

3.2.1.1. Plan przychodów.

W uchwale Nr XXXIII/231/2020 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Kętrzyn na rok 2021 zaplanowano m.in. przychody budżetu w kwocie 13.582.111 zł, w tym: tyt. kredytów (§ 952) w kwocie 9 082 720,00 zł, oraz wolnych środków § 950 w wysokości 4 499 391,00 zł.

W rezultacie dokonywanej w 2021 r. zmiany budżetu Miasta Kętrzyn, kwoty planowanych przychodów budżetu uległy zmniejszeniu do kwoty 11.822.111,00 zł, w tym: § 950 wolne środki, o których mowa w art. 217 ust. 2 pkt 6 ustawy o finansach publicznych w wysokości 6.216.244,78 zł, oraz § 952 przychody z zaciągniętych pożyczek i kredytów na rynku krajowym w kwocie 5.605.866,22 zł - stosownie do zapisów uchwały Nr XLVIII/354/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie zmian w budżecie miasta Kętrzyn na rok 2021.

Na podstawie ww. uchwały oraz sprawozdania Rb-NDS o nadwyżce/deficycie Miasta Kętrzyn za okres od początku roku do dnia 31 grudnia roku 2021 (korekta nr 1) stwierdzono, że w prawidłowej wysokości wykazano w sprawozdaniu kwotę planowanych przychodów odpowiednio do zapisów wym. uchwały.

3.2.1.2. Plan rozchodów.

W uchwale Nr XXXIII/231/2020 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Kętrzyn na rok 2021 zaplanowano m.in. rozchody budżetu w kwocie 3 832 720,00 zł, w całości z tyt. spłat kredytów i pożyczek.

W rezultacie dokonywanych w 2021 r. zmian budżetu Miasta Kętrzyn, kwoty planowanych rozchodów budżetu nie uległy zmianie.

Na podstawie ww. uchwały oraz sprawozdania Rb-NDS o nadwyżce/deficycie Miasta Kętrzyn za okres od początku roku do dnia 31 grudnia roku 2021 stwierdzono, że w prawidłowej wysokości wykazano w sprawozdaniu kwotę planowanych rozchodów, odpowiednio do zapisów wym. uchwały.

3.2.1.3. Realizacja przychodów.

Na podstawie sprawozdania Rb-NDS sporządzonego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2021 r. stwierdzono, że Miasto Kętrzyn wykonało przychody w kwocie 11.822.111,00 zł, z czego: z tyt. kredytów w wysokości 5.605.866,22 zł oraz z tyt. wolnych środków w wysokości 6.216.244,78 zł.

Kontroli poddano wykazanie w sprawozdaniu Rb-NDS danych w zakresie wykonanych przychodów w kwocie 5.605.866,22 zł, w całości tytułem kredytów i pożyczek, oraz emisji papierów wartościowych (wiersz D11 sprawozdania) – dobór próby do kontroli celowy w związku z objęciem kontrolą prawidłowości ewidencjonowania zdarzeń gospodarczych w księgach rachunkowych budżetu na koncie 134 - „Kredyty bankowe” – zagadnienie opisano w dziale II niniejszego protokołu.

W trakcie czynności kontrolnych ustalono, że w 2021 r. Miasto Kętrzyn wykonało przychody w kwocie 5.605.866,22 zł, tytułem wpływu kredytu na rachunek budżetu Miasta Kętrzyn o nr 12 1240 5598 1111 0000 5036 2161 w dniu 21.12.2021 r. (WB nr 261), odpowiednio do zapisów umowy Nr 43 1020 3541 0000 5096 0121 0210 zawartej w dniu 16 grudnia 2021 r., pomiędzy PKO BP SA a Miastem Kętrzyn o udzielenie kredytu w wysokości 8.255.866,22 zł na finansowanie planowanego deficytu budżetu Miasta Kętrzyn w roku 2021 oraz spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań. Kredyt został udzielony na okres od dnia 16 grudnia 2021 roku do dnia 28 grudnia 2033 roku.

Obroty strony Ma konta 134 w kwocie 5.605.866,22 zł odpowiadały obrotom strony Ma konta analitycznego 134-18, na którym ewidencjonowano wym. kredyt.

Burmistrz Miasta Kętrzyn pismem znak: ZF.3040.1.2021 z dnia 28 września 2021 roku wystąpił z wnioskiem do RIO w Olsztynie o wydanie opinii o możliwości spłaty kredytu zaciągniętego w kwocie 8.255.866,22 zł. Przedmiotowy wniosek wpłynął do RIO w Olsztynie w dniu 30 września 2021 roku.

Stosownie do art. 91 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych Burmistrz Miasta Kętrzyn uzyskał opinię regionalnej izby obrachunkowej o możliwości spłaty kredytu, tj. uchwała Nr RIO.IV-0120-326//21 Składu Orzekającego Regionalnej Izby Obrachunkowej w Olsztynie z dnia 21 października 2021 r. w sprawie opinii o możliwości spłaty przez Miasto Kętrzyn kredytu długoterminowego zaciągniętego w wysokości 8.255.866,22 zł, którą pozytywnie zaopiniowano możliwość spłaty przez Miasto Kętrzyn kredytu w wysokości 8.255.866,22 zł z przeznaczeniem na finansowanie planowanego deficytu budżetu, oraz spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów.

3.2.1.4. W uchwale Nr XXXIII/231/2020 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie uchwalenia budżetu miasta Kętrzyn na rok 2021 ustalono m.in. w § 5 limity zobowiązań z tytułu zaciąganych kredytów i pożyczek oraz emitowanych papierów wartościowych, zaciąganych na :

- 1) finansowanie przejściowego deficytu budżetu w kwocie – 5.000.000 zł,
- 2) finansowanie planowanego deficytu budżetu w kwocie – 5.250.000 zł,
- 3) spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów w kwocie 3.832.720 zł,

a następnie w § 13 uchwały zapisano, iż upoważnia się Burmistrza Miasta do zaciągania kredytów i pożyczek oraz emisji papierów wartościowych do wysokości limitów zobowiązań, określonych w § 5 uchwały.

Na podstawie wym. uchwały Nr XXXIII/231/2020 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30 grudnia 2020 roku stwierdzono, że Burmistrz zaciągnął zobowiązanie w kwocie 8.255.866,22 zł na podstawie umowy Nr 43 1020 3541 0000 5096 0121 0210 o kredyt długoterminowy w granicach limitu zobowiązań z tytułu zaciąganych kredytów i pożyczek oraz emitowanych



papierów wartościowych oraz w ramach upoważnienia zawartego w ww. uchwale budżetowej, stosownie do art. 212 ust. 1 pkt 6 i art. 212 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych.

Ustalono, że kwotę 5.605.866,22 zł z tytułu kredytów i pożyczek wykazano w sprawozdaniu Rb-NDS na podstawie zapisów ewidencji księgowej budżetu, tj. obrotów strony Ma konta 134 (szczegółowego 134/18 na którym zaewidencjonowano przychody budżetu), tj. wpływ w 2021 r. ww. kredytu. Do prawidłowości wykazania w sprawozdaniu Rb-NDS za 2021 r. wykonanych przychodów z tytułu kredytów uwag nie wniesiono.

3.2.1.5. Realizacja rozchodów.

Na podstawie sprawozdania Rb-NDS o nadwyżce/deficycie Miasta Kętrzyn za 2021 r. ustalono, że wykonano rozchody w kwocie 3 832 720,00 zł, w całości tyt. spłaty kredytów i pożyczek, wykupu papierów wartościowych (wiersz D21 sprawozdania).

Wykonane rozchody były zgodne z sumą obrotów stron Wn kont szczegółowych prowadzonych do kont syntetycznych: 134 – „Kredyty bankowe” i 260 – „Zobowiązania finansowe”, tj.:

- 134/08 – w kwocie 190 000,00 zł,
- 134/09 – w kwocie 308 000,00 zł,
- 134/10 – w kwocie 550 000,00 zł,
- 134/11 – w kwocie 600 000,00 zł,
- 134/12 – w kwocie 460 000,00 zł,
- 134/13 – w kwocie 325 000,00 zł,
- 134/14 – w kwocie 900 000,00 zł,
- 134/15 – w kwocie 250 000,00 zł,
- 134/16 – w kwocie 85 800,00 zł,
- 260/01 – w kwocie 163 920,00 zł.

W wyniku porównania powyższego stwierdzono zgodność kwot i ustalono, że w powyższym zakresie dane w sprawozdaniu Rb-NDS wykazano w kwocie zgodnej z danymi wynikającymi z ewidencji księgowej budżetu Miasta Kętrzyn

Kwota zrealizowanych rozchodów z ww. tytułu, wg stanu na 31.12.2021 r. nie przekraczała kwoty zaplanowanej na ten cel.

3.2.2. Terminowość dokonywania w 2021 r. spłat kredytów i pożyczek oraz wykupu obligacji.

Sporządzone przez Panią Skarbnik zestawienie przedstawiające wymagane na 2021 r. (wg umów bankowych) i dokonane w 2021 r. (wg wyciągów bankowych) spłaty rat kredytów i pożyczek oraz wykupu obligacji stanowi załącznik nr 6 do protokołu kontroli.

W ww. zestawieniach wskazano, (a kontrolujący w opisie poniżej odniósł to do ewidencji analitycznej) terminowe regulowanie spłat rat kredytów i pożyczek.

Z przepisu art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych wynika, że rozchodami

publicznymi są spłaty otrzymanych pożyczek i kredytów. Zgodnie z załącznikiem nr 6 pn. "Klasyfikacja paragrafów rozchodów" (klasyfikacja określona w tym załączniku dotyczy rozchodów, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy o finansach publicznych) do rozporządzenia do Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1053 z późn. zm.) spłaty otrzymanych krajowych pożyczek i kredytów należy zaliczać do rozchodów budżetu. Mając na uwadze powyższe oraz ustalenia kontroli dokonane na podstawie ww. dokumentów oraz zapisów konta 134 ustalono, że spłaty rat kredytów i pożyczek stanowiły rozchody budżetowe roku 2021.

IV. GOSPODARKA MIENIEM.

1. Gospodarka mieniem komunalnym.

Zgodnie § 20 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kętrzyn wprowadzonego zarządzeniem Nr 189/2019 Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 23.07.2019 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kętrzyna, zmienionego zarządzeniami Burmistrza Miasta Kętrzyna: Nr 193/2019 z dnia 31.07.2019 r., Nr 11/2020 z dnia 8.01.2020 r., Nr 213/2020 z dnia 17.07.2020 r., Nr 55/2021 z dnia 22.02.2021 r., Nr 295/2021 z dnia 29.09.2021 r., Nr 15/2022 z dnia 24.01.2022 r., Nr 239/2022 z dnia 1.08.2022 r., Nr 311/2022 z dnia 14.09.2022 r. prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Kętrzyn należało do zadań Wydziału Zarządzania Majątkiem, Architektury i Urbanistyki w tym m.in. zadania w zakresie:

- gospodarowania nieruchomościami Miasta, w szczególności w zakresie organizacji zasobu nieruchomości Miasta, opracowywania założeń polityki gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta, pozyskiwania nieruchomości do zasobu Miasta, wykonywania praw i obowiązków właściciela nieruchomości, w tym ustanawiania, zmieniania i pozbawiania praw do nieruchomości Miasta, zbywania nieruchomości Miasta, w tym przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- realizacji polityki mieszkaniowej prowadzonej przez Burmistrza oraz Radę poprzez opracowywanie projektów aktów prawnych regulujących zasady najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zasady gospodarowania tym mieniem,
- opracowania rozwiązań, projektów i programów, których celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności Miasta,
- współtworzenie polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie Miasta,
- diagnozowania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta w szczególności przez Kętrzyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,



- kontroli Kętrzyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z tytułu powierzonych zadań dotyczących zarządzania majątkiem, w tym mieszkaniowego zasobu Miasta,
- regulacji stanów prawnych nieruchomości (...).

