodzaju dowodów, które powinny zostać zgromadzone w trakcie przeprowadzania przez audytora czynności audytowych. Kryteria oceny określone przez audytora są odpowiednie dla danego badanego obszaru, wiarygodne, istotne i zrozumiałe.

Jako kryterium oceny mechanizmów kontrolnych w obszarze objętym zadaniem przyjęto kryterium legalności – ocena działalności jednostki z punktu widzenia zgodności z obowiązującym prawem w badanych obszarach.

Ustalenia stanu faktycznego będą oceniane pod względem adekwatności, skuteczności i efektywności mechanizmów kontroli zarządczej, sklasyfikowane jako:

- W przypadku braku stwierdzenia nieprawidłowości w gospodarce nieruchomościami gminy Ornontowice, funkcjonujący w jednostce system kontroli zarządczej w badanym obszarze otrzyma opinię pozytywną, tzn. funkcjonuje w stopniu wystarczającym.
- W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w gospodarce nieruchomościami gminy Ornontowice, nieskutkujących naruszeniem dyscypliny finansów publicznych, funkcjonujący w jednostce system kontroli zarządczej w badanym obszarze otrzyma opinię pozytywną z zastrzeżeniami, tzn. funkcjonuje w stopniu ograniczonym.
- W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w gospodarce nieruchomościami gminy Ornontowice, których skutkiem będzie naruszenie dyscypliny finansów publicznych, funkcjonujący w jednostce system kontroli zarządczej w badanym obszarze otrzyma opinię negatywną, tzn. system nie funkcjonuje.

### ***Zastosowane techniki oraz narzędzia audytu.***

- analiza dokumentacji związanej z badanym obszarem,
- uzyskiwanie wyjaśnień i informacji,
- weryfikacja dowodów źródłowych,
- weryfikacja wykonanych czynności,
- zapoznawanie się z dokumentami związanymi z organizacją i funkcjonowaniem komórki zajmującej się badanym obszarem,
- próbkowanie.

## II. TEMAT I CEL ZADANIA

### **Temat:**

Prawidłowość prowadzenia gospodarki nieruchomościami, w tym przygotowania i przeprowadzenia postępowań zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy Ornontowice.

### **Cel:**

Głównym celem przeprowadzenia audytu wewnętrznego było dostarczenie Wójtowi Gminy Ornontowice racjonalnego zapewnienia o adekwatności, skuteczności i efektywności kontroli zarządczej w obszarze objętym badaniem, poprzez ocenę procesu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości gminy Ornontowice w badanym zakresie.

## III. ZAKRES PODMIOTOWY I PRZEDMIOTOWY ZADANIA

### **Podmiotowy:**

Urząd Gminy Ornontowice - Wydział Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami

### **Przedmiotowy:**

Dokumentacja dotycząca procesu gospodarowania nieruchomościami Gminy Ornontowice w zakresie zbywania nieruchomości. Badaniu poddano sprzedaż nieruchomości w latach 2019-2020. Z uwagi na fakt, iż sprzedaż odbywała się wyłącznie w trybie przetargu, badaniu poddano wszystkie transakcje (trzy) sprzedaży nieruchomości dokonane w roku 2020 oraz jedną z roku 2019. Łącznie były to cztery transakcje, z czego dwie dotyczyły sprzedaży prawa własności niezabudowanych nieruchomości, jedna sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej i jedna sprzedaży nieruchomości lokalowej (mieszkaniowej).

## IV. USTALENIA STANU FAKTYCZNEGO, STWIERDZONE SŁABOŚCI MECHANIZMÓW KONTROLNYCH I ZALECENIA

<b>Zbywanie nieruchomości</b>	
<b>Kryteria ustaleń</b>	<i>Legalność</i> - zgodność z poniższymi przepisami: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 1990 z późn. zm.);</li><li>- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1372 z późn. zm.);</li><li>- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 2213);</li></ul>
<b>Ustalenia i ocena</b>	Obrót nieruchomościami odbywa się zgodnie art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami. <i>Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości</i>

*mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.*

Zgodnie z ww. ustawą sprzedaż nieruchomości wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

W toku przeprowadzonego badania dokonano następujących ustaleń w zakresie sprzedaży nieruchomości w przetargu:

