

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Gminy we Włoszczowie, ul. Partyzantów 14, kod 29-100, nr statystyczny
000526334.

zwanego w dalszym ciągu „Urzędem”.

Kontrolę przeprowadził Jerzy Ścisłowicz – starszy inspektor kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli - Delegatura w Kielcach, na podstawie upoważnienia nr 045509 z 30 marca 2005 r. w okresie od 31 marca 2005 r. do 25 lipca 2005 r. z przerwami w dniu 16 maja 2005 r. i w dniach od 15 czerwca 2005 r. do 23 czerwca, od 25 czerwca do 23 lipca 2005 r.

[Dowód: akta kontroli-str.1]

Stanowisko Burmistrza Gminy Włoszczowa od dnia 19 listopada 2002 r. pełni Józef Grabalski.

Poprzednio, to jest od dnia 03 listopada 1998 r. do dnia 18 listopada 2002 r. stanowisko Burmistrza Gminy Włoszczowa pełnił Władysław Oksiński.

Stanowisko z-cy Burmistrza Gminy Włoszczowa od 30 kwietnia 2003 r. pełni Stanisław Kłapa.

Skarbnikiem Gminy od dnia 30 czerwca 1990 r. jest Danuta Piątek.

[Dowód: akta kontroli-str.2]

Jednostką nadrzędną nad kontrolowaną jest Rada Miejska We Włoszczowie.

Przedmiotem kontroli była prawidłowość realizacji przez Urząd Gminy we Włoszczowie dochodów z majątku gminy w latach 2002 - 2004.

Ilekroć w niniejszym protokole użyto określenia:

1. **ustawa o NIK** – oznacza to ustawę z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 85, poz.937),
2. **ustawa o zamówieniach publicznych** oznacza to ustawę z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (j.t. Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 664 ze zm.),
3. **ustawa o samorządzie gminnym** oznacza to ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.),
4. **ustawa o finansach publicznych** oznacza to ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zm.),
5. **ustawa o rachunkowości** oznacza to ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (j.t. Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz.694 ze zm.),



6. **ustawa Prawo budowlane** oznacza to ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 ze zm.),
7. **ustawa Przepisy wprowadzające** oznacza to ustawę z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz.191 ze zm.),
8. **ustawa o gospodarce nieruchomościami** oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603),
9. **ustawa o przekształcaniu prawa wieczystego użytkowania** oznacza to ustawę z dnia 04 września 1997 r. o przekształcaniu prawa wieczystego użytkowania przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (jt. Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz.1299 ze zm.),
10. **ustawa Prawo zamówień publicznych** oznacza to ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 19, poz. 177 ze zm.),
11. **Prawo geodezyjne i kartograficzne** oznacza to ustawę z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (jt. Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.)

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1.Ewidencjonowanie nieruchomości gminnych.

Stosownie do postanowień Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Gminy we Włoszczowie uchwalonego na sesji Rady Miejskiej w dniu 20 lutego 1993 roku uchwałą Nr 169/93, (zmiany: uchwała Rady Miejskiej z dnia 30 kwietnia 1997r. Nr XXII/240/97, uchwała Rady Miejskiej z dnia 05 sierpnia 1997 r. Nr XXIV/269/97, uchwała Rady Miejskiej z dnia 30 kwietnia 1998 r. Nr XXIX/321/98, uchwała Rady Miejskiej z dnia 12 listopada 1998 r. Nr II/11/98, uchwała Rady Miejskiej z dnia 25 lutego 1999 r. Nr V/45/99, uchwała Rady Miejskiej z dnia 10 lutego 2000 r. Nr XI/123/2000, uchwała Rady Miejskiej z dnia 27 września 2000 r. Nr XV/157/2000), zadania objęte przedmiotem kontroli powierzono Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska (dalej: Wydział Gospodarki).

Do podstawowych zadań Wydziału Gospodarki należało w szczególności:

- gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości,
- określanie zasad przeznaczenia do sprzedaży lokali w domach wielolokalowych,
- wydawanie decyzji o rozwiązaniu umowy o użytkowaniu wieczystym i zarządzanie odebrania gruntów stosownie do przepisów Kodeksu Cywilnego,



- występowanie z wnioskiem o wykreślenie z ksiąg wieczystych długów i ciężarów na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste,
- przygotowywanie projektów uchwał w sprawach nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej,
- prowadzenie spraw związanych z ustalaniem cen za grunty, budynki, lokale i urządzenia, aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, dzierżawę i użytkowanie nieruchomości oraz naliczanie opłat adiacenckich,
- ustalanie dodatkowych opłat rocznych za niedotrzymanie terminów określonych w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste,
- prowadzenie spraw sprzedaży, zamiany, użyczenia, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem, dzierżawę, trwałe zarząd nieruchomości,
- wykonywanie prawa pierwokupu nieruchomości,
- prowadzenie spraw wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- komunalizacja mienia,
- prowadzenia spraw scalania nieruchomości w myśl przepisów ustawy gospodarce nieruchomościami,
- prowadzenie spraw związanych z funkcjonowaniem wspólnot gruntowych,
- wydawanie decyzji zatwierdzających projekty podziału nieruchomości,
- prowadzenie postępowania związanego z rozgraniczeniem nieruchomości,
- przyjmowanie dokumentów od geodetów, w przypadku, gdy nie została zawarta ugoda dotycząca granic nieruchomości, umarzanie postępowania administracyjnego i przekazywanie spraw do sądu,

Do zadań Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego i Inwestycji m. in. należało:

- wydawanie decyzji w sprawie ustalenia wysokości opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynikłej z uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- przedstawianie Radzie Miejskiej każdorazowo informacji o zgłoszonych żądaniach i wydanych decyzjach wymienionych w punkcie wyżej.

[Dowód: akta kontroli-str. 3-16]

W Wydziale Gospodarki prowadzono trzy rejestry gruntów komunalnych obejmujące:

- Rejestr gruntów położonych na terenie miasta Włoszczowa zaliczonych do podgrup rejestrowych 4.1 (organy gmin gospodarujące gminnymi




zasobami nieruchomości nie oddanymi w wieczyste użytkowanie - dalej: „GZN”, zawierający 368 działek o powierzchni 79,7383 ha), 4.2 (jednostki organizacyjne gmin, zawierający 2 działki o powierzchni 5,0045 ha) i 5.1 (osoby fizyczne, zawierający 1 działkę o powierzchni 0,3878 ha),

- Rejestr gruntów położonych na terenie miasta Włoszczowa oddanych w użytkowanie wieczyste, zaliczonych do podgrup rejestrowych 5.1 (osoby fizyczne, zawierający 137 działek o powierzchni 5,7156 ha), 5.3 (spółdzielnie mieszkaniowe, zawierający 64 działki o powierzchni 8,6525 ha) i 5.4 (inne osoby, zawierający 92 działki o powierzchni 36,2507 ha),
- Rejestr gruntów położonych na terenie gminy Włoszczowa zaliczonych do podgrup rejestrowych 4.1 (GZN, zawierający 132 działki o powierzchni 123,9851 ha) i 5.1 (osoby fizyczne, zawierający 13 działek o powierzchni 1,3712 ha).

Razem 809 działek o powierzchni 261,0157 ha.

Rejestry zawierały dane dotyczące:

- Położenia gruntu,
- Numeru ewidencyjnego,
- Powierzchni,
- Podstawy prawnej nabycia,
- Nr księgi wieczystej,
- Wartości początkowej,
- Przeszacowania wartości na dzień 31 stycznia 2005 r.

