

UCHWAŁA Nr Wa.111.2019
Składu Orzekającego Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Warszawie
z dnia 21 marca 2019 roku

w sprawie: wydania opinii o prawidłowości planowanej kwoty **długu Gminy Wołomin**.

Na podstawie art. 230 ust. 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r., poz. 2077 z późn. zm.) w związku z art. 13 pkt 10, art. 19 ust. 2 i art. 20 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 561 z późn. zm.) - **Skład Orzekający Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie:**

Przewodnicząca: - **Agata Pączkowska**
Członkowie: - Bożena Zych
- Karolina Aszkielowicz

uchwała, co następuje:

§ 1

Na podstawie przyjętej Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2019-2034 oraz Uchwały budżetowej na 2019 rok ze zmianami wydaje **pozytywną** opinię w zakresie prawidłowości planowanej kwoty długu Gminy Wołomin pod warunkiem realizacji dochodów na poziomie planowanych wielkości.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia oraz podlega opublikowaniu przez Gminę Wołomin w trybie określonym w art. 246 ust. 2 w związku z art. 230 ust. 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych.

§ 3

Od niniejszej uchwały służy odwołanie do Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Uzasadnienie

W dniu 20 lutego 2019 roku Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie przedłożona została w formie dokumentu elektronicznego podjęta przez Radę Miejską w Wołominie uchwała Nr V 15/2019 z dnia 20 lutego 2019 roku w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Wołomin na lata 2019-2034 oraz przedłożona w dniu 22 lutego 2019 roku uchwała w sprawie zmiany uchwały budżetowej gminy Wołomin na rok 2019 Nr V-16/2019 z dnia 20 lutego 2019 roku.

Skład Orzekający dokonał analizy przedłożonych uchwał, z których wynika, że:

1. Zachowana została wymagana art. 229 ustawy o finansach publicznych z 2009 roku korelacja wartości przyjętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2019-2034 i uchwale w sprawie zmiany uchwały budżetowej gminy Wołomin na rok 2019, w tym w zakresie wyniku budżetu i związanych z nim kwot przychodów i rozchodów oraz długu.

2. Prognozę kwoty długu sporządzono na okres, na który zaciągnięto oraz planuje się zaciągnąć zobowiązania.

Łączna kwota długu, wynikająca z zaciągniętych i planowanych do zaciągnięcia zobowiązań wyniesie na koniec 2019 roku **97.059.855,00 zł**. Stanowi ona **38,70 %** zaplanowanych na ten rok dochodów.

3. W 2019 roku zaplanowano zaciągnięcie kredytów i pożyczek oraz emisję obligacji komunalnych na pokrycie deficytu określonego w uchwale budżetowej oraz wykup obligacji komunalnych, przy czym planowana kwota spłaty wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu emisji obligacji komunalnych jest mniejsza niż planowane do zaciągnięcia zobowiązania, tak więc kwota planowanego długu na koniec 2019 roku ulega zwiększeniu w stosunku do planowanego długu na koniec 2018 roku (w 2018 roku prognozowany jest dług w wysokości 92.982.167,00 zł.).

4. Z uchwalonej Wieloletniej Prognozy Finansowej wynika, że w latach 2019-2034 spełniony zostanie wymóg wynikający z art. 243 cyt. ustawy o finansach publicznych, tzn., że łączna kwota przypadających w danym roku budżetowym spłat rat kredytów i pożyczek wraz z odsetkami i dyskontem, wykupu papierów wartościowych wraz z należnymi odsetkami i dyskontem oraz potencjalnych spłat kwot wynikających z udzielonych poręczeń oraz gwarancji, do planowanych dochodów ogółem budżetu nie przekracza średniej arytmetycznej z obliczonych dla ostatnich trzech lat relacji jej dochodów bieżących powiększonych o dochody ze sprzedaży majątku oraz pomniejszonych o wydatki bieżące do dochodów ogółem budżetu.