W dniu 1.10.2015 r. została zawarta umowa Nr BPN.7131.1.15, pomiędzy Gminą Miejską Kętrzyn, a Kętrzyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kętrzynie (w dalszej treści protokołu określanym zamiennie KTBS Sp. z o.o. lub Zarządzający), z siedzibą przy ul. R. Traugutta 27 zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Olsztynie pod nr KRS 0000177342. Zgodnie z informacją zawartą w rubryce 7 Działu I centralnej informacji Krajowego Rejestru Sądowego, wg stanu na dzień 26.10.2022 r. jedynym współnikiem Spółki jest Gmina Miejska Kętrzyn posiadająca całość udziałów spółki tj.: 7328 udziałów o łącznej wysokości 3.664.000,00 zł. Zawarta umowa dotyczy powierzenia Kętrzyńskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. wykonywania zadań własnych obejmujących gospodarkę nieruchomościami Gminy Miejskiej Kętrzyn.

Zgodnie z § 2 ust 1 wyżej wymienionej umowy, Burmistrz Miasta Kętrzyna powierzył KTBS - Sp. z o.o. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn, bądź oddanymi mu do dyspozycji na podstawie innego tytułu – w rozumieniu art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tj.:

- 1) mieszkalnymi budynkami komunalnymi
- 2) lokalami komunalnymi położonymi w budynkach komunalnych oraz we wspólnotach mieszkaniowych:
 - a) mieszkalnymi
 - b) użytkowymi i gospodarczymi, w tym garażami.
- 3) komunalnymi nieruchomościami gruntowymi przyległymi do budynków komunalnych z zastrzeżeniem ust. 6.

Do obowiązków Zarządzającego zgodnie z § 2 ust 5 należało m.in.:

- przygotowywanie i przedkładanie do podpisu dla Właściciela umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości, jak również zmian, uprzedzeń o zamiarze wypowiedzenia, wypowiedzeń i rozwiązań tych umów (§ 2 ust. 5 pkt 2 lit. b umowy),
- przygotowanie dokumentacji niezbędnej do windykacji, rozkładania na raty lub umarzania zaległości czynszowych, odsetek oraz innych opłat związanych z najmem lokali i pomieszczeń, w tym również kaucji (§ 2 ust. 5 pkt 2 lit. d umowy),
- prowadzenie spraw związanych z najmem, dzierżawą i użyczeniem lokali i pomieszczeń, w tym przygotowywanie wszelkiej wymaganej dokumentacji oraz (§ 2 ust. 5 pkt 16 umowy):
 - a) wykonywanie administracyjno – technicznych czynności związanych z :
 - zawieraniem, zmianą lub rozwiązywaniem umów,
 - zamianami lokali, na które zgodę wyraził Właściciel,

Łoak

- podnajmem lokali (oddaniem lokali lub ich części do bezpłatnego używania), na które zgodę wyraził Właściciel,
- b) opiniowanie wniosków o przedłużenie najmu lokalu socjalnego wraz z weryfikacją złożonych przez wnioskodawców dokumentów w tym zakresie,
- c) przygotowywanie i przedkładanie do podpisu Właścicielowi zaświadczeń o wstąpieniu z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego osób wskazanych w art. 691 Kodeksu cywilnego,
- d) powiadamianie użytkowników lokali i pomieszczeń o zmianie wysokości czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
- e) podejmowanie w uzasadnionych przypadkach decyzji o rozłożeniu na raty zaległości w czynszu i innych opłatach związanych z korzystaniem z lokalu – w oparciu o obowiązujące przepisy i na podstawie udzielonego przez Właściciela pełnomocnictwa oraz informowanie na bieżąco Właściciela o podjętych decyzjach,
- f) opiniowanie wniosków w sprawie umorzenia czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
- g) prowadzenie kontroli i sprawowanie nadzoru w zakresie sposobu korzystania z lokali i pomieszczeń, niezwłoczne podejmowanie działań zmierzających do usunięcia ujawnionych nieprawidłowości,
- h) niezwłoczne informowanie o przejęciu lokalu lub pomieszczenia,
- i) protokolarne przejmowanie i wydawanie lokali i pomieszczeń oddawanych w najem, dzierżawę i użyczenie, w tym udział w eksmisjach z lokali i pomieszczeń,
- j) egzekwowanie od najemców wykonywania przez nich obowiązków wynikających z umów najmu oraz przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- k) przygotowywanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- l) opiniowanie wniosków o obniżenie czynszu.
- prowadzenie pełnej obsługi finansowo – księgowej nieruchomości Właściciela wraz z windykacją należności (§ 2 ust. 5 pkt 33 umowy).

1.1. Organizacja gospodarki mieniem komunalnym.

W ramach powyższego zagadnienia kontrolę przeprowadzono w zakresie ustalenia prawidłowości przeprowadzania postępowań na sprzedaż nieruchomości komunalnych w drodze przetargu i w drodze bezprzetargowej oraz oddawania nieruchomości w najem i dzierżawę.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie przepisów:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm., od 27.07.2021 r. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.),



- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm., od 21.10.2021 r. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm., od 18.02.2021 r. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.),
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490 z późn. zm., od 1.12.2021 r. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213).

1.1.1. Uregulowania wewnętrzne w przedmiocie gospodarki mieniem komunalnym.

W okresie objętym kontrolą w Mieście Kętrzyn obowiązywały niżej wymienione uregulowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami:

- a) uchwała Nr LVIII/438/98 Rady Miejskiej w Kętrzynie z 28 stycznia 1998 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn (Tekst jednolity Dz. Urz. Woj. War - Maz. z 2009 r. Nr 6, poz. 190) zmieniona:
 - uchwałą Nr X/61/11 Rady Miejskiej w Kętrzynie z 2 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. War - Maz. z 2011 r. Nr 90, poz. 1577);
 - uchwałą Nr XV11/88/11 Rady Miejskiej w Kętrzynie z 27 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. War - Maz. z 2011 r. Nr 183, poz. 2718);
 - uchwałą Nr XXVII/ 161/12 Rady Miejskiej w Kętrzynie z 1 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. War - Maz. z 2012 r. poz. 1122);
 - uchwałą Nr X/74/15 Rady Miejskiej w Kętrzynie z 18 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. War - Maz. z 2015 r. poz. 2618);
 - Uchwałą Nr XV/114/2019 Rady Miejskiej w Kętrzynie z 29 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. War - Maz. z.2019 r. poz. 4452);
 - uchwałą Nr XXXV/256/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z 25 marca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. War – Maz. z 2021 r. poz. 1652);
 - uchwałą Nr XLIV/315/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 października 2021 r. (Dz. Urz. Woj. War-Maz. z 2021 r. poz. 4641)
- b) uchwała Nr XXXVI/266/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn (Dz. Urz. Woj. War – Maz. poz. 2170). Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.202.2021 Wojewody Warmińsko Mazurskiego z dnia 31.05.2021 r. stwierdzające nieważność ww. uchwały w części dotyczącej § 9 ust. 1-3 i ust. 5, § 13 ust. 2 oraz § 17 przedmiotowej uchwały (Dz. Urz. Woj. War – Maz. poz. 2171), zmieniona uchwałą Nr XL/289/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. War – Maz. poz. 2759).




- c) uchwała Nr XXXVI/267/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2021 – 2025” (Dz. Urz. Woj. War – Maz. poz. 1985), zmieniona uchwałą Nr XL/290/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. War – Maz. poz. 2760).
- d) zarządzenie Nr 54/05 Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania, najmu i oddawania w użytkowanie na okres do 3 lat nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kętrzyn, zmienione zarządzeniami Burmistrza Miasta Kętrzyna: Nr 319/08 z dnia 5 listopada 2008 r., Nr 248/12 z dnia 15 listopada 2012 r., Nr 234/14 z dnia 10 września 2014 r.
- e) zarządzenie Nr 28/2019 Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 21 stycznia 2019 r. w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych.
- f) zarządzenie Nr 62/2019 Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie ustalenia ramowych stawek czynszu za dzierżawę lub najem lokali i pomieszczeń użytkowych będących własnością Gminy Miejskiej Kętrzyn.
- g) zarządzenie Nr 60/2020 Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie ustalenia ramowych stawek czynszu za dzierżawę lub najem, będących podstawą negocjowania istotnych warunków umów dzierżawy lub najmu gruntów, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kętrzyn, udostępnianych w trybie bezprzetargowym;
- h) zarządzenie Nr 79/2021 Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz najem socjalny lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kętrzyn;
- i) zarządzenie Nr 336/2021 Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie ustalenia ramowych stawek czynszu za dzierżawę lub najem, będących podstawą negocjowania istotnych warunków umów dzierżawy lub najmu gruntów, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kętrzyn, udostępnianych w trybie bezprzetargowym.

1.1.2. Ewidencja gminnego zasobu nieruchomości.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej”. Natomiast art. 23 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy stanowi: „Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem ust. 1e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: 1) ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości”. W

związku z obowiązkami nałożonymi na gminy ww. przepisami, Burmistrz miasta Kętrzyna zobowiązany był do ewidencjonowania gminnego zasobu nieruchomości w sposób określony w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami cyt.: „Ewidencjonowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.”

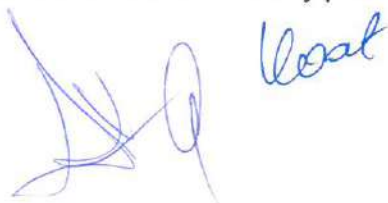
Ustalono, że ewidencja gminnego zasobu nieruchomości prowadzona była w sposób elektroniczny za pomocą programu MIENIE (firmy GEOBID). Kontroli poddano wydruk z ewidencji dla jednego z obrębów (03) w Gminie Miejskiej Kętrzyn. W trakcie kontroli ustalono, że w Urzędzie Miasta Kętrzyna za rok 2021 gminna ewidencja zasobu nieruchomości prowadzona była w sposób zgodny z wymaganiami dotyczącymi przedmiotowej ewidencji, o których mowa w art. 23 ust. 1c w zw. z art. 23 ust. 1 i art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.1.3. Terminowość przekazania informacji o stanie mienia.

Zgodnie z art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy o finansach publicznych i § 4b rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 1832 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kętrzyna zobowiązany był sporządzić, w terminie do dnia 30.04.2022 roku informację o stanie mienia jednostki samorządu terytorialnego. Powyższy obowiązek został wypełniony zarządzeniem Nr 102/2022 Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przedstawienia informacji o stanie mienia komunalnego za rok 2021.

1.1.4. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości.

Art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakładał na Burmistrza Miasta Kętrzyna m.in. obowiązek sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości. Zgodnie z art. 25 ust. 2a ww. ustawy plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.



Ustalono, że zarządzeniem Nr 28/2019 z dnia 21 stycznia 2019 roku Burmistrz Miasta Kętrzyna przyjął plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2019-2021.

W związku z powyższym ustalono, że obowiązek sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości został zrealizowany, co było zgodne z art. 25 ust. 2 w związku z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.1.5. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada gminy jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rada Miejska w Kętrzynie stosownie do powyższych przepisów podjęła:

- uchwałę Nr XXXVI/266/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn (Dz. Urz. Woj. War – Maz. poz. 2170), zmienioną uchwałą Nr XL/289/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. War. – Maz. poz. 2759).
- uchwałę Nr XXXVI/267/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 29 kwietnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. War – Maz. poz. 1985), zmienioną uchwałą Nr XL/290/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. War – Maz. poz. 2760) w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2021 – 2025”.

Stwierdzono, że obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2021 - 2025 i zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynikający z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego został zrealizowany.

