



Regionalna Izba Obrachunkowa w Olsztynie

10-578 Olsztyn, Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 32

tel. (89) 675-52-20
fax. (89) 527-08-86

WKGF (89) 535-03-88

RIO.III.072-10/2021

WYŚLANO 01.03.2021

Olsztyn, dnia 24 lutego 2021 r.

Pani
Beata Antoszevska
Skarbnik
Gminy Działdowo

W odpowiedzi na pismo nr FN.300.1.2021 z dnia 22 stycznia 2021 r., w sprawie ujmowania w księgach rachunkowych protokołu z przeprowadzenia postępowania przetargowego na zbycie niezabudowanej nieruchomości jako dowód księgowy w celu przekazania środków z konta depozytowego na rachunek główny budżetu, Regionalna Izba Obrachunkowa w Olsztynie wyjaśnia, co następuje:

Izba nie ma uprawnień do udzielania wyjaśnień dotyczących przepisów o rachunkowości. Kompetencje regionalnych izb obrachunkowych określa ustawa z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych /Dz. U. z 2019 r. poz. 2137/. Do zadań Izby, zgodnie z art. 13 pkt 11 ustawy, należy udzielanie wyjaśnień na wystąpienia podmiotów wymienionych w art. 1 ust. 2 w sprawach dotyczących stosowania przepisów o finansach publicznych.

Równocześnie Izba wskazuje, że zgodnie z nadrzędną zasadą rachunkowości, określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /Dz. U. z 2021 r., poz. 217/, zwanej dalej u.r., jednostki obowiązane są stosować przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Zgodnie z § 4 ust. 1 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./, zwanego dalej rozporządzeniem, w przetargu mogą brać udział osoby, które, z zastrzeżeniem § 5, wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

Stosownie do § 4 ust. 2-6 rozporządzenia, właściwy organ ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej i wyższe niż 20% tej ceny. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach Skarbu Państwa lub papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego. Właściwy organ wskazuje w ogłoszeniu o przetargu przynajmniej jedną formę wniesienia wadium. Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wniesienia.

Z brzmienia § 4 ust. 7 rozporządzenia wynika obowiązek zwrotu wadium niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 8, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:

- 1) odwołania przetargu;
- 2) zamknięcia przetargu;
- 3) unieważnienia przetargu;
- 4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Stosownie do § 4 ust. 8 rozporządzenia wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu, przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, podlega zwrotowi niezwłocznie po wpłaceniu kwoty równej cenie nabycia nieruchomości /do § 4 ust. 9 rozporządzenia/.

Jak już wyżej wspomniano wyżej, wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Kontroli poddawana jest prawidłowość ustalenia wysokości wadium, jego formy oraz terminu wniesienia. Kontrolowana jest prawidłowość wniesienia wadium przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, tym samym sprawdzany jest wpływ wadium w pieniądzu na wydzielony rachunek bankowy sum depozytowych lub do kasy jednostki.

Stosownie do § 10 ust. 4 rozporządzenia protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

Prawidłowość ustalenia ceny nieruchomości w wysokości ceny uzyskanej w przetargu (jako najwyższa cena uzyskana w przetargu), powinna być podana w protokole z przetargu wraz z ceną wywoławczą oraz uzasadnieniem rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową /§ 10 ust. 7-8/.

W opinii tut. Izby, najważniejsza jest prawidłowość ustalenia i wniesienia wadium, prawidłowość ustalenia ceny nieruchomości w wysokości uzyskanej w przetargu, a także prawidłowość zaliczenia wadium wniesionego w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Wiarygodny protokół z przeprowadzenia ustnego przetargu zbycia nieruchomości można uznać za dowód księgowy.

W tym miejscu należy wskazać, że Izba nie ma uprawnień do dokonywania powszechnie obowiązującej wykładni przepisów prawa. W związku z tym niniejsze wyjaśnienie należy potraktować, jako stanowisko Izby, które nie jest wiążące dla wnioskującego o udzielenie wyjaśnienia, jak również dla organów rozstrzygających w konkretnych sprawach.

Projekt odpowiedzi przygotowała: M. Podolak

Z-CA PREZESA
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Olsztynie
Bogdan Gaber

NACZELNIK WYDZIAŁU
Informacji Analiz i Szkoleń
Janusz Sobol