Planowany w 2019 roku wskaźnik spłaty zobowiązań wynosi 0,0638 %, przy dopuszczalnym 0,0645 %. Przy czym Skład Orzekający zauważa, że zachowanie ww. wskaźnika w roku 2019 uzależnione jest od realizacji dochodów, w tym dochodów ze sprzedaży mienia na poziomie kwot zaplanowanych w budżecie i WPF. Skład Orzekający wydając niniejszą opinią wziął pod uwagę wyjaśnienia dotyczące planowanych wpływów ze sprzedaży mienia, dołączone do uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr V-16/2019 z dnia 20 lutego 2019 r. w sprawie zmiany uchwały budżetowej gminy Wołomin na rok 2019:

„Zmiany środków w planie dochodów zgodnie z pismem Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Nr WGGN.3026.3.2019 z dnia 12 lutego 2019 roku, w tym: - zmniejszenie § 0770 wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (wyłączenie ze zbycia działek ze względu na regulację stanu prawnego w księgach wieczystych oraz brak dostępu do urządzonej drogi publicznej) – 1 407 238 zł - zwiększenie § 0800 wpływy z tytułu odszkodowania za przejęte nieruchomości pod inwestycje celu publicznego (odszkodowanie za przejęte działki gminne pod ul. Wileńską zgodnie z decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji

drogowej, wydaną przez Starostę Wołomińskiego) – 1 500 000 zł - zwiększenie § 0940 wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych (zwrot opłaty za wyłączenie gruntów z produkcji leśnej) – 11 131 zł Nieruchomości planowane do sprzedaży: 1. Nieruchomość położona w Wołominie przy ul. Legionów i Zielonej, obręb 0036, 36, oznaczona jako działki nr ew. 275/2, 283/2 i 282/2 i 276/6 o łącznej powierzchni 27.571 m². Nieruchomość będzie przeznaczona pod budownictwo wielorodzinne niskie i planowana jest do sprzedaży jako całość. Przewiduje się, że przy założeniu (bardzo ostrożnym), że cena sprzedaży gruntu w odniesieniu do 1 m² wyniesie co najmniej 200 zł/m², wartość całej nieruchomości wyniesie 5 514 200 zł. W poprzednich latach z uwagi na fakt, że miała zostać częściowo wykorzystana pod program Mieszkanie Plus oraz pod siedzibę Policji i Prokuratury Rejonowej w Wołominie, nieruchomość nie była przewidziana do sprzedaży. 2. Lokale mieszkalne. Wpłynęło 35 wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych. Średnio, kwota jaką może uzyskać Gmina ze zbycia takiego lokalu, po uwzględnieniu ewentualnej bonifikaty, wynosi 35 000 zł, co daje łącznie 1 225 000 zł. W okresie od 11.09.2017 r. do 23.08.2018 r. zapisy ustawy o własności lokali uniemożliwiały sprzedaż lokali znajdujących się w starszych budynkach, ze względu na konieczność dołączenia przy ich wyodrębnianiu takich dokumentów jak pozwolenie na budowę, pozwolenie na oddanie do użytkowania, a przy tym obiekt musiał być wybudowany zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Po nowelizacji takie wymogi zostały zniesione w stosunku do budynków wzniesionych przed 1995 r., co w konsekwencji umożliwiło jednostkom samorządu terytorialnego ponowne uruchomienie procedury sprzedaż lokali w starych kamienicach. 3. Budynek przy ul. Kurkowej 6 w Wołominie. Sprzedaż lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 46,98 m² położonego ww. budynku przy ul. Kurkowej 6 na działce nr ew. 54 o powierzchni 757 m², obręb 0032, 32, może przynieść Gminie, ok. 200 000 zł. Wcześniej konieczne jest przygotowanie dokumentacji do jego wyodrębnienia. 4. Zabudowana nieruchomość przy ul. Sienkiewicza 2. Przewiduje się, że ze sprzedaży ww. nieruchomości oznaczonej jako działka nr ew. 122, obręb 0029, 29, o powierzchni 782 m² Gmina może uzyskać około 200 000 zł. 5. Niezabudowana nieruchomość przy ul. Reja w Wołominie. Za grunt oznaczony jako działka nr ew. 47/6, obręb 0024, 24, o powierzchni 2454 m² przeznaczony pod terenu zabudowy usługowej można uzyskać, szacując 300 zł/m², co daje łącznie około 736 000 zł.

