

Wrocław, 16 kwietnia 2009 roku

WK.60/410/K-40/09

**Pan
Henryk Kuriata
Wójt Gminy Jordanów Śląski**

**ul. Wrocławska 55
55-065 Jordanów Śląski**

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 ze zm.), przeprowadziła w okresie od 6 do 20 marca 2009 roku doraźną kontrolę w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym Gminy Jordanów Śląski, w szczególności zasad zawierania umów najmu oraz powstającymi w związku z tym obciążeniami podatkowymi. Zakres badanych zagadnień, okres objęty kontrolą oraz ustalenia przedstawiono szczegółowo w protokole kontroli, którego jeden egzemplarz po podpisaniu 23 marca 2009 roku przez Wójta i Skarbnik Gminy pozostawiono w jednostce.

Pozytywnie należy ocenić gotowość do współpracy z kontrolującym pracowników Urzędu Gminy, którzy przygotowywali dla potrzeb kontroli dokumenty, opracowywali wymagane informacje oraz udzielali niezbędnych wyjaśnień.

Kontrola wykazała jednak pewne nieprawidłowości i uchybienia spowodowane m.in. błędną interpretacją obowiązujących przepisów i niedostateczną starannością w ich przestrzeganiu.

Nieprawidłowości wystąpiły w zakresie niżej wskazanych zagadnień:

Uchwałą nr 2/2002 z 6 lutego 2002 roku Zarząd Gminy Jordanów Śląski przeznaczył do najmu na okres 3 lat w drodze przetargu lokal użytkowy o powierzchni 539,19 m² położony w Jordanowie Śląskim przy ul. Pocztovej 4 (działka nr 94/1 o pow. 1481 m²) z wykorzystaniem na prowadzenie działalności w zakresie praktyki lekarza rodzinnego. Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym na najem przedmiotowej nieruchomości zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń 29 listopada 2002 roku. Zgodnie z jego postanowieniami otwarcie ofert miało nastąpić 16 grudnia 2002 roku o godz. 10⁰⁰, a oferty należało składać również do 16 grudnia 2002 roku do godz. 9³⁰. Wysokość opłaty za najem została określona w kwocie 510 zł brutto za miesiąc. Określając termin składania ofert naruszono (według wówczas obowiązującego stanu prawnego) postanowienie § 17 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. nr 9 poz. 30 ze zm.), zgodnie z którym przy przeprowadzaniu przetargu pisemnego nieograniczonego oferty powinny być złożone na piśmie najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. W związku z tym, iż termin przetargu został wyznaczony na 16 grudnia 2002 roku oferty powinny być złożone najpóźniej do 13 grudnia 2002 roku. Z protokołu

komisji przetargowej sporządzonego 18 grudnia 2002 roku wynikało, iż do przetargu przystąpiło czterech oferentów, którzy zaoferowali wysokość miesięcznego najmu od 550 zł do 650 zł brutto. Komisja przetargowa po zapoznaniu się ze złożonymi ofertami przyjęła za najkorzystniejszą ofertę złożoną przez NZOZ „Przychodnia Rodzinna”, z kwotą miesięcznego najmu w wysokości 550 zł brutto. Jednak w związku z tym, iż jedynym podanym w ogłoszeniu kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty była cena, komisja przetargowa powinna wybrać ofertę złożoną przez Specjalistę Medycyny Rodzinnej, który zobowiązał się do opłacania najmu w wysokości 650 zł brutto (kwota stanowiąca dochód gminy winna być wybrana jako najwyższa a nie najniższa). Nawet oferta następna złożona wspólnie przez dwóch lekarzy medycy była o 50 zł wyższa od tej, którą wybrała komisja przetargowa gdyż opiewała na kwotę 600 zł brutto miesięcznie.

W 2004 roku Gmina nie dokonała waloryzacji kwoty czynszu określonego w umowie najmu zawartej 19 grudnia 2002 roku (na okres od 1 stycznia 2003 r. do 30 listopada 2005 r.) z NZOZ o wskaźnik inflacji, wbrew postanowieniom § 9 pkt 1 umowy. Z obliczeń sporządzonych przez pracownika Urzędu wynikało, iż w związku z brakiem w 2004 roku w/w aktualizacji nastąpiło zniżenie wnoszonej przez NZOZ opłaty w latach 2004–2005 na łączną kwotę w wysokości 189,22 zł, tj. kwotę 155,10 zł netto plus 22% podatek VAT.

W 2006 roku Wójt przedłużył umowę najmu dotychczasowemu najemcy lokalu (NZOZ „Przychodnia Rodzinna”) położonego przy ul. Pocztovej 4, bez przeprowadzania postępowania przetargowego, kierując się uprawnieniami jakie dawał mu § 1 ust. 5 pkt 1 uchwały Rady Gminy nr XXIV/123/2005 z 30 września 2005 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jordanów Śląski. W świetle tego przepisu Wójt otrzymał delegację na podpisanie umowy najmu na okres 5 lat w trybie bezprzetargowym. Ponadto postanowienia § 1 ust. 5 pkt 3 przedmiotowej uchwały, upoważniały Wójta do odstąpienia od przetargu w przypadku m.in. przekazania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność leczniczą.