[Dowód: akta kontroli-str.83]

Księgi środków trwałych prowadzone w:

- Domu Kultury w Kurzelowie,
- Domu Kultury we Włoszczowie,
- Bibliotece Publicznej we Włoszczowie

zawierały dane dotyczące 3 budynków z numerami inwentarzowymi i wartością początkową na dzień 31 grudnia 1996 r. Innych danych w szczególności dotyczących powierzchni i aktualizacji wartości budynków księgi nie zawierały.

[Dowód: akta kontroli-str.95-103]

Księga inwentarzowa prowadzona w Zespole Obsługi Ekonomiczno Administracyjnej Szkół zawierała dane dotyczące 5 budynków (4 budynki przedszkoli we Włoszczowie i 1 przedszkola w Koniecznie) z numerami inwentarzowymi, kubaturą budynków i wartością początkową na dzień 31 grudnia 1990 r. Innych danych w szczególności dotyczących powierzchni i aktualizacji wartości budynków księgi nie zawierały.

[Dowód: akta kontroli-str.84-94]

Rejestr szkolnych obiektów budowlanych prowadzony w Zespole Obsługi Ekonomiczno Administracyjnej Szkół zawierał dane dotyczące 31 budynków i 11 boisk sportowych z numerami inwentarzowymi i wartością początkową (bez daty). Innych danych w szczególności dotyczących powierzchni budynków i boisk oraz aktualizacji wartości budynków i boisk księgi nie zawierały.

[Dowód: akta kontroli-str.104-116]

Razem 39 budynków i 11 boisk sportowych (bez określenia powierzchni).

[Dowód: akta kontroli-str.83-116]

W wykazie budynków komunalnych zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, sporządzonym przez Wydział Infrastruktury Technicznej (zajmujący się gospodarką komunalną), ujęto 55 budynków.

[Dowód: akta kontroli-str. 182-184]

Ogółem rejestry zawierały 94 budynki w tym 39 budynków mieszkalnych oraz 55 budynków niemieszkalnych. Grunty pod budynkami ujęte były w rejestrach gruntów komunalnych prowadzonych w Wydziale Gospodarki.

[Dowód: akta kontroli-str.83-116, 182-185]

Wykaz gruntów, budynków i lokali gminy Włoszczowa według stanów na początek lat 2002 – 2005 przedstawia sporządzona przez Urząd tabela.

Lp.	Wyszczególnienie		J.m.	Stan na:			
				1.1.2002	1.1.2003	1.1.2004	1.1.2005
1.	2.		3.	4.	5.	6.	7.
1.	Grunty gminne ogółem: w tym:	powierzchnia	hektar	255	263	262	261
		liczba działek	szt.	816	804	808	809
1.1.	a) grunty zaliczone do zasobu gminnego	powierzchnia	ha	199	206	205	204
		liczba działek	szt.	493	488	486	494
1.2.	b) grunty przekazane w trwały zarząd	powierzchnia	ha	4	5	5	5
		liczba działek	szt.	1	2	2	2
1.3.	c) grunty przekazane w użytkowanie wieczyste	powierzchnia	ha	52	52	52	52
		liczba działek	szt.	320	312	311	310
1.4.	d) inne grunty (nie zal. do poz. 1.1; 1.2; 1.3.)	powierzchnia	ha	-	-	-	-
		liczba działek	szt.	-	-	-	-
2.1.	a) budynki mieszkalne	powierzchnia	m2	13736	13321	13154	13031

		liczba	szt.	41	41	41	41
2.2.	b) budynki niemieszkalne	powierzchnia	m2	4716	4343	4343	4343
		liczba	szt.	80	53	53	53
2.3.	c) lokale (nie ujęte w poz. 2.1 i 2.2)	powierzchnia	szt.	-	-	-	-
		liczba	m2	-	-	-	-

[Dowód: akta kontroli-str185]

Na podstawie zestawienia zbiorczego ewidencji gruntów sporządzonego w formie elektronicznej przez Starostwo Powiatowe we Włoszczowie (dalej „Starostwo”) i przekazanego NIK, sporządzono wykaz gminnych nieruchomości gruntowych Gminy Włoszczowa według danych Starostwa.

Nr podgr. rej.	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Rodzaj jedn.teryt.	Powierzchnia (ha) wg stanu na dzień:			
			1.01.2002	1.01.2003	1.01.2004	1.01.2005
2	3	4	5	6	7	8
4.1	Grunty wchodzące w skład gm. zasobu nier. z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwałe zarząd	Miasto (M)	59	91	93	97
		Wieś (W)	3	4	11	9
		Razem: M+W	62	95	104	106
4.2	Grunty gmin i zw. międzygm. przekaz. w trw. zarząd gminnym jed.org.	Miasto	0	11	11	11
		Wieś	0	0	0	0
		Razem: M+W	0	11	11	11
4.3	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 4 grupy	Miasto	2	7	8	7
		Wieś	87	362	356	357
		Razem: M+W	89	369	364	364
Razem 4.1 4.3	Grunty gmin i zw. międzygm. z wyłączeniem gruntów przekaz. w użytkowanie	Miasto	61	109	112	115
		Wieś	90	366	367	366
		Razem: M+W	151	475	479	481
5.1	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	Miasto	12	11	11	11
		Wieś	1	1	1	1
		Razem: M+W	13	12	12	12
5.2	Grunty gmin i ich związków w uży. wiecz. gminnych osób prawnych	Miasto	0	0	0	0
		Wieś	0	0	0	0
		Razem: M+W	0	0	0	0
5.3	Grunty gmin i ich związków w użyt. Wiec. spółdzielni mieszkaniowych	Miasto	5	5	9	9
		Wieś	0	0	0	0
		Razem: M+W	5	5	9	9
5.4	Grunty gmin i ich związków w użyt. wieczystym pozostałych osób	Miasto	28	28	27	28
		Wieś	1	0	0	0
		Razem: M+W	29	28	27	28
Razem 5.1 5.4	Grunty gmin i związków międzygm. przekazane w uży. wieczyste	Miasto	45	44	47	48
		Wieś	2	1	1	1
		Razem: M+W	47	45	48	49
	Razem: 4.1; 4.2; 4.3; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4;	Miasto	106	153	159	163
		Wieś	92	367	368	367
		Razem: M+W	198	520	527	530

[Dowód: akta kontroli-str.558, 561]

Na podstawie znajdujących się w Wydziale Gospodarki rejestrów gruntów położonych na terenie miasta i gminy Włoszczowa, decyzji Wojewody stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Gminę Włoszczowa, notarialnych umów darowizny i notarialnych umów kupna – sprzedaży Wydział Gospodarki sporządził zestawienie gminnych nieruchomości gruntowych ujęte w tabeli poniżej.

Nr grupy rej.	Nr podgrupy rej.	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Rodzaj jedn. teryt.	Powierzchnia ogólna gruntów (hektary) wg stanu na dzień 1 stycznia:			
				2002 r.	2003 r.	2004 r.	2005 r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
4	4.1	Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	M	77	77	78	80
			W	122	129	127	124
			Razem	199	206	205	204
	4.2	Grunty gmin i zw. międzygm przekaz. w trwały zarząd gminnym jedn. organ.	M	4	5	5	5
			W	-	-	-	-
			Razem	4	5	5	5
	4.3	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 4 grupy	M	-	-	-	-
			W	-	-	-	-
			Razem	-	-	-	-
	Razem 4.1 - 4.3	Grunty gmin i zw. międzygm. z wyl. gruntów przekazanych w użytkowanie	M	81	82	83	85
			W	122	129	127	124
			Razem	203	211	210	209
5	5.1	Grunty gmin i ich związków w użytk. wieczystym osób fizycznych	M	6	6	6	6
			W	-	-	-	-
			Razem	6	6	6	6
	5.2	Grunty gmin i ich zw. w użytkowaniu wieczystym gminnych osób prawnych	M	-	-	-	-
			W	-	-	-	-
			Razem	-	-	-	-
	5.3	Grunty gmin i ich zw. w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	M	9	9	9	9
			W	-	-	-	-
			Razem	9	9	9	9
	5.4	Grunty gmin i ich związków w użytk. wieczystym pozostałych osób	M	36	36	36	36
			W	1	1	1	1
			Razem	37	37	37	37
	Razem 5.1 - 5.4	Grunty gmin i związków między. przekazane w użytkowanie wieczyste	M	51	51	51	51
			W	1	1	1	1
			Razem	52	52	52	52
Razem grupy rejestrowe: 4 - 5			M	132	133	134	136
			W	123	130	128	125
			Razem	255	263	262	261