Niezabudowana nieruchomość o powierzchni 0,2365 ha położona w Wołominie przy ul. Piłsudskiego oznaczona jako działka nr ew. 97, obręb 0005, 05. Wartość około 425 700 zł. przy przyjęciu 180 zł/m². 7. Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone w Wołominie w rejonie ul. Kmicica, Ketlinga, działki o łącznej powierzchni 8 225 m². Szacunkowa wartość nieruchomości przyjmując 180 zł/m² daje łącznie wartość 1 480 500 zł. Przy takich, bardzo ostrożnych, a przez to realnych założeniach, całkowita szacowana wartość planowanych dochodów z tytułu sprzedaży to 9 781 400 zł. Należy podkreślić, że nieruchomość położona w Wołominie

przy ul. Legionów i Zielonej, obręb 0036, 36, oznaczona jako działki nr ew. 275/2, 283/2 i 282/2 i 276/6, była planowana do sprzedaży w 2016 r. Jej wartość w operacie szacunkowym sporządzonym dnia 19.08.2016 r. określono na 7 102 365 zł. Został przygotowany projekt uchwały Rady Miejskiej w Wołominie w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż ww. nieruchomości. Na nadzwyczajnej sesji Rady, która odbyła się 29 sierpnia 2016 r. Rada nie podjęła jednak uchwały w sprawie zbycia działek. Po takim stanowisku organu uchwałodawczego nieruchomości przy ul. Legionów róg Zielonej musiała zostać wycofana ze sprzedaży. Kwota jaką mogłaby uzyskać Gmina z odpłatnego zbycia działki nr ew. 275/2, 283/2 i 282/2 i 276/6 przekraczała planowany dochód ze sprzedaży w 2016 r., który miał wynieść 4 000 000 zł. W 2017 r. planowano sprzedaż, w drodze przetargowej, niezabudowanych nieruchomości położonych w Wołominie przy ul. Kmicica, Ketlinga, Lipiny B i Skrzetuskiego, obręb 0035, 35, oznaczonych jako działki nr ew. 212/7, 215/13, 211/2, 211/4, 211/5, 211/7, 211/9, 212/8, 189/3, 189/2, 164/1, 189/4, 211/12, 212/2, 215/1, 212/3, 215/2, 212/4, 215/3. Przetargi zostały przeprowadzone dnia 28 i 29 listopada 2017 r. i zakończyły się wynikiem negatywnym. Kolejne przetargi zostały przeprowadzone 19 i 20 kwietnia 2018 r. i te również z powodu braku ofert zakończyły się wynikiem negatywnym. Niewielkie zainteresowanie sprzedażą na etapie składania ofert mogło m.in. wynikać z braku infrastruktury technicznej oraz utwardzonej drogi zapewniającej dojazd do nieruchomości. W 2018 r. były planowane do sprzedaży działki nr ew. 175 o powierzchni 0,5929 ha, obręb 0027, Ossów-03 oraz 388/1 o powierzchni 2,0100 ha, obręb 0026, Ossów-02, położone w Ossowie. Szacowany dochód ze sprzedaży przedmiotowych nieruchomości został określony na 4 000 000 zł. Ostatecznie jednak decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie objęła działki nr 175, natomiast tylko w bardzo niewielkim zakresie dotyczyła działki nr 388/1. W związku z powyższym sprzedaż przedmiotowych działek stała się niemożliwa. Nieruchomości planowano odpłatnie zbyć pod budowę Oddziału Muzeum Wojska Polskiego w Ossowie „Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 r.” wraz z inwestycjami towarzyszącymi. W związku z faktem, że decyzja o lokalizacji inwestycji publicznej w znaczącym pominęła działki nr 175 i 388/1 (w znaczącym zakresie), należało wycofać je ze sprzedaży.”.

Biorąc pod uwagę powyższe, Skład Orzekający Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie postanowił jak w sentencji uchwały.