



Pan
Marek Wiewióra
Dyrektor Departamentu
Finansów Samorządu Terytorialnego
Ministerstwa Finansów, Inwestycji
i Rozwoju

Skarbnik Miasta Łodzi

ul. Śienkiewicza 5

90-113 Łódź

tel.: +48 (42) 638 45 08

fax: +48 (42) 638 45 55

e-mail: skarbnik@uml.lodz.pl

www.uml.lodz.pl

Szanowny Panie Dyrektore,

Zwracam się z zapytaniem dotyczącym sposobu ujęcia w budżecie Miasta transakcji związanej z przyznaniem nieruchomości zamiennej w ramach odszkodowania za drogi, dokonanego w formie przekazania innej nieruchomości.

Rada Miejska w Łodzi, na mocy uchwały Nr XXXIV/1119/20, z dnia 24 grudnia 2020 roku podjęła decyzję w sprawie przyznania nieruchomości zamiennej stanowiącej własność Miasta Łodzi, w ramach odszkodowania za nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne, nabyte przez miasto z mocy prawa, na podstawie decyzji zatwierdzających podział nieruchomości. Nieruchomość zamienna została przyznana na mocy obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11).

W ramach odszkodowania za nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne, nabyte przez Miasto z mocy prawa, nastąpiło przyznanie byłym właścicielom, innej nieruchomości o tożsamej wartości netto.

Przeniesienie własności nieruchomości ma nastąpić bez dopłat wynikających z różnicy wartości (wartość przejętych przez Miasto nieruchomości oraz wartość netto nieruchomości przekazywanej w formie odszkodowania są takie same), ale za dopłatą należnego podatku Vat, który zostanie uiszczony przez beneficjenta odszkodowania przed podpisaniem aktu notarialnego.

Zgodnie z wyjaśnieniem Ministerstwa Finansów w piśmie z dnia 23.11.2004 r. nr ST1-4800-1011/2004/1657 dokonanie zamiany nieruchomości stanowiącej własność JST na nieruchomość będącą własnością osób fizycznych lub prawnych nie wpływa bezpośrednio na poziom dochodów i wydatków JST. Wpływ występuje w przypadku ustalenia dopłaty wyrażonej kwotą pieniężną.

W przypadku obecnej transakcji mamy do czynienia z przyznaniem nieruchomości w ramach odszkodowania.

W związku z powyższym zwracam się z prośbą o wyjaśnienie sposobu prezentacji w budżecie JST skutków finansowych z w/w transakcji. Czy konsekwencją transakcji powinno być:

a) - zaprezentowanie:

- a) wydatków z tytułu odszkodowania za nieruchomość przeznaczoną pod drogi, oraz
- b) dochodów z tytułu nieruchomości zamiennej,

b) - nie powinny być prezentowane dochody i wydatki z uwagi na fakt, że następuje w tym przypadku przyznanie nieruchomości w zamian za odszkodowanie z tytułu przejęcia nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne.

Krzysztof MACZKOWSKI



Łódź, 8 września 2021 r.

WA 4120 – 20/2021-w

Pan
Krzysztof Mączkowski
Skarbnik Miasta Łodzi

Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

W odpowiedzi na pismo Pana Skarbnika (przekazane do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi pismem Dyrektora Departamentu Finansów Samorządu Terytorialnego Ministerstwa Finansów, Inwestycji i Rozwoju, znak: DFP-Bd-II.3024.96.2021), w sprawie sposobu ujęcia w budżecie Miasta transakcji związanej z przyznaniem nieruchomości zamiennej w ramach odszkodowania za drogi, dokonanego w formie przekazania innej nieruchomości – uprzejmie informuję, że w sprawie tej aktualne pozostaje stanowisko wyrażone w kierowanym do Pana Skarbnika piśmie Regionalnej Izby z dnia 7 grudnia 2019 r., znak: WA 4120-13/201-w (kopia pisma w załączeniu).

W ocenie Izby analiza okoliczności podniesionych w piśmie z 25.06.2021 r. nie ma wpływu na konieczność zmiany stanowiska prezentowanego przez Izbę w roku 2019, które znajduje zastosowanie także w sytuacji opisanej w piśmie Pana Skarbnika z 25.06.2021 r.

Przypominam również, że stanowisko wyrażone w sprawie udzielone zostało w ramach prowadzonej przez Izbę działalności informacyjnej i nie ma mocy wiążącej.