Nieprawidłowości wystąpiły również w zakresie opodatkowania nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu dla NZOZ podatkiem od nieruchomości. W związku z zawartą 19 grudnia 2002 roku umową najmu przedmiotowej nieruchomości Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Przychodnia Rodzinna złożył deklarację na podatek od nieruchomości na 2003 rok (brak daty złożenia w Urzędzie). Podatnikiem przedmiotowego podatku była osoba fizyczna prowadząca ww. działalność gospodarczą, a zatem stosownie do postanowień art. 6 ust. 6 ustawy z 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2002 roku nr 9 poz. 84 ze zm.), obowiązana była do złożenia właściwemu organowi podatkowemu informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych, sporządzonej na formularzu według ustalonego wzoru, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających a organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, stosownie do postanowienia art 6 ust. 7 ustawy, powinien ustalić podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy w drodze decyzji, a podatek powinien być płatny w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminach: do dnia 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego.

Dopiero na 2004 rok organ podatkowy ustalił podatnikowi podatek od nieruchomości w drodze decyzji podatkowej nr UG/3110/1116/2004 z 11 lutego 2004 roku opierając się na danych zawartych w złożonej przez podatnika 30 grudnia 2003 roku „Informacji w sprawie podatku od nieruchomości na 2004 rok”. Organ podatkowy ustalając przedmiotowy podatek dla budynku zastosował jedną stawkę podatkową tak jakby cały budynek był zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych. Jednak na podstawie porozumienia zawartego 15 kwietnia 2004 roku NZOZ użyczył część pomieszczeń Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Jordanowie Śląskim, a zatem w przedmiotowych pomieszczeniach od 15 kwietnia 2004 roku nie udzielano świadczeń zdrowotnych. W związku z powyższym dla w/w powierzchni organ podatkowy powinien zastosować wyższą stawkę podatkową tj. taką jak dla pozostałych budynków lub ich części albo jak dla powierzchni związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej. Analogicznie organ podatkowy powinien postąpić w 2005, 2006 oraz 2007 roku.

Fakt użyczenia przez NZOZ – Przychodnia Rodzinna, części najmowanych przez niego od Gminy pomieszczeń GOPS-owi nie zwalniało go od płacenia podatku od całości nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek ten ciąży m.in. na osobach fizycznych, osobach prawnych, które są posiadaczami nieruchomości albo obiektów budowlanych stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem lub z innego tytułu prawnego. Ponadto w myśl art. 336 ustawy z 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16 poz. 93 ze zm.) posiadaczem rzeczy jest m.in. ten, kto nią faktycznie włada jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca (posiadacz zależny). Typowym posiadaczem zależnym gruntu jest jego najemca. Najemca nieruchomości, której właścicielem jest Gmina, jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Oznacza to, że w omawianym przypadku mamy dwóch posiadaczy tej samej nieruchomości. Jednak podatnikiem podatku od nieruchomości w sytuacji, o której wyżej mowa, jest NZOZ. Podmiot ten jest bowiem obok Gminy stroną umowy najmu dotyczącej nieruchomości, nie zaś GOPS. Mimo tego podatnik w złożonej 30 grudnia 2004 roku „Informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych na 2005 rok” wykazał powierzchnię zajętą na prowadzenie działalności gospodarczej w wysokości 477 m² czyli zmniejszył ją o powierzchnię użyczoną Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej, mimo iż zgodnie z umową najmu nadal był najemcą całej przedmiotowej nieruchomości tj. budynku o powierzchni 539,19 m² z gruntem o powierzchni 1.481 m².

W związku z zawarciem przez Gminę 31 grudnia 2007 roku z NZOZ-em aneksu 1/2008 do umowy najmu z 4 stycznia 2006 roku, na mocy którego zmniejszeniu uległa powierzchnia najmowanego lokalu z 539,19 m² do 379,45 m², najemca 26 lutego 2008 roku złożył do Urzędu „Informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych na 2008 rok”, w której wykazał grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 823 m² oraz budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 379,45 m². Wcześniej, pismem z 7 lutego 2008 roku, najemca – NZOZ Przychodnia Rodzinna, poinformował organ podatkowy, iż zgodnie ze stanem faktycznym na części działki nr 94/1 nie jest i nie była prowadzona działalność gospodarcza –

tą część działki stanowi ogród. Do pisma dołączono korekty informacji o nieruchomościach za 2004 i 2005 rok oraz informację o gruntach na 2004 rok. Organ podatkowy w związku ze złożeniem przez najemcę korekt informacji podatkowych, w wyniku wszczętego postępowania podatkowego wydał stosowne decyzje podatkowe i na ich podstawie na koncie podatnika dokonano za lata 2004–2007 odpisu w podatku od nieruchomości na łączną kwotę 1.743 zł oraz przypisu w podatku rolnym na łączną kwotę 44 zł. W trakcie prowadzonego postępowania podatkowego organ podatkowy skupił się tylko na zmianie wykorzystania najmowanego od Gminy gruntu nie zajął stanowiska w sprawie błędnego wskazania w informacjach o nieruchomościach danych dotyczących wykorzystania powierzchni znajdującego się na tym gruncie budynku.