1.2. Sprzedaż nieruchomości

Sprzedaży nieruchomości dokonywał Burmistrz Miasta Kętrzyna na podstawie na podstawie uchwały Nr LVIII/438/98 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 stycznia 1998 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej w Kętrzynie (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. War – Maz. z 2009 r. Nr 6, poz. 190 z późn. zm.) W 2021 r. zawarto 50 aktów notarialnych dotyczących zbycia nieruchomości stanowiących mienie komunalne, w tym 12 w trybie przetargowym i 38 w trybie bezprzetargowym. Zestawienie sprzedanych nieruchomości w drodze bezprzetargowej za rok 2021 roku przedstawia załącznik Nr 30 do protokołu kontroli. Zestawienie sprzedanych nieruchomości w drodze przetargowej za rok 2021 roku przedstawia załącznik Nr 31 do protokołu kontroli.

Do szczegółowej kontroli przyjęto sprzedaż w 2021 r.:

- w trybie bezprzetargowym – sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 15 znajdującego się w budynku przy ul. Wojska Polskiego 10 w Kętrzynie wraz z udziałem 555/9000 w działce 91 obręb 3 Kętrzyn (poz. 9 w tabeli stanowiącej załącznik Nr 30 do protokołu kontroli);
- w trybie bezprzetargowym – sprzedaż Lokalu mieszkalnego Nr 4 znajdującego się w budynku przy ul. Sikorskiego 18 w Kętrzynie wraz z udziałem 8/100 w działce Nr 144 w Kętrzynie (poz. 8 w tabeli stanowiącej załącznik Nr 30 do protokołu kontroli);
- w trybie przetargowym – nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ul. Stefana Batorego w Kętrzynie, dz. Nr 12/53 obręb 8 miasta Kętrzyn (poz. 10 w tabeli stanowiącej załącznik Nr 31 do protokołu kontroli).

Wyboru prób dokonano w sposób losowy.

W związku z informacją sygnałną z dnia 30.08.2022 r. (data wpływu do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Olsztynie 30.08.2022 r.) w sprawie pobierania dodatkowych opłat od najemców przy sprzedaży nieruchomości kontrolą objęto sprzedaż losowo wybranych lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, co zostało opisane w pkt 1.2.1. i 1.2.2. niniejszego działu.

W 2021 roku, kiedy nastąpiła sprzedaż ww. lokali mieszkalnych obowiązywała uchwała Nr LVIII/438/98 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 stycznia 1998 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej w Kętrzynie (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. War – Maz. z 2009 r. Nr 6, poz. 190 z późn. zm.) Zgodnie z zapisami ww. uchwały, Rada Miejska w Kętrzynie ustanowiła:

- wyraża się zgodę na udzielenie przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców bonifikaty w wysokości 99% od wartości lokalu pod warunkiem wniesienia przez nabywcę przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego pozostałej kwoty w gotówce wraz z kosztami związanymi z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, zawarciem umowy i innymi opłatami wynikającymi ze sprzedaży lokalu (pkt 5 rozdziału II – Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych ww. uchwały).
- w przypadku sprzedaży lokali, w których w okresie ostatnich 5 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu Gmina Miejska Kętrzyn poniosła wydatki na remont lub modernizację lokalu, bonifikatę wymienioną w pkt 5 obniża się o 1% za każde pełne 1000 zł brutto poniesionych wydatków (pkt 5b rozdziału II – Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych ww. uchwały).
- nabywcy nieruchomości sprzedawanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia (podziału gruntu, szacunku budynku, lokalu, gruntu i inwentaryzacji) z zastrzeżeniem pkt 2 (pkt 1 rozdziału V – Pozostałe zasady związane z gospodarką nieruchomościami ww. uchwały).

- wycenę nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kętrzyn, przeznaczonej do zbycia w drodze bezprzetargowej (lokale mieszkalne) zleca Urząd Miasta w Kętrzynie, na koszt nabywcy nieruchomości (pkt 1 rozdziału V – Pozostałe zasady związane z gospodarką nieruchomościami ww. uchwały).

1.2.1. Sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym

Lokal mieszkalny Nr 15 z częściami wspólnymi nieruchomości w budynku przy ul. Wojska Polskiego 10 w Kętrzynie oraz udział w części 555/9000 w działce 91 obręb 3 Kętrzyn.

1.2.1.1. Dnia 8.07.2021 r. do Urzędu Miasta Kętrzyn (ustalono na podstawie pieczęci wpływu do urzędu) wpłynął wniosek Pani wg inicjałów H.B. w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. Wojska Polskiego 10/15 w Kętrzynie

Pismem znak BAU.6840.1.23.2021 z dnia 22.07.2021 r. Burmistrz Miasta Kętrzyna zawiadomił ww. wnioskodawcę o sprzedaż ww. lokalu, o wszczęciu i realizacji postępowania w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy. W piśmie Burmistrz poinformował najemcę lokalu, że przy sprzedaży przedmiotowego lokalu zostanie udzielona bonifikata w wysokości 99% wartości lokalu, a także poinformował o kolejnych czynnościach postępowania cyt.: „[...] zostanie zlecona wycena przedmiotowej nieruchomości. Ponadto informuję, że wszelkie koszty przygotowania lokalu do sprzedaży (tj. koszty wyceny lokalu mieszkalnego z udziałem w działce, inwentaryzacji uproszczonej, ogłoszeń w prasie), koszty zawarcia aktu notarialnego oraz inne opłaty wynikające ze sprzedaży lokalu ponoszą Nabywcy[...]”

1.2.1.2. Zarządzeniem Nr 213/2021 Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 22.07.2021 r. przeznaczono do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokal mieszkalny Nr 15 o pow. 45,74 m² stanowiący własność Gminy Miejskiej Kętrzyn, znajdujący się w budynku przy ul. Wojska Polskiego 10 w Kętrzynie wraz ze sprzedażą udziału 555/9000 części w działce Nr 91 o pow. 0,0352 ha położonej przy ul. Wojska Polskiego 10 w Kętrzynie, obręb 3 na rzecz najemcy o inicjałach H.B.

1.2.1.3. Cena lokalu mieszkalnego Nr 15 o pow. 45,74 m² znajdującego się w budynku przy ul. Wojska Polskiego 10 w Kętrzynie wraz ze sprzedażą udziału 555/9000 części w działce Nr 91 o pow. 0,0352 ha położonej przy ul. Wojska Polskiego 10 w Kętrzynie, obręb 3 została ustalona na podstawie wartości rynkowej, określonej w dniu 26.07.2021 r. przez rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia Nr 1759). Wartość rynkową lokalu i udział 555/9000 części w działce Nr 91 obręb 3 miasta Kętrzyn oszacowano na kwotę 108.861,00 zł. Zgodnie z treścią operatu szacunkowego celem wyceny było cyt.: „*określenie szacunkowej wartości rynkowej wycenianego lokalu i części wspólnych nieruchomości do sprzedaży najemcy w trybie bezprzetargowym*”. Operat wykorzystano do celu, do którego został sporządzony, w okresie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia – odpowiednio do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.



Wzrost



1.2.1.4. W dniu 28.07.2021 r. sporządzono wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Przedmiotowy wykaz został wywieszony na tablicy ogłoszeń w dniach 28.07.2021 r. – 9.09.2021 r., na stronie internetowej <http://bip.miastoketrzyn.pl>. oraz stronie internetowej <http://miastoketrzyn.pl> (jako przekierowanie na BIP Urzędu Miasta Kętrzyn). Informację o wywieszeniu powyższego wykazu podano do publicznej wiadomości poprzez:

- opublikowanie informacji w prasie lokalnej, co było zgodne z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wykaz zawierał wszystkie elementy zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.2.1.5. Pismem znak: BAU.6840.1.23.2021 z dnia 8.09.2021 r. (odbior pisma przez adresata nastąpił dnia 13.09.2021 r., co ustalono na podstawie zwrotnego poświadczenia odbioru), poinformowano Panią (według inicjałów) H.B. o kosztach przygotowania do sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Wojska Polskiego 10/15 w Kętrzynie, które zgodnie z treścią ww. pisma wynosiły 255,41 zł w tym:

- koszt wyceny lokalu mieszkalnego – 200,00 zł,
- koszt ogłoszenia w prasie lokalnej informacji o wywieszeniu wykazu – 6,61 zł,
- koszt inwentaryzacji uproszczonej lokalu – 48,80 zł.

Zgodnie z treścią przedmiotowego pisma, Burmistrz Miasta Kętrzyna wymagał od najemcy wpłaty powyższej kwoty, co warunkowało sporządzenie protokołu rokowań w sprawie sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej przy ul. Wojska Polskiego 10/15 cyt.: „Powyższą kwotę w wysokości 255,41 zł należy wnieść do Kasy Urzędu Miasta w Kętrzynie, ul. Wojska Polskiego 11 lub na konto Urzędu Miasta w Kętrzynie w Banku Pekao S.A. Oddział w Kętrzynie Nr 12 1240 5598 1111 5036 2161, w terminie do dnia 22 września 2021 r., a o dokonanej wpłacie poinformować Wydział Zarządzania Majątkiem, Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta w Kętrzynie [...], gdzie można zapoznać się z wyceną nieruchomości. Informuje, że po opłaceniu przedmiotowych kosztów zostanie przygotowany protokół rokowań w sprawie sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej przy ul. Wojska Polskiego 10/15 w Kętrzynie o czym zostanie poinformowana Pni telefonicznie”.

Pismem BAU.6840.1.23.2021 z dnia 25.10.2021 r. Naczelnik Wydziału Zarządzania Majątkiem, Architektury i Urbanistyki działająca z upoważnienia Burmistrza Miasta Kętrzyna poinformowała najemcę lokalu przy ul. Wojska Polskiego 10/15 w Kętrzynie, że w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego niezbędne było uzyskanie świadectwa charakterystyki energetycznej przedmiotowego lokalu, a koszt jego uzyskania wynosił 430,50 zł. W przedmiotowym piśmie zwrócono się do najemcy lokalu o zapłatę powyższej kwoty w terminie do dnia 8 listopada 2021 r., jednocześnie informując, że po opłaceniu przedmiotowych kosztów zostanie przygotowany protokół rokowań.

Najemca lokalu przy ul. Wojska Polskiego 10/15 w Kętrzynie dokonała wpłat tytułem

przygotowania lokalu do sprzedaży, co potwierdzono na podstawie Raportu Kasowego Nr RK_D/000111/2021 z dnia 14.09.2021 r, D_P-2021/00513/9/2021 wpłata 255,41 zł tytułem zwrotu za wycenę nieruchomości oraz Raportu Kasowego Nr RK_D/000141/2021 z dnia 2.11.2021 r, D_P-2021/00614/11/2021 wpłata 430,50 zł tytułem zwrotu za wycenę nieruchomości.

Obciążanie przyszłego nabywcy nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej kosztami przygotowania nieruchomości do sprzedaży było niezgodne z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do przywołanych przepisów, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy, który to przepis w pkt 2 określa, że jedną z takich czynności jest zapewnienie wyceny nieruchomości. Do czynności gospodarowania nieruchomościami zalicza się również przygotowanie nieruchomości do sprzedaży poprzez dokonanie niezbędnej w tym celu inwentaryzacji lokalu czy sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu, a także wykonywanie czynności administracyjnych związanych z publikacją informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w prasie lokalnej. W związku z powyższym brak jest podstaw do obciążenia tego rodzaju kosztami przyszłego nabywcy, bowiem regulacja ustawowa w sposób jasny określa podmiot, na którym spoczywa obowiązek dokonania czynności służących przygotowaniu nieruchomości do sprzedaży, a tym samym pokrycia jej kosztów.