[Dowód: akta kontroli-str.186]

Na podstawie rejestrów Urzędu i danych z ewidencji uzyskanych ze Starostwa na podstawie art. 29 pkt 2 lit. f sporządzono wykaz wybranych losowo 88 działek i poddano je analizie, co do zgodności w zakresie dotyczącym liczby nieruchomości gminnych i ich powierzchni, pomiędzy danymi wykazanymi w rejestrach prowadzonych przez Urząd i ewidencji prowadzonej przez Starostwo.




a) Wg danych Starostwa wymienione poniżej 41 działki o łącznej pow. 9,2710 ha, położone we Włoszczowie (mieście), nie występują jako działki stanowiące własność Gminy Włoszczowa, w przeciwieństwie do danych zawartych w prowadzonych przez Urząd rejestrach. Dotyczy to następujących działek:

- obręb 02 – dz. 1691/2 o pow. 0,0584 ha,
- obręb 03 – dz. 865/8 o pow. 0,0708 ha,
- obręb 04 – dz. 3016/3 o pow. 0,0061 ha, dz. 3145/1 o pow. 0,1291 ha,
- obręb 05 – dz. 3620 o pow. 0,5984 ha, dz. 3296/4 o pow. 0,0068 ha, dz. 6301 o pow. 0,0228 ha, dz. 6315 o pow. 0,0293 ha, dz. 6503 o pow. 0,3844 ha, dz. 8006/1 o pow. 0,5872 ha, dz. 6506 o pow. 0,1018 ha, dz. 6507 o pow. 0,1145 ha, dz. 6508 o pow. 0,1514 ha, dz. 6509 o pow. 0,2694 ha, dz. 6512 o pow. 0,2664 ha, dz. 6511 o pow. 0,6404 ha, dz. 6510 o pow. 0,2127 ha, dz. 6513 o pow. 0,2079 ha, dz. 6514 o pow. 0,8993 ha,
- obręb 06 – dz. 6200 o pow. 0,0325 ha, dz. 4285/2 o pow. 0,2904 ha, dz. 4285/5 o pow. 0,1009 ha, dz. 5222 o pow. 0,7007 ha, dz. 4445 o pow. 0,2269 ha, dz. 4399 o pow. 0,2482 ha, dz. 7089 o pow. 0,0801 ha, dz. 7064 o pow. 1,6005 ha, dz. 4487/7 o pow. 0,1111ha,
- obręb 07 – dz. 7500/22 o pow. 0,134 ha, dz. 7500/1 o pow. 0,569ha,
- obręb 09 – dz. 5098/3 o pow. 0,543 ha, dz. 5098/5 o pow. 0,0731 ha, dz. 6260/17 o pow. 0,0024 ha, dz. 6260/19 o pow. 0,0148 ha, dz. 4639/17 o pow. 0,0053 ha, dz. 4647/3 o pow. 0,0082 ha, dz. 4792/5 o pow. 0,0509 ha, dz. 4633/16 o pow. 0,0448 ha, dz. 4902/1 o pow. 0,0590 ha, dz. 3786/8 o pow. 0,0338 ha, dz. 4653/1 o pow. 0,0447 ha.

b) Wymienione poniżej 25 działek o łącznej pow. 2,2426 ha zlokalizowanych na terenie miasta i wsi, były wykazane przez Starostwo jako własności gminy Włoszczowa, natomiast wg rejestrów Urzędu nie stanowiły one własności gminy. Dotyczyło to następujących działek:

- obręb 02 - dz. 1022 o pow. 1,0625ha,
- obręb 05 – dz. 3410/2 o pow. 0,2345 ha, dz. 3498/4 o pow. 0,0252 ha, dz. 3618/7 o pow. 0,0083 ha, dz. 3618/8 o pow. 0,0013 ha, dz. 5432/9 o pow. 0,0018 ha, dz. 6062/1 o pow. 0,0144 ha, dz. 6220 o pow. 0,0478 ha, dz. 6221 o pow. 0,1135 ha, dz. 6223/1 o pow. 0,1675 ha, dz. 6223/2 o pow. 0,0206 ha, dz. 6224/1 o pow. 0,0657 ha, dz. 6224/2 o pow. 0,0121 ha, dz. 6225/2 o pow. 0,0254 ha, dz. 6228 o pow. 0,0323 ha, dz. 6341 o pow. 0,0490 ha, dz. 6343 o pow. 0,0467 ha, dz. 6435 o pow. 0,0712 ha, dz. 6498 o pow. 0,0399 ha, dz.

H

S

- 8007 o pow. 0,0380 ha, dz. 6039 o pow. 0,0685 ha, dz. 6318 o pow. 0,0545 ha,
 – obręb 06 – dz. 4381/3 o pow. 0,0030 ha, dz. 4434/2 o pow. 0,0073 ha, dz. 6172 o pow. 0,0316 ha,

c) Poniżej wymienione 22 działki o łącznej pow. 30,9162 ha, zlokalizowane na terenie sołectw gminy Włoszczowa, uznawane w rejestrach prowadzonych przez Urząd jako własność gminy, nie znajdują potwierdzenia tego faktu w danych uzyskanych ze Starostwa. Dotyczy to następujących działek:

- obręb 01 – dz. 549 o pow. 0,3600 ha,
- obręb 04 – dz. 155/3 o pow. 24,1000 ha, dz. 155/4 o pow. 0,1100 ha, dz. 155/5 o pow. 0,1600 ha, dz. 162/2 o pow. 0,4700 ha, dz. 156/2 o pow. 0,2200 ha,
- obręb 05 – dz. 556/3 o pow. 0,0920 ha, dz. 557/3 o pow. 0,1000 ha,
- obręb 06 – dz. 91 o pow. 1,2600 ha, dz. 93 o pow. 0,0710 ha, dz. 128 o pow. 0,3000 ha,
- obręb 07 – dz. 294 o pow. 0,0900 ha,
- obręb 08 – dz. 605 o pow. 0,5400 ha, dz. 606 o pow. 0,9100 ha, dz. 180 o pow. 0,6100 ha,
- obręb 11 – dz. 145 o pow. 0,0600 ha, dz. 158 o pow. 0,3800 ha, dz. 225 o pow. 0,3700 ha,
- obręb 19 – dz. 456/1 o pow. 0,2692 ha, dz. 457/1 o pow. 0,2040 ha,
- obręb 21 – dz. 264 o pow. 0,1500 ha,
- obręb 24 – dz. 815 o pow. 0,0900 ha,

Ogółem rozbieżności w zakresie dot. ww. działek wymienionych w pkt a), b), c), co do liczby działek i ich powierzchni, jakie wystąpiły pomiędzy danymi wykazywanymi prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w ewidencji gruntów a danymi wykazywanymi w rejestrach przez Urząd, dotyczyły 88 działek o pow. łącznej 42,4298 ha.