### **I. Sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej 2827/12 oraz nieruchomości gruntowej 2830/12**

1. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym *do wyłącznej własności rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.*

Uchwałą nr XXXII/330/13 z dnia 28 sierpnia 2013 r. Rada Gminy Ornontowice wyraziła zgodę na zbycie w drodze przetargu prawa własności do działki 2827/12 usytuowanej w Ornontowicach przy ul. Skośnej, natomiast uchwałą nr LIV/377/06 z dnia 31 sierpnia 2006 r. Rady Gminy Ornontowice wyraziła zgodę na zbycie w drodze przetargu działki 2830/12 położonej w Ornontowicach przy ul. Zamkowej (później nieruchomość ta uzyskała oznaczenie przy „ul. Skośnej” – w trakcie czynności audytowych, audytowany udzielił wyjaśnień w tym zakresie: „Uchwała z dnia 31 sierpnia 2006 r. Rady Gminy Ornontowice wskazuje ul. Zamkową, jednakże 30 czerwca 2010 r. Rada Gminy Ornontowice podjęła Uchwałę nr LV/475/10 w sprawie nadania nazwy drodze wewnętrznej tj. ul. Skośnej, przy której jest położona przedmiotowa nieruchomość, dlatego posługiwano się kolejno położeniem przy ul. Skośnej. Parametry i pozostałe dane dotyczące działki nie uległy zmianie”.

2. Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) zwana dalej również ugn, cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.

Operaty szacunkowe dla obu nieruchomości zostały zlecone w dniu 18.02.2020r. Operaty zostały wykonane w terminie wynikającym z umowy z rzeczoznawcą majątkowym; w aktach spraw znajdują się stosowne potwierdzenia. Wartość nieruchomości w operatach szacunkowych z dnia 12.03.2020 r. dla każdej z nieruchomości (2827/12 oraz 2830/12) została określona w wysokości 80.400,00 zł.

3. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Dla obu nieruchomości wykaz nieruchomości gruntowych przeznaczonych do sprzedaży umieszczono na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu na okres dłuższy niż 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość (tu: [www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl)).

Zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 1 ugn w wykazie określa się odpowiednio oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości.

Zgodnie z oznaczeniem wynikającym z księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków położenie nieruchomości 2827/12 to ul. Zamkowa, a w zarządzeniu, wykazie oraz innych dokumentach położenie nieruchomości oznaczono przy ul. Skośnej.

Zgodnie z oznaczeniem wynikającym z uchwały rady gminy oraz ewidencji gruntów i budynków położenie nieruchomości 2830/12 to ul. Zamkowa, a w zarządzeniu, wykazie oraz innych dokumentach położenie nieruchomości oznaczono przy ul. Skośnej.

4. Wójt Gminy Ornontowice w drodze zarządzeń przeznaczył obie nieruchomości do sprzedaży w drodze przetargu: Zarządzenie nr 0050.0265.2020 Wójta Gminy Ornontowice z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności



nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę 2827/12 zlokalizowanej przy ul. Skośnej w Ornontowicach oraz Zarządzenie nr 0050.0262.2020 Wójta Gminy Ornontowice z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę 2830/12 zlokalizowanej przy ul. Skośnej w Ornontowicach.

W obu zarządzeniach równocześnie została powołana komisja przetargowa, jednakże nie wskazano liczby członków komisji, jak również nie wskazano konkretnych osób do składu komisji, a zatem nie wypełniono dyspozycji §8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości

*„1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.*

*2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie od 3 do 7 osób, wyznacza właściwy organ spośród osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.*

*3. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z zastrzeżeniem § 14 ust. 6.*

*4. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej”.*

5. Zgodnie z art. 38 ust. 2 ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie terminów, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 4. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

Ogłoszenia o przetargach wywieszono na tablicy ogłoszeń dnia 27.05.2020 do 30.06.2020 r.; w BIP 27.05.2020; w prasie lokalnej ([www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl)) 27.05.2020 r. Termin przetargu ustalono na dzień 25.11.2020, zaś termin wpłaty wadium na 24.06.2020 r.

Nie stwierdzono istotnych odchyleń od wymogów określonych w art. 38 ust. 2 ugn.