W dniu 7.12.2022 r. Naczelnik Wydziału Zarządzania Majątkiem Architektury i Urbanistyki złożyła wyjaśnienia w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przy: ul. Sikorskiego 18/4 (sprawa BAU.6840.1.25.2021) i ul. Wojska Polskiego 10/15 w Kętrzynie (sprawa BAU.68401.23.2021), które stanowią załącznik Nr 32 do protokołu kontroli. Z przedmiotowych wyjaśnień wynika, że koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży pobierane są od nabywców nieruchomości sprzedawanych w trybie bezprzetargowym na podstawie pkt 5 rozdziału II oraz pkt 1 rozdziału V uchwały LVIII/438/98 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 stycznia 1998 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej w Kętrzynie (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. War – Maz. z 2009 r. Nr 6, poz. 190 z późn. zm.). W swoich wyjaśnieniach Pani Naczelnik informuje cyt.: „Wnioskodawca (najemca) składając wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego zgodnie z jego treścią pkt 10 i 11, w myśl ww. uchwały zobowiązuje się do poniesienia kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do zbycia i innymi opłatami wynikającymi ze sprzedaży lokalu oraz wyraża zgodę na zwrot kosztów, które Gmina Miejska Kętrzyn poniesie na sporządzenie dokumentacji technicznej w celu zaznaczenia lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku (art. 2 ust. 5 i 6 ustawy z

dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) oraz sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu (ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków) w przypadku budynku nie podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, kontrolująca zwraca uwagę, że w pkt 1 rozdziału V uchwały LVIII/438/98 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 stycznia 1998 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej w Kętrzynie (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. War – Maz. z 2009 r. Nr 6, poz. 190 z późn. zm.) wyszczególniono jakie koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia będą ponosić nabywcy nieruchomości sprzedawanej w trybie bezprzetargowym gdzie wymieniono:

- podział gruntu,
- szacunek budynku, lokalu, gruntu,
- inwentaryzację.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że uchwała Nr LVIII/438/98 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 stycznia 1998 r. nie nakłada na nabywców nieruchomości sprzedawanych w trybie bezprzetargowym obowiązku, zwrotu kosztów związanych z:

- publikacją informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w prasie lokalnej,
- ze sporządzeniem świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu.

Powyższe stanowiło naruszenie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z obowiązkami wynikającymi z art. 35 ust 1 ww. ustawy oraz art. 11 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2020 r. poz. 213 z późn. zm. od 18.03.2021 r. Dz. U. z 2021 r. poz. 497). Zgodnie z przywołanymi przepisami prawa art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: „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”. Natomiast art. 11 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków wskazuje: „1. Właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przekazuje odpowiednio nabywcy albo najemcy:

1) świadectwo charakterystyki energetycznej - przy zawarciu umowy sprzedaży albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

2) kopię świadectwa charakterystyki energetycznej - przy zawarciu umowy najmu.

2. W przypadku gdy zbywca albo wynajmujący nie wywiąże się z obowiązku, o którym mowa w ust. 1, nabywca albo najemca może, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności albo umowy najmu, wezwać pisemnie zbywcę lub wynajmującego do wywiązania się z tego obowiązku w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania.

3. W przypadku gdy świadectwo charakterystyki energetycznej albo jego kopia nie zostaną przekazane w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia wezwania, o którym mowa w ust. 2, nabywca albo najemca może, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy w przypadku umowy najmu oraz 12 miesięcy w przypadku umowy sprzedaży albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, licząc od dnia zawarcia umowy, zlecić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej na koszt zbywcy albo wynajmującego.

4. Nabywca albo najemca nie mogą zrzec się prawa, o którym mowa w ust. 2".

1.2.1.6. W dniu 2.11.2021 r. został sporządzony protokół rokowań pomiędzy Gminą Miejską Kętrzyn reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Kętrzyn, a Panią (wg inicjałów) H.B. w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr 15, położonego w budynku przy ul. Wojska Polskiego 10 w Kętrzynie wraz z udziałem 555/9000 w działce Nr 91 o powierzchni 352 m² przy ul. Wojska Polskiego 10 w Kętrzynie. Cenę nabycia lokalu wraz udziałem w działce Nr 91 ustalono w kwocie 1.088,61 zł, którą nabywca miał wpłacić przed zawarciem aktu notarialnego.

W protokole zawarto ustalenia dotyczące warunków zbycia nieruchomości odpowiednio do art. 28 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Cena sprzedaży została przez nabywcę zapłacona w całości przed zawarciem umowy, zgodnie z zapisami ww. protokołu rokowań (Raport Kasowy Nr TERM_INNE/00058/2021 z dnia 2.11.2021 r., KP/2_TER_INNE/0141/11/2021).

1.2.1.7. W dniu 15.11.2021 r. zawarto akt notarialny Rep. „A” Nr 59/2021 – umowa sprzedaży, pomiędzy Gminą Miejską Kętrzyn reprezentowaną przez Naczelnika Wydziału Zarządzania Majątkiem, Architektury i Urbanistyki działającej na podstawie notarialnego pełnomocnictwa Burmistrza Miasta Kętrzyn rep. „A” Nr 6625/2021, a Panią (wg inicjałów) H.B., sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Wojska Polskiego 10/15 wraz z udziałem wynoszącym 555/9000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oznaczony Nr działki 91 oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości z uwagi na należące do niego wyodrębnione lokale.



1.2.2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 4 znajdującego się w budynku przy ul. Sikorskiego 18 w Kętrzynie wraz z udziałem 8/100 w działce Nr 144 w Kętrzynie.

1.2.2.1. W dniu 29.07.2021 r. Pani wg inicjałów A.B.-M. wystąpiła do Urzędu Miasta Kętrzyn z wnioskiem w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. Sikorskiego 18/4 w Kętrzynie. Pismem znak BAU.6840.1.25.2021 z dnia 5.08.2021 r. Burmistrz Miasta Kętrzyn zawiadomił ww. wnioskodawcę o wszczęciu i realizacji postępowania w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy. W piśmie Burmistrz poinformował najemcę lokalu, że przy sprzedaży przedmiotowego lokalu zostanie udzielona bonifikata w wysokości 97% wartości lokalu, a także o kolejnych czynnościach postępowania cyt.: „[...] Po wyrażeniu przez Panią dalszej woli nabycia ww. lokalu, zostanie zlecona rzeczoznawcy majątkowemu wycena. [...] Ponadto przypominam, że wszelkie koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, również w przypadku rezygnacji z kupna lokalu, ponosi wnioskodawca”. Pismem z dnia 16.08.2021r. Pani wg inicjałów A.B.- M. potwierdziła decyzję w sprawie wykupu ww. lokalu.

1.2.2.2. Zarządzeniem Nr 240/2021 Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 18.08.2021 r. przeznaczono do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokal mieszkalny Nr 4 o pow. 40,4 m² stanowiący własność Gminy Miejskiej Kętrzyn, znajdujący się w budynku przy ul. Sikorskiego 18 w Kętrzynie wraz ze sprzedażą udziału 8/100 części w działce Nr 144 o pow. 0,0175 ha położonej przy ul. Sikorskiego 18 w Kętrzynie, obręb 3 na rzecz najemcy o inicjałach A.B. – M.

1.2.2.3. Cena lokalu mieszkalnego Nr 4 o pow. 40,4 m², znajdującego się w budynku przy ul. Sikorskiego 18 w Kętrzynie wraz ze sprzedażą udziału 8/100 części w działce Nr 144 o pow. 0,0175 ha położonej przy ul. Sikorskiego 18 w Kętrzynie, obręb 3 została ustalona na podstawie wartości rynkowej. Wartość rynkową lokalu i udział 8/100 części w działce Nr 144 (obrub 3 miasta Kętrzyn) oszacowano na kwotę 95.748,00 zł w dniu 1.09.2021 r. Wyceny nieruchomości dokonał rzeczoznawca majątkowy (uprawnienia Nr 1759)

Zgodnie z treścią operatu szacunkowego celem wyceny było cyt.: „*określenie szacunkowej wartości rynkowej wycenianego lokalu i części wspólnych nieruchomości do sprzedaży najemcy w trybie bezprzetargowym*”. Operat wykorzystano do celu, do którego został sporządzony, w okresie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia – odpowiednio do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.2.2.4. W dniu 2.09.2021 r. sporządzono wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Przedmiotowy wykaz został wywieszony na tablicy ogłoszeń w dniach 2.09.2021 r. – 15.09.2021 r., na stronie internetowej <http://bip.miastoketrzyn.pl>. oraz stronie internetowej <http://miastoketrzyn.pl/> (jako przekierowanie na BIP Urzędu Miasta Kętrzyn). Informację o wywieszeniu powyższego wykazu podano do publicznej wiadomości poprzez:

- opublikowanie informacji w prasie lokalnej co było zgodne z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Gazeta Kętrzyńska), wydanie z dnia 17.09.2021 r.)



Wykaz zawierał wszystkie elementy zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.2.2.5. Pismem znak: BAU.6840.1.25.2021 z dnia 15.10.2021 r. poinformowano Panią (według inicjałów) A.B.-M. o kosztach przygotowania do sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Sikorskiego 18/4 w Kętrzynie, które zgodnie z treścią ww. pisma wynosiły 281,53 zł w tym:

- koszt wyceny lokalu mieszkalnego – 200,00 zł,
- koszt ogłoszenia w prasie lokalnej informacji o wywieszeniu wykazu – 13,21 zł,
- koszt inwentaryzacji uproszczonej lokalu – 58,56 zł,
- koszt inwentaryzacji kotłowni – 9,76 zł.

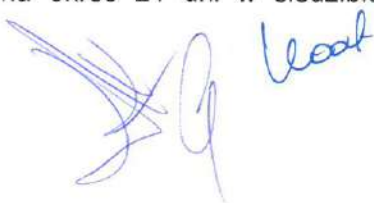
Zgodnie z treścią przedmiotowego pisma, Burmistrz Miasta Kętrzyna wymagał od najemcy wpłaty powyższej kwoty, co warunkowało sporządzenie protokołu rokowań w sprawie sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej przy ul. Sikorskiego 18/4 cyt.: „Powyższą kwotę w wysokości 281,53 zł należy wnieść do Kasy Urzędu Miasta w Kętrzynie, ul. Wojska Polskiego 11 lub na konto Urzędu Miasta w Kętrzynie w Banku Pekao S.A. Oddział w Kętrzynie Nr 12 1240 5598 1111 5036 2161, w terminie do dnia 29 października 2021 r., a o dokonanej wpłacie poinformować Wydział Zarządzania Majątkiem, Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta w Kętrzynie [...], gdzie można zapoznać się z wyceną nieruchomości. Informuje, że po opłaceniu przedmiotowych kosztów zostanie przygotowany protokół rokowań w sprawie sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej przy ul. Gen. Sikorskiego 18/4 w Kętrzynie o czym zostanie poinformowana Pni telefonicznie”.

Najemca lokalu przy ul. Sikorskiego 18/4 w Kętrzynie w dniu 18.10.2021 r. dokonała wpłaty tytułem przygotowania lokalu do sprzedaży, co potwierdzono na podstawie raportu kasowego Nr TERM_INNE/00056/2021 z dnia 18.10.2021 r. wpłata 281,53 zł tytułem zwrotu za wycenę nieruchomości.

Kwestia obciążania przyszłego nabywcy nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej kosztami przygotowania nieruchomości do sprzedaży, została już opisana w pkt 1.2.1.5 niniejszego działu. Na podstawie powyższych ustaleń oraz ustaleń z pkt 1.2.1.5. należy stwierdzić, że uchwała Nr LVIII/438/98 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 stycznia 1998 r. nie nakłada na nabywców nieruchomości sprzedawanych w trybie bezprzetargowym obowiązku, zwrotu kosztów związanych z:

- publikacją informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w prasie lokalnej.

Powyższe stanowiło naruszenie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z obowiązkami wynikającymi z art. 35 ust 1 ww. ustawy, który stanowi: „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”.