[Dowód: akta kontroli-str.215-216, 220-221]

Naczelnik Wydziału Gospodarki wyjaśnił, że „Różnice występujące w rejestrach Starostwa Powiatowego we Włoszczowie i rejestrach Urzędu Gminy we Włoszczowie dotyczące gruntów stanowiących własność Gminy Włoszczowa wynikają z faktu, że rejestr gruntów gminnych prowadzony jest w oparciu o dokumenty na mocy których Gmina Włoszczowa nabyła prawa własności, tj. decyzje komunalizacyjne, notarialne akty nabycia i inne(dowód: przedkładam min.



kserokopie dokumentów z lat 1991-1997 stwierdzających nabycie przez Gminę Włoszczowa prawa własności z terenu wsi szt. - 11 i z terenu miasta Włoszczowa szt. - 10 oraz dokumenty stwierdzające zbycie nieruchomości przez gminę). Dokumenty te obejmujące lata od 1991 do chwili obecnej Gmina przechowuje w swoich zasobach archiwalnych. Każdorazowo takie same dokumenty otrzymywał i otrzymuje nadal organ prowadzący ewidencję gruntów. Najczęściej w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę Włoszczowski Gmina Włoszczowa wpisana jest w takich przypadkach jako trwały zarządca lub władający. Trudno dziś jednoznacznie stwierdzić, dlaczego właściwy wówczas organ nie dopełnił obowiązku wprowadzenia zmian.

Mając na względzie, że Starostwa Włoszczowski, który obecnie pełni obowiązki tegoż organu, a nie dysponuje dowodami zmian sprzed okresu powstania Starostwa Powiatowego, (choć powinno posiadać w zasobach archiwalnych rejestry ewidencyjne z poprzedniego okresu, w których zmiany z lat 1991-1998 powinny być odnotowane), tut. Wydział przystąpił już do kompletowania dokumentów stanowiących podstawę wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i w najbliższym czasie wystąpi do Starosty o dokonanie odpowiednich zmian w rejestrach. Tak samo postąpi z dokumentami z okresu po 1999 r., które także nie są wprowadzone w rejestrach ewidencji gruntów.

Wydział wnioskował będzie także o prawidłowe wpisy w rejestrach ewidencji gruntów w stosunku do działek, których Gmina Włoszczowa nie jest właścicielem. Z wnioskami w podobnych sprawach występowano już do Starostwa Powiatowego we Włoszczowie kilkakrotnie.

Dodać należy, że tut. organ nie analizował rejestrów prowadzonych przez Starostwo Powiatowe, gdyż w gospodarowaniu zasobem posługuje się własnymi rejestrami prowadzonymi jak wspomniano wyżej na podstawie dokumentów prawnych. Nadmieniam, że żaden przepis prawny nie nakłada na gminę obowiązku uzgadniania dokumentacji w tym przypadku zapisów ewidencyjnych ze Starostą Włoszczowskim jako organem prowadzącym ewidencję gruntów na powiecie włoszczowskim

Wpisy z rejestrów ewidencji gruntów nabywane są w Starostwie Powiatowym jedynie w przypadkach zbywania i nabywania nieruchomości i zazwyczaj na tym etapie wyjaśnia się ewentualne nieścisłości.

[Dowód: akta kontroli-str.376-384]

Do wyjaśnienia dołączono pisma GNROŚ.I.7242/05/03 z dnia 7 lipca 2003 r. i GNROŚ.I.7242/15/03 z 14 lipca 2003 r. kierowane do Starostwa w sprawie o wykreślenie z ewidencji 4 działek, których Gmina nie jest właścicielem. Do pism załączono zawiadomienia o wszczęciu postępowania i decyzje Starosty

o wprowadzeniu zmian dotyczącej 1 działki (nr 3619 o pow. 0,5518 ha). W sprawie pozostałych 3 działek (6252/1, 6252/2 i 6252/3) postępowanie prowadzone przez Starostwo, na dzień 1 czerwca 2005 r. nie zostało zakończone.

[Dowód: akta kontroli-str.518-527

Starosta Włoszczowski odpowiadając na pismo z dnia 11.05.2005 dotyczące wyjaśnienia rozbieżności w opisie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości będących własnością lub we władaniu Gminy Włoszczowa, wykazany odmiennie w operacie ewidencji gruntów i budynków prowadzonym przez Starostę, a rejestrze tychże nieruchomości prowadzonym w Urzędzie Gminy we Włoszczowie wyjaśnił, że *„W celu udzielenia odpowiedzi przeprowadzono analizę zaistniałych rozbieżności.*

W wyniku analizy ustalono, że wpisy do rejestru gruntów dotyczące przedmiotowych działek datują się na okres z przed 1999 roku, a co się z tym wiąże w archiwum Starostwa Powiatowego we Włoszczowie nie znajdują się dowody wprowadzenia zmian dla rozpatrywanych nieruchomości, ponieważ prowadzenie ewidencji gruntów z terenu powiatu włoszczowskiego zostało przejęte przez Starostę dopiero z dniem 01.01.1999 r. Dowody zmian nie podlegały przekazaniu przy przejęciu operatu ewidencji gruntów i budynków przez tutejszy organ.

Po 1 stycznia 1999 r., zgodnie z art.22 pkt.2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r.(Dz.U.Nr.100 poz.1086 z 2000 r.) wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków dotyczące przedmiotowych działek powinny zostać, w tym przypadku przez Gminę Włoszczowa zgłoszone do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków. Ustalono natomiast, że do Starostwa Powiatowego we Włoszczowie nie wpłynęły dowody zmian danych ewidencyjnych dotyczące rozpatrywanych nieruchomości. Nadmieniam, że w zakresie prowadzenia ewidencji gruntów, powierzonego starostom wchodzi między innym utrzymywanie operatu ewidencyjnego w stanie aktualności, co zgodnie z §44 pkt. 2 rozporządzenia ministra rozwoju regionalnego i budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454) należy rozumieć jako utrzymywanie go w stanie zgodnym z dostępnymi dla organu prowadzącego ewidencję dokumentami i materiałami źródłowymi. Zmiana danych ewidencyjnych może, więc nastąpić po dostarczeniu do Starosty dokumentów stanowiących podstawę zmian danych ewidencyjnych (w tym: akty notarialne, decyzje administracyjne, postanowienia sądowe).

Wyjaśniając rozbieżności pomiędzy powierzchniami ewidencyjnymi wyliczonymi dla poszczególnych podgrup rejestrowych, informuję, że zgodnie ze standardem obowiązującym dla obecnie pracujących systemów do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków zaliczanie gruntów do grup rejestrowych odbywa



się automatycznie, bez bezpośredniej ingerencji operatora. Na przyporządkowanie nieruchomości do grupy rejestrowej ma wpływ zawarty w operacie ewidencji gruntów i budynków opis podmiotu, we własności lub władaniu, którego znajduje się nieruchomość. Zaistniałe rozbieżności mogą, więc wynikać z nieaktualnego opisu właścicieli lub władających w rejestrze gruntów. Zmiany w opisie podmiotu będą jednak możliwe dopiero po dostarczeniu dokumentacji dającej podstawy prawne do przeprowadzenia aktualizacji operatu ewidencyjnego.

Po dostarczeniu dowodów niezbędnych do dokonania aktualizacji wpisów w części podmiotowej i przedmiotowej ewidencji gruntów tutejszy organ dokona niezwłocznie doprowadzenia do zgodności ewidencji gruntów i budynków ze stanem prawnym i faktycznym.

Nadmieniam, że ze względu na bardzo krótki wyznaczony termin do udzielenia odpowiedzi brak jest szczegółowego wyjaśnienia przyczyn niezgodności dla poszczególnych działek wymienionych w piśmie.

W przypadku, gdy działki wykazane w ewidencji gruntów i budynków jako własność lub władanie figurują na Gminę Włoszczowa, a brak jest podstaw prawnych lub faktycznych do ich wykreślenia to niezbędne jest przeprowadzenie postępowania administracyjnego wszczętego na wniosek właściciela gruntu."