6. Dnia 26.06.2020 r. sporządzono protokoły komisji przetargowej z weryfikacji wniesionego wadium. Dokumenty potwierdzające wpłatę wadium w określonej w ogłoszeniu wysokości znajdują się w aktach spraw.

Komisja przetargowa wskazana w protokole liczy dwie osoby, co jest

niezgodne z §8 pkt. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

7. Dnia 30.06.2020 r. przeprowadzono przetargi, z których sporządzono protokoły zawierające wszystkie wymagane elementy. Przetargi zakończyły się wyłonieniem nabywcy. Komisja przetargowa wskazana w protokołach liczy osób dwie, co jest niezgodne z §8 pkt. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Zgodnie z §5 protokołu nabywca zobowiązany jest do wpłaty na konto depozytowe gminy pozostałej kwoty.

*Zgodnie z art. 70 ust. 1 ugn cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.*

Konto depozytowe jest kontem pozabudżetowym i służy do obsługi sum depozytowych, czyli środków obcych stanowiących zabezpieczenie tu: skutków uchylecia się od zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (art. 41 ust. 2 ugn). Zgodnie z §4 pkt 8 *wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości (...), co ma miejsce po upływie terminów określonych w art. 40 ust. 5 ugn, tj. upływie terminu 7 dni na wniesienie skargi na czynności przetargowe komisji. W przypadku braku wniesienia skargi, bądź stwierdzenia jej bezzasadności wadium traci walor zabezpieczenia i staje się zaliczką na poczet ceny nabycia nieruchomości i winna być przeksięgowana na konto dochodowe prowadzone dla świadczenia „zbycie nieruchomości”, natomiast pozostała cena sprzedaży powinna być wpłacona na konto dochodowe, gdyż stanowi, wraz z kwotą przeksięgowanego wadium, zapłatę za nabycie nieruchomości i winna być zaksięgowana po stronie dochodowej.*

8. W obu sprawach dnia 09.07.2020 r. na tablicy ogłoszeń oraz w BIP opublikowano informację o wyniku przetargu.
9. Zgodnie art. 41 ust 1. ugn *organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.*

Pisma do nabywców zostały skierowane 10.07.2020 r., termin zawarcia umów wyznaczono na 19.08.2020 r.

10. Zapłata pozostałej należności nastąpiła w obu sprawach na konto depozytowe

dnia 17.08.2020 r.

11. Umowy notarialne zostały zawarte dnia 19.08.2020 r.

12. W dniu 20.08.2020 r. w obu sprawach wystosowano pismo do Wydziału Finansowego i Budżetu o przesięgowanie całej ceny sprzedaży oraz wystawienie faktury.

## **II. Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej działki 3144/170**

1. Uchwałą nr XIII/103/15 z dnia 28 października 2015 r. Rada Gminy Ornontowice wyraziła zgodę na zbycie prawa użytkowania wieczystego do działek położonych w rejonie ul. Zamkowej

2. Zgodnie z art. 67 ust. 1 *ugn cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.*

Operat szacunkowy dla nieruchomości został zlecony w dniu 27.09.2018 r. Operat został wykonany w terminie wynikającym z umowy z rzeczoznawcą majątkowym; w aktach spraw znajdują się stosowne potwierdzenia. Wartość nieruchomości w operacie szacunkowym z dnia 02.10.2018 r. została określona w wysokości 45.265,00 zł.

3. Zgodnie z art. 35 ust. 1 *ugn właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.*

4. Wykaz nieruchomości gruntowych przeznaczonych do sprzedaży umieszczono na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu na okres dłuższy niż 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość (tu: [www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl)).