1.2.2.6. W dniu 8.11.2021 r. został sporządzony protokół rokowań pomiędzy Gminą Miejską Kętrzyn reprezentowaną przez Naczelnik Wydziału Zarządzania Majątkiem, Architektury i Urbanistyki, działającej z upoważnienia Burmistrza Miasta Kętrzyn, a Panią (wg inicjałów) M.B. w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr 4, położonego w budynku przy ul. Sikorskiego 18 w Kętrzynie wraz z udziałem 8/100 w działce Nr 144 o powierzchni 175 m² Pani (wg inicjałów) M.B. reprezentowała nabywcę lokalu – Panią (wg inicjałów) A.B.- M. na podstawie notarialnego pełnomocnictwa Repertorium A Nr 7236/2021 sporządzonego przed notariuszem Beatą Duczmalewską w Kancelarii Notarialnej w Kętrzynie przy ul. Mickiewicza 4. W protokole zawarto warunki sprzedaży ww. nieruchomości i ustalono cenę sprzedaży udziału w gruncie wraz z ceną sprzedaży lokalu w kwocie 2.872,44 zł, która podlegała zapłacie jednorazowo nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej. Ustalona cena w kwocie 2.872,44 zł jest wynikiem udzielonej nabywcy bonifikaty w wysokości 97% wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Z treści protokołu rokowań wynika, że Gmina Miejska Kętrzyn poniosła wydatki na remont i modernizację przedmiotowego lokalu w wysokości 2.841,63 zł, w związku z powyższym udzielono bonifikaty na warunkach określonych powyżej. Udzielona bonifikata była zgodna uchwałą Nr LVIII/438/98 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 stycznia 1998 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej w Kętrzynie (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. War – Maz. z 2009 r. Nr 6, poz. 190 z późn. zm.).

W protokole zawarto ustalenia dotyczące warunków zbycia nieruchomości odpowiednio do art. 28 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Cena sprzedaży została przez nabywcę zapłacona w całości przed zawarciem umowy, zgodnie z zapisami ww. protokołu rokowań (Raport kasowy RK_D/000146/2021 z dnia 8.11.2021 r.).

1.2.2.7. W dniu 15.11.2021 r. zawarto akt notarialny Rep. „A” Nr 7375/2021 – umowa sprzedaży, pomiędzy Gminą Miejską Kętrzyn reprezentowaną przez Naczelnika Wydziału Zarządzania Majątkiem, Architektury i Urbanistyki działającą na podstawie notarialnego pełnomocnictwa Burmistrza Miasta Kętrzyn rep. „A” Nr 6625/2021, a Panią (wg inicjałów) M.B. działającą w imieniu i na rzecz Pani A.B.-M, sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Sikorskiego 18/4 wraz z udziałem wynoszącym 8/100 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oznaczony Nr działki 144 oraz części budynku i urządzeń, które nie służą

wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości z uwagi na należące do niego wyodrębnione lokale.

1.2.3. Sprzedaż w trybie przetargowym nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ul. Stefana Batorego w Kętrzynie, dz. Nr 12/53 obręb 8 miasta Kętrzyn, o powierzchni 0,1867 ha. Zarządzeniem Nr 318/2019 Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 20.11.2019 r. przeznaczono do sprzedaży ww. nieruchomość w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, na podstawie uchwały Nr LVIII/438/98 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28.01.1998 r. w sprawie określania zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn (z późn. zm.).

1.2.3.1. Określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dz. Nr 12/53 w obrębie 8 miasta Kętrzyn na dzień 6.11.2020 r. dokonał rzeczoznawca majątkowy, w formie operatu szacunkowego, zgodnie z postanowieniami art. 150 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wg przedmiotowego operatu celem wyceny było: „określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży w drodze przetargu”. Ustalono, że operat szacunkowy został wykorzystany do sprzedaży, a więc do celu, dla którego został sporządzony, odpowiednio do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową oszacowano na kwotę 78.040,00 zł.

1.2.3.2. Cena wywoławcza nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży została ustalona na kwotę 79.000,00 zł. Cena wywoławcza nieruchomości została ustalona zgodnie z art. 67 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, a cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości.

1.2.3.3. Wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży sporządzono 20.11.2020 r. i wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniach 20.11.2020 r. – 4.01.2021 r. Wykaz został również opublikowany na stronie internetowej <http://bip.miastoketrzyn.pl> oraz na stronie internetowej <http://miastoketrzyn.pl> (jako przekierowanie na BIP Urzędu Miasta Kętrzyn), Informację o wywieszeniu powyższego wykazu podano do publicznej wiadomości poprzez:

- opublikowanie informacji w prasie lokalnej (Tygodnik Kętrzyński) 27.11. – 3.12.2020 r., co było zgodne z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wykaz zawierał wszystkie elementy wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.2.3.4. Ogłoszenie o pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości gruntowej dz. Nr 12/53 w obrębie 8 miasta Kętrzyn sporządzono 10.02.2021 r. W ogłoszeniu o pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym, zawarto wszystkie elementy wymagane art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 13 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na

zbycie nieruchomości. Ogłoszenie o przetargu wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniach 10.02.2021 r. – 24.03.2021 r. Ogłoszenie zostało również opublikowane na stronie internetowej <http://bip.miastoketrzyn.pl> oraz na stronie internetowej <http://miastoketrzyn.pl> (jako przekierowanie na BIP Urzędu Miasta Kętrzyn).

Sposób podania ww. ogłoszenia do publicznej wiadomości był zgodny ze sposobem wskazanym w § 6 ust. 7 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Zgodnie z § 6 ust. 4 ww. rozporządzenia w przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10.000 euro, wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. W toku kontroli stwierdzono, że wyciąg z ogłoszenia o ww. przetargu został opublikowany w prasie lokalnej w dniu 19.02.2021 r. Termin publikacji wyciągu z ogłoszenia w prasie lokalnej był zgodny z terminem określonym w § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Opublikowany w Gazecie Kętrzyńskiej wyciąg z ogłoszenia nie zawierał informacji o wysokości wadium i cenie wywoławczej, co było niezgodne z § 6 ust. 5a pkt 3 i 5 ww. rozporządzenia. Zgodnie z § 6 ust. 5a przedmiotowego rozporządzenia: „W wyciągu, o którym mowa w ust. 4 i 5, zamieszcza się w szczególności:

- 1) dane wymienione w art. 35 ust. 2 pkt 1 i 2;
- 2) informację o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) cenę wywoławczą;
- 4) termin i miejsce przetargu;
- 5) wysokość wadium;
- 6) informację o miejscu wywieszenia i publikacji ogłoszenia o przetargu;
- 7) dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu.”

W powyższej sprawie Naczelnik Wydziału Zarządzania Majątkiem, Architektury i Urbanistyki złożyła wyjaśnienia z dnia 7.12.2022 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej dz. Nr 12/53 w obrębie 8 miasta Kętrzyn, przedmiotowe wyjaśnienia stanowią załącznik Nr 33 do protokołu kontroli. Z powyższych wyjaśnień wynika cyt.: zlecenie do gazety na publikację wyciągu ogłoszenia o przetargu zawierało wszystkie informacje zgodne z rozporządzeniem w tym wysokość wadium i cenę wywoławczą (kopia zlecenia w załączeniu), co zostało pominięte w trakcie publikacji przez wydawcę gazety. Ogłoszenie nie było sprostowane, a przetarg zakończył się wynikiem negatywnym. W drugim przetargu na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wyciąg z ogłoszenia o przetargu zawiera wszystkie

informacje zgodne z rozporządzeniem, w tym wysokość wadium i cenę wywoławczą – przetarg zakończył się wynikiem pozytywnym”. Brak publikacji pełnej treści wyciągu z ogłoszenia o przetargu wynikał z błędu wydawcy gazety, pracownik Urzędu Miasta w Kętrzynie przesłał wydawcy treść wyciągu zgodną z § 6 ust. 5a ww. rozporządzenia. Jednakże rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, nakłada obowiązek publikacji wyciągu z ogłoszenia na właściwy organ, odpowiedzialny za sprzedaż nieruchomości tj. na Burmistrza Miasta Kętrzyna. W przypadku błędnej publikacji treści wyciągu z ogłoszenia, Burmistrz powinien dokonać sprostowania błędnego ogłoszenia w prasie, celem wywiązania się z obowiązku publikacji z wyciągu ogłoszenia o treści zgodnej z ww. rozporządzeniem.

Termin przeprowadzenia przetargu wyznaczono na 24.03.2021 r. Termin ten był zgodny wymogiem określonym w § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia (właściwy organ podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu).

Nie stwierdzono nieprawidłowości w przedmiocie ustalonej w ogłoszeniu kwoty wadium w wysokości 7.900,00 zł oraz sposobu i terminu jego wniesienia, tj. w pieniądzu do dnia 18.03.2021 r. na wskazany w ogłoszeniu rachunek bankowy. Postanowienia te były zgodne z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

1.2.3.5. Zarządzeniem Nr 140/2017 Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 1.08.2017 r. powołano Komisję Przetargową do przeprowadzania przetargów i rokowań na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kętrzyn. W § 2-4 ww. zarządzenia określono skład komisji oraz wskazano przewodniczącą i zastępcę przewodniczącej komisji przetargowej. Natomiast w § 5 przedmiotowego zarządzenia określono, że: „przetargi i rokowania Komisja Przetargowa przeprowadza w składzie co najmniej trzyosobowym: przewodnicząca i dwóch członków lub zastępcą przewodniczącej i dwóch członków”.

1.2.3.6. W terminie wyznaczonym do wniesienia wadium, nie dokonano żadnej wpłaty – ustalono na podstawie notatki pn. lista wpłaconych wadiów, sporządzonej przez podinspektora ds. gospodarki nieruchomościami.

1.2.3.7. W dniu 24 marca sporządzono protokół BAU.6840.2.6.2021 z przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego, który zakończył się wynikiem negatywnym z powodu braku zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców – brak wpłaty wadium.

1.2.3.8. W dniu 1.04.2021 r. Burmistrz Miasta Kętrzyn podał do publicznej wiadomości informację o wyniku przetargu. Informacja została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Urząd Miasta Kętrzyn, pod adresem: <http://bip.miastoketrzyn.pl> (data zamieszczenia informacji 7.04.2021 r.) oraz na tablicy

ogłoszeń w dniach 1 – 9. 04.2021 r., zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

1.2.3.9. Ogłoszenie o drugim przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości gruntowej dz. Nr 12/53 w obrębie 8 miasta Kętrzyn sporządzono 5.05.2021 r. W ogłoszeniu o drugim przetargu ustnym nieograniczonym, zawarto wszystkie elementy wymagane art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 13 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Ogłoszenie o przetargu wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniach 5.05.2021 r. – 16.06.2021 r. Ogłoszenie zostało również opublikowane na stronie internetowej <http://bip.miestoketrzyn.pl> oraz na stronie internetowej <http://miastoketrzyn.pl> (jako przekierowanie na BIP Urzędu Miasta Kętrzyn).

Sposób podania ww. ogłoszenia do publicznej wiadomości był zgodny ze sposobem wskazanym w § 6 ust. 7 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. W toku kontroli stwierdzono, że wyciąg z ogłoszenia o ww. przetargu został opublikowany w prasie lokalnej w dniu 14.05.2021 r. Termin publikacji wyciągu z ogłoszenia w prasie lokalnej był zgodny z terminem określonym w § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Opublikowany w Gazecie Kętrzyńskiej wyciąg z ogłoszenia zawierał wszystkie informacje, o których mowa w § 6 ust. 5a rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Termin przeprowadzenia przetargu wyznaczono na 16.06.2021 r. Termin ten był zgodny wymogiem określonym w § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w przedmiocie ustalonej w ogłoszeniu kwoty wadium w wysokości 7.900,00 zł oraz sposobu i terminu jego wniesienia, tj. w pieniądzu do dnia 10.06.2021 r. na wskazany w ogłoszeniu rachunek bankowy. Postanowienia te były zgodne z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

1.2.3.10. Zarządzeniem Nr 140/2017 Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 1.08.2017 r. powołano Komisję Przetargową do przeprowadzania przetargów i rokowań na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kętrzyn. W § 2-4 ww. zarządzenia określono skład komisji oraz wskazano przewodniczącą i zastępcę przewodniczącej komisji przetargowej. Natomiast w § 5 przedmiotowego zarządzenia określono, że: „przetargi i rokowania Komisja Przetargowa przeprowadza w składzie co najmniej trzyosobowym: przewodnicząca i dwóch członków lub zastępcą przewodniczącej i dwóch członków”.