Z poważaniem

Prezes
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Łodzi

Ryszard Paweł Krawczyk
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/



REGIONALNA IZBA
OBRACHUNKOWA
W ŁODZI

ul. Zamenhofa 10, 90-431 Łódź

tel. (42) 636 68 96, 636 69 11, fax (42) 636 74 24

Łódź, 7 grudnia 2019 roku

WA 4120-13/2019-w

Skarbnik Miasta Łodzi

Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

W odpowiedzi na pismo Pana Skarbnika z dnia 20 listopada 2019 r. działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta zawierające wniosek o udzielenie wyjaśnienia odnośnie sposobu ujęcia w budżecie miasta Łodzi skutków transakcji zamiany majątku w postaci sieci wodno-kanalizacyjnych będącego własnością miasta Łodzi na majątek w postaci sieci kanalizacji deszczowej będący własnością osoby prawnej na wstępie należy zaznaczyć, iż kwestie zaprezentowania w budżecie tego typu operacji należy rozpatrywać w kontekście zdarzeń gospodarczych wynikających z regulacji umów cywilnoprawnych zawartych między stronami oraz ich skutki w szczególności dla konta rachunek bieżący.

Treść uchwały budżetowej, w zakresie planowanych dochodów i wydatków, musi uwzględnić w szczególności uwarunkowania wynikające z poszczególnych czynności prawnych, w tym umowy zamiany.

Zobowiązanie każdej ze stron do przeniesienia na drugą własności rzeczy lub innego prawa majątkowego w zamian za zobowiązanie do przeniesienia własności innej rzeczy lub innego prawa majątkowego – konstrukcyjnie zbliża umowę zamiany do dwóch jednocześnie zawieranych umów sprzedaży, w których zamiast zapłaty ceny następuje przeniesienie własności odrębnej rzeczy.

Jeżeli świadczenia stron umowy (np. przeniesienie własności rzeczy ruchomych) nie są ekwiwalentne i strony umawiają się na dopłatę, wówczas – wskazując za literaturą - mamy do czynienia z umową mieszaną (albo nienazwaną), jednakże w dalszym ciągu – wobec braku ekwiwalentu za świadczenie drugiej strony w postaci ceny – odrębną od umowy sprzedaży.

Należy tu wskazać, że zamiana niektórych składników majątkowych podlega szczególnym restrykcjom wynikającym m.in. z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.), gdzie zgodnie z art. 15 ust. 1 przy zamianie nieruchomości o różnych wartościach stosuje się dopłatę.

Przenosząc powyższe uwarunkowania na płaszczyznę przepisów dotyczących budżetu JST należy wskazać, że przeniesienie własności rzeczy ruchomych lub nieruchomości nie znajduje odzwierciedlenia w budżecie, nie mieści się bowiem zakresie pojęciowym dochodów lub wydatków charakteryzujących budżet i definiowanych poprzez regułę kasowości. **Jako dochód albo wydatek budżetu zidentyfikowana zostanie natomiast ewentualna dopłata.**

Reguła kasowości znajduje swoje umocowanie w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.) oraz przepisach rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 roku w sprawie 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1911).

Zgodnie z art. 40 ust.2 ww. ustawy - plany 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 powinny uwzględniać, że dochody i wydatki ujmuje się w terminie ich zapłaty, niezależnie od rocznego budżetu, którego dotyczą.

Zgodnie z § 5 ww. rozporządzenia - w celu ustalenia nadwyżki lub deficytu budżetów jednostek samorządu terytorialnego operacje dotyczące ich dochodów i wydatków są ujmowane w księgach rachunkowych na odrębnych kontach księgowych **w zakresie faktycznie (kasowo) zrealizowanych wpływów i wydatków** dokonanych na bankowych rachunkach budżetów oraz rachunkach bieżących dochodów i wydatków budżetowych jednostek budżetowych, z wyjątkiem operacji szczególnych określonych w odrębnych przepisach.

Pozostaje jednak do rozstrzygnięcia kwestia dopuszczalności przeprowadzenia wskazanej przez Państwa transakcji zamiany majątku poprzez zawarcie umowy opisanej w Państwa wniosku, będącej w swojej istocie dwiema odrębnymi umowami sprzedaży. Z uwagi na indywidualny charakter tego typu transakcji – powyższą kwestię musicie Państwo każdorazowo rozstrzygać we własnym zakresie w kontekście uregulowań prawnych dotyczących konkretnego majątku stanowiącego przedmiot transakcji – bowiem tego rodzaju oceny leżą poza sferą udzielanych przez Izbę wyjaśnień.

Reasumując, zawarta we wniosku informacja o przepływie środków pieniężnych na podstawie wystawionych faktur, w kwotach odpowiadających wartości majątku stron wskazuje, że planowana do zawarcia umowa będzie w swojej istocie inna niż umowa zamiany, wobec czego – poza przedstawieniem powyższych informacji - niemożliwym jest jednoznaczne wypowiedzenie się przez Izbę o jej odzwierciedleniu w ustaleniach uchwały budżetowej.

Z poważaniem

PREZES
Regionalnej Izby Rachunkowej w Łodzi
dr Ryszard Paweł Krawczyk