[Dowód: akta kontroli-str. 321-329]

Kontrolujący dokonał analizy aktów notarialnych, decyzji Wojewody Kieleckiego i decyzji Zarządu Gminy Włoszczowa znajdujących się w Wydziale Gospodarki, dotyczących wybranych losowo 89 działek, które nie figurowały w rejestrach Starostwa a stanowiły własność Gminy Włoszczowa i 7 działek, które występowały w rejestrach Gminy a nie wymienione były w rejestrach otrzymanych ze Starostwa.

Dokumentację powyższą (pismem z dnia 25 maja 2005 r.) kontroler przekazał do Starostwa w celu wyjaśnienia różnic dotyczących konkretnych działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi.

[Dowód: akta kontroli-str. 398-498]

W odpowiedzi na pismo Starosta Włoszczowski wyjaśnił, że „(...)zgodnie z wcześniej udzielonymi wyjaśnieniami dotyczącymi występujących rozbieżności, może nastąpić ich usunięcie po przedłożeniu przez zainteresowane strony właściwych dokumentów – dowodów zmian w operacie ewidencji gruntów. Na podstawie takiej dokumentacji załączonej do waszego pisma wprowadzono zmiany w operacie ewidencyjnym w konsekwencji eliminując rozbieżności występujące pomiędzy rejestrem ewidencji gruntów a rejestrami gminnymi odnośnie wymienionych w piśmie działek."

[Dowód: akta kontroli-str.560-561]




Na każdym z aktów notarialnych, na każdej decyzji Wojewody Kieleckiego i decyzji Zarządu Gminy Włoszczowa dotyczących wybranych losowo 89 działek, które nie figurowały w rejestrach Starostwa a stanowiły własność Gminy Włoszczowa i 7 działek, które występowały w rejestrach Gminy a nie wymienione były w rejestrach otrzymanych ze Starostwa, przesłanych przez kontrolera NIK pismem z dnia 25 maja 2005 r. do Starostwa w celu wyjaśnienia różnic dotyczących konkretnych 96 działek oznaczonych numerami, znajdowały się zapisy o przesłaniu przez odpowiedni organ kserokopii dokumentu do Urzędu Rejonowego w Jędrzejowie (właściwym w tym czasie) a na dokumentach dotyczących działek o numerach 6341, 6435, 6172 i 5432/9 zapisy o przesłaniu przez odpowiedni organ kserokopii dokumentu do Starostwa Powiatowego we Włoszczowie ul. Wiśniowa 10, 29-100 Włoszczowa. Przedmiotowe dokumenty dotyczyły spraw rozstrzyganych w latach 1991-2001.

[Dowód: akta kontroli-str. 398-498]

Wykaz zmian w rejestrach gruntów dokonanych w dniu 3 czerwca 2005 r. przez Starostwo Powiatowe we Włoszczowie na podstawie dokumentów dostarczonych przez kontrolera Wydział przedstawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Nr działki	Pow. w m ²	Nr obrębu	Stan			
				przed zmianą		po zmianie	
				Podmiot ewidencyjny	Charakter władania	Podmiot ewidencyjny	Charakter władania
1.	6435	712	05	Gmina w użyt. wiecz. Os. fiz.	użytkowanie wieczyste	os. fiz.	właściciel
2.	6343	467	05	Gmina w użyt. wiecz. os. fiz.	użytkowanie wieczyste	os. fiz.	właściciel
3.	6318	545	05	Gmina w użyt. wiecz. os. fiz.	użytkowanie wieczyste	os. fiz.	właściciel
4.	6498	399	05	Gmina	właściciel	os. fiz.	właściciel
5.	5432/9	18	05	Gmina	właściciel	os. fiz.	właściciel
6.	6172	316	06	Gmina w użyt. wiecz. os. fiz.	użytkowanie wieczyste	os. fiz.	właściciel
7.	6341	490	05	Gmina w użyt. wiecz. os. fiz.	użytkowanie wieczyste	os. fiz.	właściciel
8.	4487/7	1111	06	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
9.	5222	7007	06	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
10.	7064	16005	06	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
11.	3620	5984	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
12.	7500/1	5969	07	os. fiz.	właściciel	Gmina w użyt. wiecz. os. fiz.	użytk. wiecz.
13	3786/8	338	07	Powiat Włoszczowski	samoistny posiadacz	Gmina	właściciel

14.	6301	288	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
15.	6315	293	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
16.	6503	3844	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
17.	6504	6407	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
18.	6506	1018	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
19.	6507	1121	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
20.	6508	1514	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
21.	6509	2694	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
22.	6512	2664	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
23.	6510	2127	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
24.	6513	2079	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
25.	6514	9053	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
26.	8006/1	5872	05	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
27.	5098/3	543	09	osoba fizyczna	właściciel	Gmina	w użyt. wiecz. os. fiz.
28.	5098/5	731	09	osoba fizyczna	właściciel	Gmina	w użyt. wiecz. os. fiz.
29.	180	6100	8	Gmina	Sam. posiadacz.	Gmina	właściciel
30.	605	5400	8	Gmina	Sam. posiadacz	Gmina	właściciel
31.	606	9100	8	Gmina	Sam. posiadacz	Gmina	właściciel
32.	815	900	24	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
33.	145	600	11	Gmina	Samoistny posiadacz	Gmina	właściciel
34.	158	3800	11	Gmina	Samoistny posiadacz	Gmina	właściciel
35.	225	3700	11	Gmina	Samoistny posiadacz	Gmina	właściciel
36.	556/3	900	5	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
37.	557/3	1000	5	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
38.	294	900	7	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
39.	155/3	241000	4	Gmina	samoistny posiadacz	Gmina	właściciel
40.	156/2	2200	4	Gmina	samoistny posiadacz	Gmina	właściciel
41.	155/4	1100	4	Gmina	samoistny posiadacz	Gmina	właściciel
42.	155/5	1600	4	Gmina	samoistny posiadacz	Gmina	właściciel
43.	162/2	4700	4	Gmina	samoistny posiadacz	Gmina	właściciel
44.	549	3600	1	Skarb Państwa	właściciel	Gmina	właściciel
45.	128	3000	6	Wspólnota wsi	samoistny posiadacz	Gmina	właściciel
46.	91	12600	6	Wspólnota wsi	samoistny posiadacz	Gmina	właściciel
47.	93	12600	6	Wspólnota wsi	samoistny	Gmina	Właściciel

					posiadacz		
48	456/1	2692	19	Osoba fizyczna	właściciel	Gmina	właściciel
49	457/1	2040	19	Osoba fizyczna	właściciel	Gmina	właściciel
50	264	1500	21	Osoba prawna	samoistny posiadacz	Gmina w użyt. wiecz.os.praw	użyt. wiecz.

Ustalenia kontroli wykazały, że dane zawarte w rejestrach prowadzonych w Wydziale Gospodarki, sporządzonych na podstawie dokumentów źródłowych (aktów notarialnych, decyzji Wojewody Świętokrzyskiego i decyzji Zarządu Gminy Włoszczowa) nie pokrywały się z danymi zawartymi w ewidencji Starostwa. Na podstawie ustaleń dokonanych przez kontrolera i po przesłaniu przez niego w/w dokumentów źródłowych do Starostwa dokonano zmian w ewidencji gruntów dotyczących 50 działek o ogólnej powierzchni 40,0641 ha.

Wskutek tych działań od dnia 03 czerwca 2005 r. w rejestrach Starostwa gmina Włoszczowa m. in. stała się właścicielem 32 działek o powierzchni 11,8394 ha stanowiących do tej pory własność Skarbu Państwa, osób fizycznych, Powiatu Włoszczowskiego i będących w samoistnym posiadaniu wspólnoty wsi.