1.2.3.11. W terminie wyznaczonym do wniesienia wadium dokonano wpłaty 2 wadiów – ustalono na podstawie:



- raportu kasowego RK_WAD/00001/2021 z dnia 10.06.2021 r. wpłata 7.900,00 zł przez Pana wg inicjałów K.S.,

- wyciągu bankowego WB-94/0044/2021 z dnia 1.06.2021 r., wpłata 7.900,00 zł przez Panią wg. Inicjałów B.S.

1.2.3.12. W dniu 16.06.2021 r. odbył się drugi przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę Nr 12/53 w obrębie 8 w mieście Kętrzyn. Czynności z przeprowadzonego przetargu udokumentowano protokołem BAU.6840.2.6.2021 z 16.06.2021 r. Na podstawie protokołu ustalono, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonywała komisja przetargowa w trzysobowym składzie tj. stosownie do § 8 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Skład komisji przetargowej był zgodny z zarządzeniem Nr 140/2017 Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 1.08.2017 r. Z protokołu wynika, że przetarg zakończył się wynikiem pozytywnym. Do przetargu dopuszczono 2 osoby. Postąpienie minimalne ustalono w kwocie 1.000 zł. stosownie do § 14 ust. 3 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Licytację rozpoczęto od ceny wywoławczej w kwocie 79.000,00 zł. W przetargu osiągnięto (wylicytowano) cenę 100.000,00 zł. Do ceny w wysokości 100.000,00 zł doliczono podatek VAT w wysokości 23% w kwocie 23.000,00 zł.

1.2.3.13. W dniu 24.06.2021 r. Burmistrz Miasta Kętrzyn podał do publicznej wiadomości informację o wyniku przetargu. Informacja została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Urząd Miasta Kętrzyn, pod adresem: <http://bip.miastoketrzyn.pl> (data zamieszczenia informacji 24.06.2021 r.) oraz na tablicy ogłoszeń w dniach 24.06. – 2.07.2021 r. zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

1.2.3.14. Nabywców nieruchomości zawiadomiono o miejscu i terminie zawarcia umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości pismem znak BAU.6840.2.6.2021 z dnia 1.07.2021 r. (zgodnie z potwierdzeniem odbioru, pismo odebrano 6.07.2021 r.) Stwierdzono, że zachowano termin wynikający z art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zawiadomienia nabywcy nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Zgodnie z ww. przepisem: „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”.

Termin zawarcia umowy sprzedaży został wyznaczony na dzień 26.07.2021 r.

1.2.3.15. Umowę sprzedaży nieruchomości zawarto 26.07.2021 r. w formie aktu notarialnego Repertorium „A” numer 6821/2021 podpisanego przed notariusz P. Reginę Kamińską. W imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej Kętrzyn działała Sekretarz Miasta Kętrzyna na podstawie notarialnego pełnomocnictwa Burmistrza Miasta Kętrzyna sporządzonego dnia 26.10.2020 r. przez Notariuszem Beatą Duczmalewską, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Kętrzynie przy ul. Adama Mickiewicza 4/12, Repertorium „A” numer 4990/2020.

Zapłaty ceny nabycia nieruchomości wraz z opłatą za ustanowienie służebności gruntowej w kwocie 115.346,00 zł dokonano w dn. 22.07.2021 r. (WB/0147/2021 z dnia 22.07.2021 r.). Dodatkowo na poczet ceny nabycia nieruchomości zaliczono 7.900,00 zł wadium, które zostało przeksięgowane z rachunku depozytowego Urzędu Miasta Kętrzyn (94 1240 5598 1111 0000 5032 0624) na rachunek budżetu Nr 12 1240 5598 1111 0000 5036 2161) (WB-0063/2021 dnia 6.08.2021 r.). Potwierdzono zapłatę ceny nabycia nieruchomości w kwocie ustalonej w przetargu, tj. 123.000,00 zł oraz cenę opłaty za ustanowienie służebności drogowej 246,00 zł, do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, tj. zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.3. Najem lokali

W związku do informacją sygnałną z dnia 29.08.2022 r. (data wpływu do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Olsztynie 1.09.2022 r.) w sprawie braku publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu w 2021 oraz w sprawie braku sporządzenia wykazu dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych przeznaczonych do najmu, sprawdzono zgodność podejmowanych działań przez Burmistrza Miasta Kętrzyna w tym zakresie względem obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z treścią ww. przepisu „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”.

W 2021 roku Gmina Miejska Kętrzyn zawarła 5 umów najmu z organizacjami pożytku publicznego, 4 umowy najmu pomieszczeń gospodarczych oraz 72 umowy dotyczące najmu lokali mieszkalnych (w tym lokale komunalne i socjalne).

Zestawienie zawartych umów dla organizacji pożytku publicznego stanowi załącznik Nr 34 do protokołu kontroli. Zestawienie zawartych umów na pomieszczenia gospodarcze stanowi

załącznik Nr 35 do protokołu kontroli. Zestawienie zawartych umów najmu lokali mieszkalnych na 2021 rok stanowi załącznik Nr 36 do protokołu kontroli.

Z informacji uzyskanych od jednostki wynika, że w przypadku najmu lokali mieszkalnych nie sporządzano wykazu nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dniu 12.12.2022 r. Naczelnik Wydziału Zarządzania Mieniem, Architektury i Urbanistyki złożyła wyjaśnienia w powyższej sprawie cyt.:

„Jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (lokalne mieszkalne i socjalne). Zadanie to jest realizowane przez Gminę Miejską Kętrzyn poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy. Kwestie związane z mieszkaniowym zasobem gminy reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.), zwana dalej ustawą. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali. Uchwałą Nr XXXVI/266/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r. (ze zm.) Rada Miejska w Kętrzynie uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn. Zgodnie z przedmiotową uchwałą lokale mieszkalne tworzące zasób mieszkaniowy mogą być wynajmowane jedynie przez osoby znajdujące się w kręgu osób uprawnionych, ujętych na wykazie, który jest sporządzany raz do roku i podawany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta w Kętrzynie i zarządcy. Należy nadmienić, że lista osób oczekujących na lokale to kilkadziesiąt osób rocznie, a czas oczekiwania na lokal sięga nawet do 5 lat. W przypadku ustania umowy najmu zwolniony lokal, będący w zasobie mieszkaniowym, wciąż pozostaje lokalem przeznaczonym do najmu dla osób objętych wykazem, o którym mowa powyżej.

Przepisy wynikające z ustawy są przepisami szczególnymi w odniesieniu do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), zwaną dalej ugn. Poprzez uchwałę rady określone zostały warunki jakie muszą być spełnione, by znaleźć się w kręgu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy. Nie ma wątpliwości, że art. 35 ugn ma na celu zapewnienie jawności w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Nie mniej jednak należy podkreślić, że w przypadku najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, najemcami mogą być wyłącznie osoby umieszczone na stosownym wykazie, a wykaz ten pozostaje jawny.

Ponadto opierając się na analogi wynikającej pomiędzy art. 35 ust. 1 ugn, który obliuguje właściwy organ do sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych m.in. do oddania w najem, a art. 37 ust. 4 ugn który stanowi, że zawarcie umów najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, uwzględniając przepisy ustawy daje podstawę do tego by

uznać, że przy oddawaniu w najem lokali dla osób objętych wykazem, w ocenie tutejszego organu, nie ma zastosowania art. 35 ugn. Świadczy o tym m.in. treść art. 5 ust. 2 ustawy zgodnie z którym umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator. Należy również podkreślić, że ugn określa tryb przetargowy i bezprzetargowy, nie odnosząc się w żaden sposób do oddawania w najem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy. Najem ten bowiem, tak jak wspomniano powyżej odbywa się w oparciu o przepisy ustawy i uchwały rady [...].

W nawiązaniu do powyższych wyjaśnień, podkreślenia wymaga fakt, iż ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w swej treści nie wyłącza obowiązku stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie której tworzony jest gminny zasób nieruchomości, którego częścią jest mieszkaniowy zasób gminy. Jak słusznie Pani Naczelnik w swoich wyjaśnieniach zaznaczyła, art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma na celu zapewnienie jawności w zakresie gospodarowania nieruchomościami Gminy. Z art. 35 ust 1 wynika wprost obowiązek sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem. Ustawodawca w art. 35 ust 1b wskazał wyjątki od zasady sporządzenia i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, a są to nieruchomości oddawane w najem na czas oznaczony do 3 miesięcy. Konieczność sporządzenia wykazów nieruchomości oddawanych w najem potwierdzają również zapisy zawartej pomiędzy Gminą Miejską Kętrzyn, a Kętrzyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. umowy Nr BPN.7131.1.15 z dnia 1.10.2015 r. w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn. W § 2 ust. 5 pkt 16 lit. k ww. umowy określono: „Do obowiązków Zarządzającego – w zakresie, o którym mowa w ust 1 pkt 1 i 2 – należy w szczególności: prowadzenie spraw związanych z najmem, dzierżawą i użyczaniem lokali i pomieszczeń, w tym przygotowywanie wszelkiej wymaganej dokumentacji oraz: k) przygotowywanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2014 r. poz. 518 ze zm.)”. W ust. 1 pkt 1 i 2 § 2 ww. umowy wskazano, że zarządzanie nieruchomościami dotyczy:

- 1) mieszkalnych budynków komunalnych;
- 2) lokali komunalnych położonych w budynkach komunalnych oraz we wspólnotach mieszkaniowych:
 - a) mieszkalnych,
 - b) użytkowych i gospodarczych, w tym garaży.

Powyższe ustalenia potwierdzają, że dla zachowania jawności gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przy oddawaniu nieruchomości w najem, konieczne jest sporządzenie wykazu nieruchomości oraz jego odpowiednia publikacja, zaniechanie tych czynności przez Burmistrza Miasta Kętrzyna stanowiło niezgodność z art. 35 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyjaśnienia Naczelnik Wydziału Zarządzania Majątkiem Architektury i Urbanistyki z dnia 12.12.2022 r. dotyczące braku publikacji wykazów sporządzanych na podstawie art. 35 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu, stanowią załącznik Nr 37 do protokołu kontroli.

Kontrolą objęto sporządzenie oraz obowiązek publikacji wykazów przeznaczonych do oddania w najem nieruchomości z zestawienia zawartych umów dla organizacji pożytku publicznego w roku 2021 r. oraz z zestawienia zawartych umów na pomieszczenia gospodarcze. Stwierdzono, że obowiązek wynikający z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami został wypełniony w stosunku do wszystkich nieruchomości z ww. zestawień, których ten obowiązek dotyczył.

1.4 Dzierżawa nieruchomości

W nawiązaniu do informacji sygnałnej z dnia 29.08.2022 r. (data wpływu do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Olsztynie 1.09.2022 r.) w sprawie dzierżawy nieruchomości (przedszkola) położonych w Kętrzynie przy ul. Chrobrego 12 oraz przy ul. Obrońców Westerplatte 18 w Kętrzynie, odstąpiono od kontroli w tym zakresie ze względu na prowadzone już czynności sprawdzające przez inne instytucje tj. przez Warmińsko Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie i Delegaturę Centralnego Biura Antykorupcyjnego w Białymstoku.