5. Wójt Gminy Ornontowice zarządzeniem nr 0050.0035.2019 z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie sprzedaży w trybie I przetargu ustnego nieograniczonego prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę 3144/170 zlokalizowanej przy ul. Sosnowej w Ornontowicach, przeznaczył nieruchomości do zbycia w drodze przetargu.
6. W zarządzeniu równocześnie została powołana komisja przetargowa, jednakże nie wskazano liczby członków komisji, jak również nie wskazano z konkretnych osób do składu komisji, a zatem nie wypełniono dyspozycji §8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.
7. Zgodnie z art. 38 ust. 2 *ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie terminów, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 4. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu*  
  
Ogłoszenie o przetargu wywieszono na tablicy ogłoszeń dnia 28.02.2019; w BIP 28.02.2019; w prasie lokalnej ([www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl)) 28.02.2019 r. Termin przetargu ustalono na dzień 03.04.2019, zaś termin wpłaty wadium na 29.03.2019 r.
8. Zarządzeniem nr 0050.0061.2019 z dnia 1 kwietnia 2019 r. w sprawie odwołania I przetargu ustnego nieograniczonego prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę 3144/170 zlokalizowanej przy ul. Sosnowej w Ornontowicach, Wójt Gminy Ornontowice odwołał przetarg z uwagi na brak podania w ogłoszeniu informacji o wpłatach „Blue Cash”.
9. Ogłoszenie o odwołaniu przetargu umieszczono 01.04.2019 r. na tablicy ogłoszeń, w BIP, w prasie lokalnej ([www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl)) oraz 02.04.2019 r. na Portalu Gminy Ornontowice.
10. Dnia 1 kwietnia 2019 r. komisja przetargowa w składzie dwuosobowym, co nie wypełnia dyspozycji §8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. (...) sporządziła protokół z weryfikacji wniesionego wadium. Z protokołu wynika, że wniesiono dwa wadia.

11. Dnia 4 kwietnia 2019 r. wystosowano do Wydziału Finansowego i Budżetu pisma z dyspozycją zwrotu wniesionych wadium.
12. Wójt Gminy Ornontowice zarządzeniem nr 0050.0068.2019 z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie sprzedaży w trybie I przetargu ustnego nieograniczonego prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę 3144/170 zlokalizowanej przy ul. Sosnowej w Ornontowicach, przeznaczył nieruchomości do zbycia w drodze przetargu.
13. Ogłoszenie o przetargu wywieszono na tablicy ogłoszeń dnia 19.04.2019 r.; w BIP 19.04.2019 r.; w prasie lokalnej ([www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl)) 19.04.2019 r. Termin przetargu ustalono na dzień 20.05.2019, zaś termin wpłaty wadium na 14.05.2019 r.
14. Dnia 15.05.2020 r. sporządzono protokół komisji przetargowej (dwuosobowej) z weryfikacji wniesionego wadium. Wadium zostało wniesione przez 2 osoby. Dokumenty potwierdzające wpłatę wadium w określonej w ogłoszeniu wysokości znajdują się w aktach spraw.
15. Dnia 20.05.2020 r. przeprowadzono przetarg, z którego sporządzono protokół zawierające wszystkie wymagane elementy. Przetarg zakończył się wyłonieniem nabywcy.
16. Zgodnie z §7 protokołu nabywca zobowiązany jest do wpłaty na konto depozytowe gminy pozostałej kwoty.  
*Zgodnie z art. 70 ust. 1 ugn cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.*  
Konto depozytowe jest kontem pozabudżetowym i służy do obsługi sum depozytowych, czyli środków obcych stanowiących zabezpieczenie tu: skutków uchylecia się od zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (art. 41 ust. 2 ugn). Zgodnie z §4 pkt 8 wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości (...), co ma miejsce po upływie terminów określonych w art. 40 ust. 5 ugn, tj. upływie terminu 7 dni na wniesienie skargi na czynności przetargowe komisji. W przypadku braku wniesienia skargi, bądź stwierdzenia jej bezzasadności wadium traci walor zabezpieczenia i staje się zaliczką na poczet ceny nabycia nieruchomości i winna być przeksięgowana na konto dochodowe prowadzone dla świadczenia „zbycie nieruchomości”, natomiast pozostała cena sprzedaży powinna być wpłacona na konto dochodowe, gdyż stanowi, wraz z kwotą przeksięgowanego wadium, zapłatę za nabycie nieruchomości i winna być zaksięgowana po stronie dochodowej.