Ponadto 11 działek o powierzchni 27,9300 ha, które do tej pory, według ewidencji prowadzonej w Starostwie znajdowały się w posiadaniu Gminy stało się jej własnością natomiast 7 działek o powierzchni 0,2876 ha, których Gmina, według ewidencji Starostwa była do tej pory użytkownikiem wieczystym lub właścicielem stało się własnością osób fizycznych.

[Dowód: akta kontroli-str.571-624]]

Porównanie różnic dotyczących ogólnej powierzchni gruntów, występujących pomiędzy rejestrami gruntów prowadzonymi w Urzędzie a danymi z rejestrów Starostwa (według stanu na dzień 31 grudnia 2004 r.) obrazuje poniższa tabela

[Dowód: akta kontroli-str.559]

Nr Grupy rej.	Nr podgrupy rej.	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Rodzaj jedn. teryt.	Pow. ogólna na 1.01.05r. wg. rejestrów Starostwa	Pow. ogólna na 1.01.05r. wg. rejestrów gminy	Różnica 6-5
1.	2.	3.	4.	5	6	7
4	4.1	Gruntły wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	M (miasto)	97	80	-17
			W (wieś)	9	124	+115
			Razem	106	204	+98
	4.2	Gruntły gminy przekaz. w trwałe zarząd gminnym jedn. organ.	M	11	5	-6
			W	0	0	0
			Razem	11	5	-6
	4.3	Pozostałe gruntły spośród gruntłów zaliczanych do 4 grupy	M	7	0	-7
			W	357	0	-357
			Razem	364	0	-364
	Razem 4.1 - 4.3	Gruntły gminy z wy. gruntów przekazanych w użytkowanie	M	115	85	-30
			W	366	124	-244
			Razem	481	209	-272
5	5.1	Gruntły gminy w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	M	11	6	-5
			W	1	0	-1
			Razem	12	6	-6
	5.2	Gruntły gminy w użytkowaniu wieczystym gm. osób prawnych	M	0	0	0
			W	0	0	0
			Razem	0	0	0
	5.3	Gruntły gminy w użytkowaniu wieczystym sp mieszkaniowych	M	9	9	0
			W	0	0	0
			Razem	9	9	0
	5.4	Gruntły gminy w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	M	28	36	+8
			W	0	1	+1
			Razem	28	37	+9
	Razem 5.1 - 5.4	Gruntły gminy przekazane w użytkowanie wieczyste	M	48	51	+3
			W	1	1	0
			Razem	49	52	+3
Ogółem			M	163	136	-27
			W	367	125	-242
			Razem	530	261	-269

Na podstawie ww. porównania stwierdzono, że rejestry prowadzone przez Urząd zawierają dane dotyczące nieruchomości gminnych o pow. 261 ha, tj. mniej o 269 ha (51 %) od wielkości pow. wykazywanej w ewidencji Starostwa wynoszącej 530 ha.

Zasadnicze różnice dotyczyły nie wykazania przez Urząd nieruchomości o pow. 364 ha, w tym 238 ha dróg gminnych zaliczanych w ewidencji prowadzonej przez Starostwo do podgrupy rejestrowej 4.3 oraz wykazanie przez Urząd większej o 98 ha pow. nieruchomości zakwalifikowanych wg ewidencji Starostwa jako gruntły wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli-str. 554-557]

Wykaz różnic wykazanych w tabeli powyżej przekazano Starostwu w celu wyjaśnienia przyczyn rozbieżności w rejestrach.




W wyjaśnieniu Starosta Włoszczowski podał, że „W odpowiedzi na pismo z dnia 2005.06.07 zawierające prośbę o przekazanie wyjaśnień, co do ogólnych różnic dotyczących powierzchni nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Włoszczowa wykazanych w załączonej tabeli informuję, że po analizie zawartych w tabeli zestawień oraz danych operatu ewidencji gruntów prowadzonego przez Starostę Włoszczowskiego można sądzić, że różnica 269 ha ogólnego stanu posiadania gruntów przez Gminę Włoszczowa, występująca pomiędzy danymi ewidencji gruntów, a rejestrami gminnymi może wynikać z faktu wykazania w rejestrze gruntów wewnętrznych dróg dojazdowych oraz dróg publicznych o nieuregulowanym stanie prawnym w jednostkach rejestrowych Gminy Włoszczowa. Przybliżona powierzchnia takich dróg na terenie gminy Włoszczowa wynosi około 271 ha. Jednocześnie przypominam, że zgodnie z Art. 22 pkt. 2 Prawa geodezyjnego i kartograficznego z dnia 17 maja 1989 r. (Dz. U. Nr. 100 poz. 1086 z 2000 r.) wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków powinny zostać zgłoszone przez właścicieli lub władających gruntami, wobec których zmiany te nastąpiły. W przypadku ewentualnie nieprawidłowego wykazania w operacie ewidencji gruntów informacji podmiotowych dotyczących wspomnianych dróg lokalnych, o wprowadzenie zmian w ewidencji gruntów powinny wystąpić zainteresowane strony (prawni właściciele gruntu, Gmina Włoszczowa), a ewentualne zmiany będą mogły być wprowadzone po dostarczeniu właściwej dokumentacji prawnej.

Dodatkowo należy zauważyć, że różnica 115 ha dla podgrupy rejestrowej 4.1 terenów wiejskich kompensuje się z różnicą wykazaną dla podgrupy 4.3 po odjęciu powierzchni dróg lokalnych wynoszącej dla terenów wiejskich około 237 ha. Odmienne kwalifikacja gruntów do podgrup rejestrowych w rejestrach starostwa i gminy może wynikać z faktu automatycznej kwalifikacji gruntów do grup rejestrowych na podstawie opisu podmiotu ewidencyjnego. W przypadku nieposiadania przez Starostę dokumentacji pozwalającej na właściwy opis podmiotu system komputerowy obsługujący bazę ewidencji gruntów i budynków kwalifikuje takie grunty do podgrupy 4.3 zawierające nieruchomości nie spełniające jednoznacznych kryteriów kwalifikacji do podgrup 4.1 i 4.2. Zgodnie z wcześniej przytoczonymi przepisami, dokumentację pozwalającą na właściwy opis podmiotu ewidencyjnego powinna dostarczyć zainteresowana strona.

Należy także zauważyć, że operat ewidencji gruntów jest aktualizowany w sposób ciągły. Zmiany wprowadzane są na bieżąco, na podstawie wpływających dokumentów – dowodów zmian. Zmiany takie nastąpiły także na podstawie dokumentacji prawnej przekazanej do tut. Starostwa pismem z dnia 25.05.2005 r., powodując zmiany w bilansie podgrup rejestrowych w obrębie grupy 4 i 5



i zmniejszając różnicę w rozbieżnościach w podgrupie 4.1 do 85 ha, a w 4.3 do 328 ha dla terenów wiejskich. Ogólna powierzchnia całych grup rejestrowych 4 i 5 nie uległa zmianie.

Odnosnie wyjaśnienia kilkuhektarowych różnic pomiędzy powierzchniami podgrup rejestrowych niezbędne jest szczegółowe porównanie rejestru gruntów z rejestrami gminnymi i weryfikacji poszczególnych działek zakwalifikowanych do podgrup rejestrowych.

[Dowód: akta kontroli-str.628-631]

1.1.Komunalizacja mienia.

W latach 1990 – 2004 w Gminie Włoszczowa skomunalizowano ogółem 260,5064 ha gruntów, w tym 11,6651 ha w latach 2002 – 2004, co stanowiło 4,65 % ogółu gruntów skomunalizowanych od 1990 r.