W trakcie kontroli tj. 12 marca 2009 roku, organ podatkowy działając na podstawie art. 274a § 2 ustawy z 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 roku nr 8 poz. 60 ze zm.), wszczął postępowanie wyjaśniające wzywając najemcę do złożenia stosownych wyjaśnień. Następnie postanowieniem nr 12/2009 z 23 marca 2009 roku, działając na podstawie art. 165 § 2 powołanej ustawy wszczął z urzędu postępowanie podatkowe, które do zakończenia kontroli nie zostało zakończone.

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Jordanowie Śląskim stał się od 1 stycznia 2008 roku na mocy postanowień art. 3 ust. 1 pkt 4 lit b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikiem podatku od nieruchomości, oraz stosownie do postanowień art. 6 ust. 9 powołanej ustawy, powinien składać w terminie do dnia 15 stycznia, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru, nawet jeśli korzysta ze zwolnienia z podatku, co ma miejsce w 2008 i 2009 roku mocą zapisów uchwały Rady Gminy nr X/44/2007 z 15 listopada 2007 r. oraz uchwały nr XIX/101/2008 z 6 listopada 2008 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Z treści aneksu nr 1/2008 zawartego 31 grudnia 2007 roku z NZOZ przez Gminę do umowy najmu z 4 stycznia 2006 roku wynika, iż od 1 stycznia 2008 roku Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia Rodzinna, nie był już najemcą pomieszczeń zajmowanych przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej a zatem nie było podstawy do zawarcia 28 lutego 2008 roku umowy nr 3/2008 o zwrot kosztów utrzymania zajmowanych pomieszczeń, na mocy której NZOZ użyczył GOPS-owi 4 pomieszczenia znajdujące się w budynku na I piętrze o łącznej powierzchni 78,96 m².

WNIOSKI POKONTROLNE

Przedstawiając powyższe Panu Wójtowi, działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, wnoszę o podjęcie niezbędnych działań w celu wyeliminowania uchybień i nieprawidłowości szczegółowo opisanych w protokole kontroli i niedopuszczanie do ich ponownego wystąpienia w przyszłości, a w szczególności:

1. Przestrzeganie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. nr 207 poz. 2108) w szczególności w zakresie:
 - a) terminów do złożenia ofert stosownie do postanowień § 17 rozporządzenia,
 - b) oceny złożonych ofert zgodnie z podanymi w ogłoszeniu kryteriami stosownie do postanowienia § 21 rozporządzenia.
2. Przestrzeganie przepisów ustawy z 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 roku nr 8, poz. 60 ze zm.), a w szczególności w zakresie:
 - a) przeprowadzania czynności wyjaśniających stosownie do postanowień art. 274 § 1 ust. 2 oraz art. 274a ustawy,
 - b) wszczynania postępowań podatkowych stosownie do postanowień art. 165 ustawy.
3. Przestrzeganie przepisów ustawy z 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 roku nr 121 poz. 844 ze zm.), a w szczególności w zakresie:
 - a) zobowiązania podatników do składania w określonym terminie informacji w sprawie podatku od nieruchomości stosownie do postanowień art. 6 ust. 6 ustawy oraz deklaracji podatkowych zgodnie z art. 6 ust. 9 ustawy,
 - b) ustalania na podstawie złożonej przez podatników informacji podatku w drodze decyzji stosownie do postanowień art. 6 ust. 7 ustawy,
 - c) opodatkowywania najemców nieruchomości stanowiących mienie komunalne podatkiem od nieruchomości stosownie do postanowień art. 3 ust.1 ustawy.
4. Poinformowanie Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu o wynikach wszczętego w trakcie kontroli postępowania podatkowego wobec NZOZ - Przychodnia Rodzinna.
5. Poinformowanie Izby o sposobie uregulowania zasad związanych z użytkowaniem przez GOPS pomieszczeń stanowiących zasoby mienia komunalnego, w tym również zwrotu kosztów utrzymania zajmowanych pomieszczeń.

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, zgodnie z przepisem art. 9 ust. 3 i ust. 4 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych, oczekuje w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, zawiadomienia o wykonaniu wniosków lub o przyczynach ich niewykonania. Do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżenia do Kolegium Izby. Zastrzeżenie składa właściwy organ jednostki kontrolowanej, za pośrednictwem Prezesa Izby, w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego. Podstawą zgłoszenia zastrzeżenia może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Do wiadomości:

Pan
Mirośław Cholewa
Przewodniczący Rady Gminy Jordanów Śląski