17. Dnia 21 maja 2019 r. wystosowano do Wydziału Finansowego i Budżetu pismo z dyspozycją zwrotu wniesionego wadium uczestnikowi, który nie wygrał przetargu.
18. Dnia 28.05.2019 r. na tablicy ogłoszeń oraz w BIP opublikowano informację o wyniku przetargu.
19. Zgodnie art. 41 ust 1. ugn *organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.*
20. Pismo przez nabywcę zostało odebrane osobiście 05.06.2019 r., termin zawarcia umów wyznaczono na 24.06.2019 r.
21. Zapłata pozostałej należności nastąpiła na konto depozytowe dnia 21.06.2019r.
22. Umowa notarialna została zawarta dnia 24.06.2019 r.
23. W dniu 25.06.2019 r. w wystosowano pismo do Wydziału Finansowego i Budżetu o prześięgowanie całej ceny sprzedaży oraz wystawienie faktury.

### **III Sprzedaż lokalu mieszkalnego w drodze przetargu przy ul. Żabik 9/104.**

1. Uchwałą nr XXXIV/294/17 z dnia 23 sierpnia 2017 r. Rada Gminy Ornontowice wyraziła zgodę na zbycie w drodze przetargu lokalu mieszkalnego nr 104 położonego w Ornontowicach przy ul. Żabik 9.
2. Operat szacunkowy dla nieruchomości został zlecony w dniu 21.09.2017 r. Operat został wykonany w terminie wynikającym z umowy z rzeczoznawcą majątkowym; w aktach spraw znajdują się stosowne potwierdzenia. Wartość nieruchomości w operacie szacunkowym z dnia 05.10.2017 r. została określona w wysokości 62.200,00 zł.
3. Zgodne z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej*

*wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.*

4. Wykaz nieruchomości gruntowych przeznaczonych do sprzedaży umieszczono na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu na okres dłuższy niż 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość (tu: [www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl)).
5. Wójt Gminy Ornontowice zarządzeniem nr 0050.0361.2017 z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie sprzedaży w trybie I przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 104, położonego w Ornontowicach przy ul. Żabik 9 o powierzchni 33,30 m<sup>2</sup> bez pomieszczeń przynależnych wraz z udziałem w prawie własności do nieruchomości wspólnej wynoszącym 192/1000.
6. W zarządzeniu równocześnie została powołana komisja przetargowa, jednakże nie wskazano liczby członków komisji, jak również nie wskazano z konkretnych osób do składu komisji, a zatem nie wypełniono dyspozycji §8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości
7. Zgodnie z art. 38 ust. 2 *ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie terminów, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 4. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu*
8. Ogłoszenie o przetargu wywieszono na tablicy ogłoszeń dnia 30.11.2017 do 12.01.2018; w BIP 30.11.2017; w prasie lokalnej ([www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl)) 30.11.2017 r. Termin przetargu ustalono na dzień 12.01.2018, zaś termin wpłaty wadium na 08.01.2018 r.
9. Dnia 9 stycznia 2018 r. komisja przetargowa w składzie dwuosobowym, co nie wypełnia dyspozycji §8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. (...) sporządziła protokół z weryfikacji wniesionego wadium.

Z protokołu wynika, że wadium nie wniesiono.

10. Dnia 12.01.2018 r. sporządzono protokół z przetargu zawierający wymagane elementy. Przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.
11. Dnia 24.01.2019 r. na tablicy ogłoszeń oraz w BIP opublikowano informację o wyniku przetargu.
12. Wobec negatywnego wyniku I przetargu Wójt Gminy Ornontowice organizował kolejne przetargi (łącznie 4) zachowując tryb i terminy wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.
13. Wobec utraty aktualności operatu szacunkowego, dnia 8 listopada 2019 zlecono wykonanie operatu szacunkowego. Operat przekazano 5 grudnia 2019r., a wartość nieruchomości została określona na kwotę 69.000 zł.
14. Wykaz nieruchomości gruntowych przeznaczonych do sprzedaży umieszczono na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu na okres dłuższy niż 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość (tu: [www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl)).
15. Wójt Gminy Ornontowice zarządzeniem nr 0050.0234.2020 z dnia 12 marca 2020 r. w sprawie sprzedaży w trybie I przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 104, położonego w Ornontowicach przy ul. Żabik 9 o powierzchni 33,30 m<sup>2</sup> bez pomieszczeń przynależnych wraz z udziałem w prawie własności do nieruchomości wspólnej wynoszącym 192/1000.
16. Ogłoszenie o przetargu wywieszono na tablicy ogłoszeń dnia 26.03.2020 r.; w BIP 26.03.2020 r.; w prasie lokalnej ([www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl)) 26.03.2020 r. Termin przetargu ustalono na dzień 11.05.2020, zaś termin wpłaty wadium na 05.05.2020 r.
17. Dnia 07.05.2020 r. sporządzono protokół komisji przetargowej (dwuosobowej) z weryfikacji wniesionego wadium. Zostało wniesione 1 wadium.
18. Dnia 11.05.2020 r. przeprowadzono przetarg, z którego sporządzono protokół zawierające wszystkie wymagane elementy. Przetarg zakończył się