[Dowód: akta kontroli-str. 117-118, 385-395]

Uchwałą Nr VI/62/99 z dnia 29 kwietnia 1999 r. i uchwałą Nr V/44/03 z dnia 25 kwietnia 2003 r. Rada Miejska we Włoszczowie, w związku z art. 17 ustawy Przepisy wprowadzające, powołała Komisje Inwentaryzacyjne do sporządzania spisów inwentaryzacyjnych mienia podlegającego komunalizacji.

[Dowód: akta kontroli-str. 17-18]

Komisje Inwentaryzacyjne sporządziły spisy inwentaryzacyjne i karty inwentaryzacyjne, które zostały przedstawione Radzie Miejskiej i wyłożone do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu. Spisy inwentaryzacyjne zostały następnie przesłane do Wojewody Świętokrzyskiego, który wydawał decyzje stwierdzające nabycie z mocy prawa przez Gminę Włoszczowa nieruchomości będących przedmiotem inwentaryzacji. Wyniki tych działań wraz z danymi dotyczącymi sposobu wykorzystania przez Gminę skomunalizowanego mienia Wydział Gospodarki zestawiał w tabeli zamieszczonej poniżej.

[Dowód: akta kontroli-str. 19-22]

L.p	Nr dz. i pow. w m ²	Rodzaj użyt. i nr karty inwent.j	Os. Pr., fiz. i inna jedn. której oddano nier. w wiecz. Użyt. i zarząd	Wartość nier. na dzień inw. w zł	Data przek. Wojew. spisu nier.	Nr i data decyzji Wojew.stwierdz. nabycie z mocy prawa	Nr KW i data wpisu	Daty dec. Star. o uzn. za gminne
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	152/4 1100m ²	Bud. zabud. 479	Użytkowanie OSP Rogienice	1.100 budynek 40.500	10.06.02	RR.IX.23-17-1 4.09.02	12646 4.12.02	
2	6250 2364m ²	Przemysł. 480	Wiecz.użytkow. W. Orlikowski	2.364	10.06.02	RR.IX.23-17-2/02 28.08.02	12777 5.12.02	
3	1633 1174m ²	Budowlana 481	Wiecz.użytkow. H.i H. Gorczyca przekształcona-	1.174	10.06.02	RR.IX.23-17-3/02 28.08.02	10889 4.12.02	
4	2074 722m ²	Budowlana 482	Wiecz.użytkow. J i E. Kowalscy	722	10.02.02	RR.IX.723-17-4/02 28.08.02	10567 5.12.02	

5	2260/1 127m ²	Budowlana 483	Wiecz.użytkow. K.i M. Koszyka	127	10.02.02	RR.IX.23-17-5/02 28.08.02	13586 5.12.02	
6	1025 – 1400m ² 1366- 7800m ² 1755- 28600m ² 2026- 5200m ² 2052- 3100m ² 2053- 23100m ² 2125- 2700m ²	Rolna Do zalesienia Rolna Rolna Rolna Rolna Do zalesienia 484	Sprzedana Sprzedana Sprzedana Sprzedana Sprzedana Sprzedana W gminnym zasobie	420 5.340 8.580 1.560 930 6.930 810	15.10.02	RR.IX.23-17-6/02 21.11.02	28392	
7	84 6300m ²	Budowlana 485	wydzierżawiona	2.000	15.10.02	RR.IX.23-17-7/02 21.11.02	49405 25.02.03	GKN.IV- 6016/9/01 22.07.02
8	804 4100m ²	Bud.zabud. 486	W gminnym zasobie	4.100 budynek 16.100	30.07.03	RR.IX.23-17-2/03 21.08.02	28392 6.11.03	GKN.IV6 016/8/01 22.07.02
1	2	3	4	5	6	7	8	9
9	730 11800m ²	Bud.zabud. 487	W gminnym zasobie	5.000 budynki 3.500	30.07.03	RR.IX.23-17-1/03 21.08.03 r.	28392 6.11.03	GKN.IV- 6016/8/01 22.07.02
10	7501- 1496m ² 7502- 265 m ² 7503- 2848 m ² 7504- 1607 m ² 7505- 1432 m ² 7506- 7608 m ² 3807/3- 842 m ² 3816/1- 966 m ²	Budowlana Budowlana Bud.zabud. Bud.zabud. Bud.zabud. Bud.zabud. Droga droga	Administrowane przez Zespół Ekonomiczno- Administracyjny Szkół i Przedszkoli	7.480 1.325 14.240 8.035 7.160 38.040 4.210 4.830 bud.i budowle 755.438	6.09.04	SP.IV.23-17-1/04 30.09.04	19269 15.12.04 -/- -/- -/- -/- -/- 19269 10.11.04 -/-	
Razem: Powierzchnia – 116.651m ²								
Wartość gruntów - 126.477 zł Wartość budynków i budowli – 815.538 zł Ogółem wartość: - 942.015 zł.								

[Dowód: akta kontroli-str.117-118]

Według informacji naczelnika Wydziału Gospodarki w Gminie Włoszczowa na dzień 31 grudnia 2004 r. do skomunalizowania pozostało 37,5435 ha gruntów będących w posiadaniu Gminy (nie uwzględniając różnicy wynoszącej na dzień 1 stycznia 2005 r. 269 ha w stosunku do wielkości




wynikającej z ewidencji prowadzonej przez Starostwo Powiatowe we Włoszczowie). (szczegółowe informacje w tej sprawie zawarto w pkt 1.4. protokołu kontroli)

[Dowód: akta kontroli-str.499-516]

1.2. Stan liczbowy i wartość księgowa nieruchomości.

Na podstawie wydruku komputerowego ewidencji pn. „Sumy środków trwałych” ustalono, że wartość księgowa nieruchomości gruntowych (wg grupy 0 – grunty) gminy Włoszczowa na dzień 01 stycznia 2002 r. wynosiła 1.672,80 zł.

Wartość księgowa budynków i budowli (wg grupy 1 – budynki) gminy Włoszczowa na dzień 01 stycznia 2002 r. wynosiła 5.809.673,75 zł.

Na dzień 31 grudnia 2004 r. wartość księgowa nieruchomości gruntowych wynosiła 1.759.613,47 zł a wartość księgowa budynków i budowli wynosiła 9.507.138,21 zł.

[Dowód: akta kontroli-str.145-152]

Według wydruku komputerowego p.t. „Ewidencja środków trwałych na dzień 31 grudnia 2004 r.” w grupie „0” obejmującej działki oznaczone numerami, tereny bez oznaczeń numerowych, części działek, zbiory działek (bez numerów) i wartości działek nabytych i sprzedanych wartość gruntów gminy Włoszczowa wynosiła 1.759.613,47 zł. Ewidencja nie zawierała powierzchni działek i terenów oraz nie zawierała numeracji pozwalającej określić ich liczbę.

Według wydruku komputerowego p.t. „Ewidencja środków trwałych na dzień 31 grudnia 2004 r.” w grupie „1” obejmującej budynki i budowle wartość nieruchomości wynosiła 9.507.138,21 zł.

Ewidencja nie zawierała powierzchni budynków i budowli oraz nie zawierała numeracji pozwalającej określić ich liczbę.

[Dowód: akta kontroli-str.156-179]

Zestawienie wartościowe nieruchomości gminnych będących przedmiotem gospodarowania w latach 2002 – 2004 (w tys. zł) przedstawiono w tabeli.