Pismem znak PN.40.310.2020 z dnia 17.09.2020 r. (data wpływu do tut. Urzędu 21.09.2020 r.) Warmińsko Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie zwrócił się do Burmistrza Miasta Kętrzyna na podstawie art. 88 ustawy o samorządzie gminnym o udzielenie informacji dotyczących wydzierżawienia w trybie bezprzetargowym nieruchomości położonych przy ul. Chrobrego 12 i ul. Obrońców Westerplatte 18 w Kętrzynie. Burmistrz Miasta Kętrzyna w piśmie znak BAU.6485.1.96.2020 z dnia 28.09.2020 r. udzielił odpowiedzi na powyższe pismo, jednocześnie przesyłając kserokopię żądanych dokumentów w powyższej sprawie.

Pismem znak BI/WPK/6955/21/W z dnia 16.12.2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu 20.12.2021 r.) Delegatura Centralnego Biura Antykorupcyjnego w Białymstoku zwróciła się do Urzędu Miasta w Kętrzynie na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2006 r. o Centralnym Biurze Antykorupcyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1671) z prośbą o przesłanie, pełnej dokumentacji związanej z postępowaniem w zakresie wydzierżawienia nieruchomości znajdujących się przy ul. Chrobrego 12 oraz ul. Obrońców Westerplatte 18 w

Kętrzynie, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kętrzyn. Burmistrz Miasta Kętrzyna pismem znak BAU.6485.1.31.2020 i BAU.6485.1.37.2020 z dnia 4.01.2022 r. udzielił odpowiedzi na powyższe pismo, jednocześnie przesyłając potwierdzoną za zgodność z oryginałem dokumentację dotyczącą dzierżawy przedmiotowych przedszkoli.

2. Gospodarka mieniem Skarbu Państwa

W roku 2021 Gmina Miejska Kętrzyn nie gospodarowała mieniem Skarbu Państwa.

V. ROZLICZENIA JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z JEDNOSTKAMI ORGANIZACYJNYMI.

1. Rozliczenia z jednostkami budżetowymi.

Wykaz jednostek budżetowych funkcjonujących w okresie kontrolowanym w Mieście Kętrzyn zawarto w dziale I „Ustalenia ogólnooorganizacyjne” protokołu kontroli.

Obsługę finansowo-księgową wszystkich jednostek oświatowych prowadziło Centrum Usług Wspólnych Gminy Miejskiej Kętrzyn, co opisano w dziale II protokołu.

Pozostałe jednostki budżetowe Miasta Kętrzyn obsługę finansowo-księgową prowadziły we własnym zakresie.

1.1. Rozliczenia zrealizowanych przez niżej wymienione jednostki budżetowe, ujęte w poniższej tabeli dochodów i wydatków, dokonywano na podstawie ewidencji księgowej budżetu Miasta Kętrzyn, wg konta 222 - „Rozliczenie dochodów budżetowych” i konta 223 - „Rozliczenie wydatków budżetowych”.

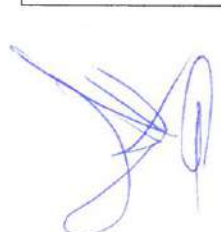
Ewidencję szczegółową do konta 222 prowadzono w podziale na konta analityczne wg grup:

Konto szczegółowe	BO (w zł)		Obroty (w zł)		Saldo (w zł)	
	Wn	Ma	Wn	Ma	Wn	Ma
Centrum Usług Wspólnych Gminy Miejskiej Kętrzyn	0,00	0,00	30 546,45	30 546,45	0,00	0,00
Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	0,00	0,00	511 265,57	511 265,57	0,00	0,00
Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji	0,00	0,00	263 456,16	263 456,16	0,00	0,00
Miejskie Przedszkole Integracyjne	0,00	0,00	43 966,98	43 966,98	0,00	0,00

"Smerfowa Kraina"						
Miejskie Przedszkole Integracyjne „Malinka” w Kętrzynie	0,00	0,00	28 806,48	28 806,48	0,00	0,00
Szkoła Podstawowa Nr 1 im. „Felixsa Nowowiejskiego”	0,00	0,00	22 205,35	22 205,35	0,00	0,00
Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Marii Zientary Malewskiej	0,00	0,00	15 049,76	15 049,76	0,00	0,00
Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Stanisława Moniuszki	0,00	0,00	5 019,22	5 019,22	0,00	0,00
Szkoła Podstawowa Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi	0,00	0,00	345,71	345,71	0,00	0,00
Środowiskowy Dom Samopomocy w Kętrzynie	0,00	0,00	7,92	7,92	0,00	0,00
Urząd Miasta Kętrzyn	0,00	0,00	27 523 552,58	27 523 552,58	0,00	0,00
Żłobek Miejski Nr 2	0,00	0,00	101 243,47	101 243,47	0,00	0,00
Żłobek Miejski w Kętrzynie	0,00	0,00	102 184,17	102 184,17	0,00	0,00
Łącznie	0,00	0,00	28 647 649,82	28 647 649,82	0,00	0,00

Ewidencję szczegółową do konta 223 prowadzono w podziale na konta analityczne wg grup:

Konto szczegółowe	BO (w zł)		Obroty (w zł)		Saldo (w zł)	
	Wn	Ma	Wn	Ma	Wn	Ma



2008




Centrum Usług Wspólnych Gminy Miejskiej Kętrzyn	0,00	0,00	1 123 919,42	1 123 919,42	0,00	0,00
Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	0,00	0,00	45 613 926,06	45 613 926,06	0,00	0,00
Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji	0,00	0,00	3 198 757,34	3 198 757,34	0,00	0,00
Miejskie Przedszkole Integracyjne "Smerfowa Kraina"	0,00	0,00	1 737 456,65	1 737 456,65	0,00	0,00
Miejskie Przedszkole Integracyjne „Malinka” w Kętrzynie	0,00	0,00	1 234 533,50	1 234 533,50	0,00	0,00
Szkoła Podstawowa Nr 1 im. „Felixsa Nowowiejskiego”	0,00	0,00	7 857 811,85	7 857 811,85	0,00	0,00
Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Marii Zientary Malewskiej	0,00	0,00	4 303 626,77	4 303 626,77	0,00	0,00
Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Stanisława Moniuszki	0,00	0,00	6 776 131,98	6 776 131,98	0,00	0,00
Szkoła Podstawowa Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi	0,00	0,00	6 839 438,28	6 839 438,28	0,00	0,00
Środowiskowy Dom Samopomocy w Kętrzynie	0,00	0,00	1 360 101,67	1 360 101,67	0,00	0,00
Urząd Miasta Kętrzyn	0,00	0,00	48 897 308,71	48 897 308,71	0,00	0,00
Żłobek Miejski Nr 2	0,00	0,00	726 255,42	726 255,42	0,00	0,00
Żłobek Miejski w Kętrzynie	0,00	0,00	708 697,25	708 697,25	0,00	0,00

Łącznie	0,00	0,00	130 377 964,90	130 377 964,90	0,00	0,00
---------	------	------	----------------	----------------	------	------

Ewidencja analityczna była zgodna z syntetyczną.

1.1.1. Rozliczenie zrealizowanych przez ww. jednostki budżetowe ujęte w niżej wymienionej tabeli dochodów i wydatków na podstawie ewidencji księgowej wg konta 222 - „Rozliczenie dochodów budżetowych” i konta 223 - „Rozliczenie wydatków budżetowych” oraz sprawozdań jednostkowych Rb-27S z wykonania planu dochodów samorządowych jednostek budżetowych za okres od początku roku do dnia 31.12.2021 r. i Rb-28S z wykonania planu wydatków budżetowych samorządowych jednostek budżetowych za okres od początku roku do dnia 31.12.2021 r., wg stanu na 31.12.2021 r. przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Nazwa jednostki	Dochody wykonane wg sprawozdań Rb 27S (jednostkowych)	Dochody przekazane do budżetu gminy wg konta 222	Kwota zwrotów wg konta 222	Środki przekazane z budżetu gminy wg konta 223	Wydatki wykonane wg sprawozdań Rb 28S (jednostkowych)	Kwota zwrotów środków wg konta 223
				Nr WB z dn.			Nr WB z dn.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Szkoła Podstawowa nr 1 im. Feliksa Nowowiejskiego w Kętrzynie	22 205,35	22 205,35	0,00	7 857 811,85	7 857 811,85	-
2.	Szkoła Podstawowa nr 3 im. Marii Zientary-Malewskiej w Kętrzynie	15 049,76	15 049,76	0,00	4 303 626,77	4 303 626,77	-
3	Szkoła Podstawowa nr 4 im. Stanisława Moniuszki w Kętrzynie	5 019,22	5 019,22	0,00	6 776 131,98	6 776 131,98	-
4	Szkoła Podstawowa nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi w Kętrzynie	345,71	345,71	0,00	6 839 438,28	6 839 438,28	-
5	Miejskie Przedszkole Integracyjne Smerfowa Kraina w Kętrzynie	43 966,98	43 966,98	0,00	1 737 456,65	1 737 456,65	-
6	Miejskie Przedszkole Integracyjne MALINKA w Kętrzynie	28 806,48	28 806,48	0,00	1 234 533,50	1 234 533,50	-
7	Złobek Miejski w Kętrzynie	102 184,17	102 184,17	0,00	708 697,25	708 697,25	-
8	Złobek Miejski nr 2 w Kętrzynie	101 243,47	101 243,47	0,00	726 255,42	726 255,42	-
9	Miejski Ośrodek Sportu i	263 456,16	263 456,16	0,00	3 198 757,34	3 198 757,34	-

	Rekreacji w Kętrzynie						
10	Centrum Usług Wspólnych Gminy Miejskiej Kętrzyn	30 546,45	30 546,45	0,00	1 123 919,42	1 123 919,42	-
11	Środowiskowy Dom Samopomocy w Kętrzynie	7,92	7,92	0,00	1 360 101,67	1 360 101,67	-
12	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Kętrzynie	511 265,57	511 265,57	0,00	45 613 926,06	45 613 926,06	-
13	Urząd Miasta Kętrzyn+ ORGAN	139 400 667,75	27 523 552,58*	0,00	48 897 308,71	48 971 322,37	74 013,66
RAZEM		140 524 764,99	28 647 649,82	0,00	130 377 964,90	130 451 978,56	74 013,66

* różnica pomiędzy kwotą dochodów wykonanych wg sprawozdania Rb-27S a kwotą dochodów przekazanych do budżetu wg zapisów na koncie 222 dotyczyła dotacji i subwencji ewidencjonowanych bezpośrednio na koncie 901 - „Dochody budżetu” oraz rozrachunków budżetu ewidencjonowanych przy zastosowaniu konta 224 „Rozrachunki budżetu”.

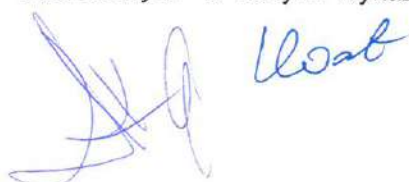
1.1.2. Rozliczenie dochodów wykonanych przez jednostki budżetowe Miasta Kętrzyn.

Kwoty zrealizowanych dochodów budżetowych wykazanych przez jednostki budżetowe w złożonych przez nie jednostkowych sprawozdaniach Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych za okres sprawozdawczy: od początku roku do 31 grudnia 2021 r. były zgodne z zapisami na koncie 222 - „Rozliczenie dochodów budżetowych” w prowadzonej dla tych jednostek ewidencji analitycznej (ewidencja księgowa budżetu Miasta Kętrzyn).

Stwierdzono, że łączna kwota dochodów wykonanych wynikająca ze złożonych przez jednostki budżetowe - ujęte w powyższej tabeli - sprawozdań jednostkowych Rb-27S z wykonania planu dochodów samorządowych jednostek budżetowych za okres od początku roku do dnia 31.12.2021 r. w wysokości 140.524.764,99 zł była zgodna z kwotą dochodów wykonanych wynikającą ze sporządzonego przez Miasto Kętrzyn sprawozdania Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31.12.2021 r.