wyłonieniem nabywcy.

19. Zgodnie z protokołem nabywca zobowiązany jest do wpłaty na konto depozytowe gminy pozostałej kwoty.

*Zgodnie z art. 70 ust. 1 ugn cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.*

Konto depozytowe jest kontem pozabudżetowym i służy do obsługi sum depozytowych, czyli środków obcych stanowiących zabezpieczenie tu: skutków uchylecia się od zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (art. 41 ust. 2 ugn). Zgodnie z §4 pkt 8 *wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości (...), co ma miejsce po upływie terminów określonych w art. 40 ust. 5 ugn, tj. upływie terminu 7 dni na wniesienie skargi na czynności przetargowe komisji. W przypadku braku wniesienia skargi, bądź stwierdzenia jej bezzasadności wadium traci walor zabezpieczenia i staje się zaliczką na poczet ceny nabycia nieruchomości i winna być przekięgowana na konto dochodowe prowadzone dla świadczenia „zbycie nieruchomości”, natomiast pozostała cena sprzedaży powinna być wpłacona na konto dochodowe, gdyż stanowi, wraz z kwotą przekięgowanego wadium, zapłatę za nabycie nieruchomości i winna być zaksięgowana po stronie dochodowej.*

20. Dnia 19.05.2020 r. na tablicy ogłoszeń oraz w BIP opublikowano informację o wyniku przetargu.

21. Zgodnie art. 41 ust 1. ugn *organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.*

Dnia 21.05.2020 r. wystosowano do nabywcy pismo wyznaczając termin i miejsce zawarcia umowy; termin zawarcia umów wyznaczono na 17.06.2020r.

22. Zapłata pozostałej należności nastąpiła na konto depozytowe dnia 15.06.2020r.

23. Umowa notarialna została zawarta 17.06.2020 r. przekazana do Referatu Komunalnego dnia 18.06.2020 r.

24. W dniu 20.08.2020 r. w wystosowano pismo do Wydziału Finansowego i Budżetu o przekięgowanie całej ceny sprzedaży oraz wystawienie faktury.

## V. STANOWISKO AUDYTORA WEWNĘTRZNEGO WOBEC WNIESIONYCH PRZEZ AUDYTOWANEGO ZASTRZEŻEŃ.

Audytowany wniósł dodatkowe wyjaśnienia, które po ponownej analizie w istotnej części zostały uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu.

## VI. OGÓLNA OCENA KONTROLI ZARZĄDCZEJ

Przeprowadzone czynności audytowe w zakresie prawidłowości procesu gospodarowania nieruchomościami Gminy Ornontowice w obszarze działalności Urzędu objętego zadaniem zapewniającym pozwoliły wydać opinię **pozytywną z zastrzeżeniami** w zakresie funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej.

Poniżej wskazano rekomendacje, które mają na celu usprawnienie funkcjonowania jednostki w opisanym zakresie:

1. *Zapewnienie, aby dane nieruchomości opisane w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia były zgodne z oznaczeniem nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości (art. 35 ust. 2 ugn)*
2. *Powoływanie komisji przetargowej spośród osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu wskazanych z imienia i nazwiska, przy zachowaniu wymogu liczebności składu od 3 do 7 osób.*

Za Audit Consulting Municipal Sp. z o.o.:

  
dr Mariusz Siwoń

Audytor wewnętrzny CGAP, CFE

Prezes Audit Consulting Municipal Sp. z o.o.