1.1.3. Rozliczenie wydatków wykonanych przez podległe Miasta Kętrzyn jednostki budżetowe.

W wyniku analizy rozliczeń dokonanych przez jednostki budżetowe wydatków, wg stanu na dzień 31.12.2021 r., stwierdzono różnicę w łącznej kwocie 74.013,66 zł (kolumna 13 tabeli) pomiędzy zapisami ewidencji księgowej prowadzonej na koncie 223 - „Rozliczenie wydatków budżetowych” a danymi wykazanymi przez te jednostki w sprawozdaniach jednostkowych




Rb-28S z wykonania planu wydatków budżetowych samorządowych jednostek budżetowych za okres od początku roku do dnia 31.12.2021 r.

W złożonych w dniu 16.11.2022 r. wyjaśnieniach, stanowiących załącznik nr 38 do protokołu kontroli, Skarbnik Miasta wskazała cyt." Informujemy, że niezgodność konta 223 do sprawozdania Rb-28S za rok 2021 wynika z błędnego księgowania z dnia 31.12.2021. W Poleceniu księgowania zastosowania księgowanie -58.077,22 zł na koncie 223/Ma i kwota - 15.936,44 zł na koncie 223/Ma księgowanie dotyczyło konta 240/25 Ma".

Powyższe stanowiło naruszenie zasad ewidencjonowania operacji gospodarczych na koncie 223 i wykazywania salda tego konta określonych przepisami załącznika nr 2 pn. Plan kont dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów 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, stosownie do treści którego konto 223 służy do ewidencji rozliczeń z jednostkami budżetowymi z tytułu dokonanych przez te jednostki wydatków budżetowych. Na stronie Wn konta 223 ujmuje się środki przelane z rachunku budżetu na pokrycie wydatków jednostek budżetowych, w korespondencji z kontem 133. Na stronie Ma konta 223 ujmuje się wydatki dokonane przez jednostki budżetowe w wysokości wynikającej z okresowych sprawozdań tych jednostek, w korespondencji z kontem 902.

Ewidencję szczegółową do konta 223 prowadzi się w sposób umożliwiający ustalenie stanu rozliczeń z poszczególnymi jednostkami budżetowymi z tytułu przekazanych na ich rachunki środków pieniężnych przeznaczonych na pokrycie realizowanych przez nie wydatków budżetowych. Saldo Wn konta 223 oznacza stan przelanych środków na rachunki bieżące jednostek budżetowych, lecz niewykorzystanych na pokrycie wydatków budżetowych.

1.2. Łączna kwota wydatków wykonanych wynikająca ze złożonych przez jednostki budżetowe - ujęte w powyższej tabeli - sprawozdań jednostkowych Rb-28S z wykonania planu wydatków budżetowych samorządowych jednostek budżetowych za okres od początku roku do dnia 31.12.2021 r. w wysokości 130.451.978,56 zł była zgodna z kwotą wydatków wykonanych wynikającą ze sporządzonego przez Miasto Kętrzyn sprawozdania Rb-28S z wykonania planu wydatków budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31.12.2021 r.

1.3. Ustalenia w zakresie terminowości złożenia przez kierowników jednostek jednostkowych sprawozdań budżetowych w zakresie wykonanych dochodów oraz wydatków wg stanu na dzień 31.12.2021 r. zawarto w dziale II protokołu kontroli.

Integralną część protokołu stanowią załączniki:

1. Protokół kontroli kasy i druków ścisłego zarachowania Urzędu Miasta Kętrzyn z dnia 28.11.2022 r.
2. Wyjaśnienie pracownika Urzędu wg inicjałów P.P. z dnia 26.10.2022 r. w sprawie raportu kasowego numer RK_WYD/00002/2021 z dnia 19-03-2021.
3. Wyjaśnienie Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 4.11.2022 r. w sprawie niezgodności na dzień 31.12.2021 r. stanu środków według potwierdzenia sald Banku Pekao S.A. ze stanem wynikającym z ksiąg rachunkowych budżetu Miasta Kętrzyn na koncie 135 – „Rachunek środków na niewygasające wydatki”.
4. Wyjaśnienie Skarbnika Miasta z dnia 8.11.2022 r. w sprawie ewidencjonowania sald na rachunku VAT.
5. Wyjaśnienie Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 4.11.2022 r. w sprawie niezgodności sald pomiędzy ewidencją księgową banku (wyciągami bankowymi) a stanem salda rachunku bankowego budżetu Miasta Kętrzyn nr 12 1240 5598 1111 0000 5036 2161 w ewidencji księgowej budżetu konto 133/01 na koniec I, II i III kwartału 2021 r.
6. Zestawienie spłat przez Miasto Kętrzyn na dzień 31.12.2021 r. rat kredytów i pożyczek wg banków kredytujących odpowiednio do zawartych umów, uwzględniając wymagane terminy i kwoty spłat oraz spłaty dokonane według wyciągów bankowych.
7. Wyjaśnienie z dnia 16.11.2022 r. w sprawie wykazania w sprawozdaniu jednostkowym Rb-27S sporządzonym za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2021 roku kwot należności pozostałych do zapłaty i nadpłat w wysokości niezgodnej z danymi wynikającymi z podatkowej ewidencji księgowej jednostki.
8. Wyjaśnienie Burmistrza Miasta Kętrzyn z dnia 1.12.2022 r. w sprawie inwentaryzacji za 2021 rok.
9. Sporządzone przez jednostkę zestawienie przedstawiające terminowość odprowadzania do ZUS składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy za 2021 r. według kwot naliczonych w deklaracjach oraz odprowadzonych wg wyciągów bankowych.
10. Sporządzone przez jednostkę zestawienie przedstawiające kwoty naliczonych zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych wg deklaracji PIT-4R oraz kwoty i terminy ich przekazania na rachunek Urzędu Skarbowego w 2021 r.
11. Sporządzone przez jednostkę zestawienie, przedstawiające terminowość dokonywania w 2021 roku przez Urząd Miasta Kętrzyn wpłat na PFRON.
12. Wyjaśnienie Skarbnika Miasta z dnia 28.11.2022 r. w sprawie niewydatkowanych środków uzyskanych z opłat za zezwolenia na sprzedaż alkoholu przeznaczonych na przeciwdziałanie alkoholizmowi i narkomanii.

13. Wyjaśnienia Naczelnika Wydziału Infrastruktury Komunalnej i Ochrony Środowiska z dnia 6.12.2022 r. w sprawie transportu publicznego realizowanego przez Gminę Miejską Kętrzyn na terenie Gminy Kętrzyn i Gminy Reszel w 2021 r.
14. Zestawienie postępowań w sprawie zamówień publicznych, przeprowadzonych w oparciu o przepisy ustawy – Prawo zamówień publicznych w latach 2020-2021 (postępowania, które zakończyły się zawarciem umowy w 2021 r.).
15. Zestawienie postępowań w sprawie zamówień publicznych, przeprowadzonych w oparciu o przepisy ustawy – Prawo zamówień publicznych w 2021 roku, które zostały unieważnione.
16. Ogłoszenie o zamówieniu 2021/BZP 00082576/01.
17. Wyjaśnienia Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 8.12.2022 r. znak sprawy BKO.7045.16.2022.
18. SWZ na utrzymanie i administrowanie cmentarzami komunalnymi Gminy Miejskiej w Kętrzynie przy ul. Cmentarnej o powierzchni 7 ha oraz w Małej Nowej wsi o powierzchni 9 ha.
19. Wyjaśnienia Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 8.12.2022 r. znak sprawy SO.1710.2.2022.
20. Umowa z dnia 1.07.2021 r. na utrzymanie i administrowanie cmentarzami komunalnymi Gminy Miejskiej w Kętrzynie przy ul. Cmentarnej o powierzchni 7 ha oraz w Małej Nowej wsi o powierzchni 9 ha.
21. Ogłoszenie o zamówieniu 2021/BZP 00088370/01.
22. SWZ na Wydzielenie łazienek w lokalach komunalnych Gminy Miejskiej Kętrzyn w ramach zadania inwestycyjnego pn. Modernizacja zasobu lokali komunalnych ETAP I.
23. Wyjaśnienia Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 28.11.2022 r. znak sprawy SO.1710.1.2022.
24. Umowy SO.271.15.2021 oraz SO.271.16.2021.
25. Ogłoszenie o zamówieniu 2021/BZP 00091537/01.
26. SWZ na Wydzielenie łazienek w lokalach komunalnych Gminy Miejskiej Kętrzyn w ramach zadania inwestycyjnego pn. Modernizacja zasobu lokali komunalnych ETAP II.
27. Wyjaśnienia Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 28.11.2022 r. znak sprawy SO.1710.2.2022.
28. Umowy SO.271.17.2021, SO.271.18.2021 i SO.271.19.2021.
29. Zestawienie dotacji udzielonych z budżetu Miasta Kętrzyn w 2021 roku.
30. Zestawienie sprzedanych nieruchomości w drodze bezprzetargowej za rok 2021 roku.
31. Zestawienie sprzedanych nieruchomości w drodze przetargowej za rok 2021 roku.
32. Wyjaśnienia Naczelnika Wydziału Zarządzania Majątkiem Architektury i Urbanistyki z dnia 7.12.2022 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przy: ul. Sikorskiego 18/4 (sprawa BAU.6840.1.25.2021) i ul. Wojska Polskiego 10/15 w Kętrzynie (sprawa BAU.68401.23.2021).

33. Wyjaśnienia Naczelnika Wydziału Zarządzania Majątkiem, Architektury i Urbanistyki z dnia 7.12.2022 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej dz. Nr 12/53 w obrębie 8 miasta Kętrzyn.
34. Zestawienie zawartych umów dla organizacji pożytku publicznego.
35. Zestawienie zawartych umów na pomieszczenia gospodarcze.
36. Zestawienie zawartych umów najmu lokali mieszkalnych na 2021 rok.
37. Wyjaśnienia Naczelnika Wydziału Zarządzania Majątkiem Architektury i Urbanistyki z dnia 12.12.2022 r. dotyczące braku publikacji wykazów sporządzanych na podstawie art. 35 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu.
38. Wyjaśnienia Skarbnika z dnia 16.11.2022 r. w sprawie ewidencji księgowej prowadzonej na koncie 223 - „Rozliczenie wydatków budżetowych”.
39. Wyjaśnienia Zastępcy Burmistrza Miasta Kętrzyna z dnia 4.01.2023 r. jako uzupełnienie do wyjaśnień złożonych w toku kontroli (znak sprawy BKO.7045.16.2022) w zakresie określonych warunków udziału w postępowaniu i ich weryfikacji.

Zawarte w protokole ustalenia omówiono z Zastępcą Burmistrza Miasta Kętrzyn oraz Skarbnikiem Miasta.

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden wręczono kierownikowi jednostki kontrolowanej w dniu podpisania protokołu.
Do treści protokołu przed jego podpisaniem nie wniesiono uwag i zastrzeżeń.

Zastępcę Burmistrza Miasta Kętrzyn i Skarbnika Miasta poinformowano o możliwości odmowy podpisania protokołu, a w przypadku skorzystania z powyższej możliwości o złożeniu do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Olsztynie w ciągu 3 dni od daty otrzymania protokołu pisemnych wyjaśnień co do przyczyn tej odmowy, stosownie do art. 9 ust. 1a ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1668).



Kontrolę odnotowano pod poz. 2 w książce kontroli Urzędu Miasta Kętrzyn.

Kętrzyn, dnia 5 stycznia 2023 r.

St. Inspektor kontroli

Magdalena Głowacka

Inspektor kontroli

Aleksandra Hód

St. Inspektor kontroli

Marek Dodo

Z up. Burmistrza Miasta
Zastępca Burmistrza Miasta Kętrzyn

Maciej Wróbel

Skarbnik Miasta

Kamila Wybraniec

Skarbnik Miasta
Kamila Wybraniec