Wyszczególnienie	Wartość księgowa (początkowa) majątku wg stanu na dzień:		Majątek nabyty w latach 2002-2004	Majątek sprzedany w latach 2002-2004
	1.1.2002 r.	31.12.2004 r.	(wg wartości początkowej)	
1.	2.	3.	4.	5.
RAZEM:	7 482	11 267	3 913	128
w tym:				
- grunty	1 672	1 760	158	70
- budynki i budowle	5 810	9 507	3 755	58

[Dowód: akta kontroli-str.180]

Zestawienie ilościowe nieruchomości gminnych będących przedmiotem gospodarowania w latach 2002 – 2004 przedstawiono w tabeli.

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Stan na:		Majątek nabyty w latach 2002-2004	Majątek zbyty w latach 2002-2004
			początek 2002 r.	koniec 2004 r.		
1	2	3	4	5	6	7
1	Grunty ogółem:	ha	255	261	13	7
	w tym:					
1.1.	a) użytki rolne i grunty leśne	ha	81	82	8	6,9
1.2.	b) grunty zabudowane i zurbanizowane	ha	103	107	4	0,4
1.3.	c) inne grunty (nie zaliczone do poz. 1.1 i 1.2, takie jak: tereny komunikacyjne, użytki ekologiczne, nieużytki, wody, tereny różne)	ha	71	72	1	-
2	Budynki i lokale:					
2.1.	a) budynki mieszkalne	szt.	41	41	-	-
		m2	13736	13154	-	-
2.2.	b) budynki niemieszkalne	szt.	80	53	-	27
		m2	4716	4343	-	373
2.3.	c) lokale (nie ujęte w poz. 2.1 i 2.2)	szt.	-	-	-	-
		m2	-	-	-	-

[Dowód: akta kontroli-str.181]

1.3. Inwentaryzacja gruntów oraz budynków i budowli

Według arkuszy spisu z natury inwentaryzację budynków stanowiących własność Gminy Włoszczowa będących w bezpośrednim zarządzaniu Urzędu przeprowadzono w dniach od 31 grudnia 2003 r. do 05 stycznia 2004 r.

Inwentaryzację budynków stanowiących własność Gminy Włoszczowa będących w zarządzaniu PGKiM przeprowadzono w dniu 05 stycznia 2005 r.

W Bibliotece Publicznej we Włoszczowie inwentaryzację budynków przeprowadzono w dniu 27 grudnia 2004 r.

W Domu Kultury we Włoszczowie inwentaryzację budynków przeprowadzono w dniu 10 grudnia 2004 r.

W Domu Kultury w Kurzelowie inwentaryzację budynków przeprowadzono w dniu 03 grudnia 2004 r.

W przedszkolach samorządowych Nr 1, Nr 2, Nr 3 we Włoszczowie i Przedszkolu Samorządowym w Koniecznie inwentaryzację budynków przeprowadzono odpowiednio w dniach 10 lipca 2002 r., 31 sierpnia 2002 r., 21 sierpnia 2002 r. i 02 grudnia 2004 r.




W szkołach podstawowych Nr 1 i Nr 2 we Włoszczowie i szkołach w Czarncy, Woli Wiśniowej, Dąbiu, Koniecznie (dwie szkoły), Lachowie, Kurzelowie, Motycznie, Przygrodowie, Rogienicach i Silpii inwentaryzację budynków przeprowadzono (zakończono) odpowiednio w dniach: 30 grudnia 2002 r., 31 grudnia 2002 r., 31 grudnia 2002 r., 18 grudnia 2002 r., 03 stycznia 2003 r., 11 stycznia 2003 r., 06 stycznia 2003 r., 30 grudnia 2002 r., 28 czerwca 2002 r., 28 czerwca 2002 r., 06 stycznia 2003 r., 06 stycznia 2003 r. i 03 lipca 2003 r.

[Dowód: akta kontroli-str.632-669]

Komisja inwentarycyjna powołana zarządzeniem Burmistrza Nr IV/216/04 z dnia 31 grudnia 2004 r. przeprowadziła drogą porównywania danych z ksiąg rachunkowych z posiadaną dokumentacją inwentaryzację majątku trwałego w podziale na poszczególnych użytkowników. Komisja dokonała wyceny poszczególnych składników i ustaliła ogólną jego wartość. Komisja wniosowała, aby kserokopie poszczególnych arkuszy spisowych przekazać do wydziałów merytorycznych Urzędu w celu porównania i potwierdzenia danych wpisanych do ewidencji środków trwałych.

[Dowód: akta kontroli-str.144]

W dniu 12 maja 2005 r. pismem Fn.I.336/11/05 skarbnik Gminy przesłała do wydziałów merytorycznych Urzędu (w tym do Wydziału Gospodarki) kserokopie spisu środków trwałych przeprowadzonego drogą porównywania danych z ksiąg rachunkowych z posiadaną dokumentacją w celu porównania ze stanem faktycznym i weryfikacji realnej wartości tych składników.

[Dowód: akta kontroli-str.517]

1.4. Informacja o stanie mienia komunalnego

W latach 2002 – 2004 Urząd opracowywał i przedstawiał Regionalnej Izbie Obrachunkowej (dalej: RIO) oraz Przewodniczącemu Rady Miejskiej we Włoszczowie „Informacje o stanie mienia komunalnego” wraz z objaśnieniami. Informacje przedstawiano odpowiednio w dniach 14 listopada 2001 r., 02 grudnia 2002 r., 15 grudnia 2003 r. i 15 listopada 2004 r. Informacje za lata 2001, 2003-2004 przedstawiano w terminach określonych w art. 121 ust. 1 ustawy o finansach publicznych i art. 40 ust. 1a ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999 – 2003 (Dz. U. Nr 150, poz. 983 ze zm.). Informacje za rok 2002 przedstawiono z 17-dniowym opóźnieniem. Z-ca Burmistrza Włoszczowy p Stanisław Kłapa w złożonym wyjaśnieniu nie podał przyczyn opóźnienia w złożeniu informacji. RIO nie wносиła uwag do informacji i objaśnień stwierdzając ich zgodność z wymogami art. 120 ustawy o finansach publicznych.

[Dowód: akta kontroli-str. 23-46, 892 897]

Informacja o stanie mienia komunalnego przedłożona RIO i Przewodniczącemu RM w dniu 02 grudnia 2002 r. zawierała:

- dane dotyczące prawa własności 256,1615 ha gruntów,
- dane dotyczące posiadania nieruchomości o powierzchni 12,0145 ha,
- dane o zmianach w stanie mienia komunalnego dotyczące pięciu nieruchomości nabytych nieodpłatnie o powierzchni 0,5487 ha i dwóch nieruchomości nabytych o powierzchni 0,2674 ha i 0,0163 ha,
- dane dotyczące sprzedaży 2 lokali mieszkalnych (za 12.550 zł) i 37 nieruchomości o powierzchni 0,0758 ha zabudowanych garażami (za 87.636,99 zł)
- dane o sprzedaży dwóch działek budowlanych o powierzchni 0,1709 ha (za 44.146 zł) i darowizny na rzecz OSP Bebelno nieruchomości o powierzchni 0,0920 ha.
- dane o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki o powierzchni 0,0712 ha za kwotę 11.226 zł,
- dane o darowiznie nieruchomości o powierzchni 0,0336 ha na rzecz Policji oddaniu w wieczyste użytkowanie działki o powierzchni 0,0138 ha.

Informacja o stanie mienia komunalnego przedłożona RIO i Przewodniczącemu RM w dniu 15 grudnia 2003 r. zawierała:

- dane dotyczące prawa własności 261,7910 ha gruntów,
- dane dotyczące posiadania nieruchomości o powierzchni 2,6045 ha,
- dane o zmianach w stanie mienia komunalnego dotyczące dziesięciu nieruchomości nabytych nieodpłatnie o powierzchni 9,6500 ha i dwóch nieruchomości nabytych o powierzchni 0,0259 ha,
- dane dotyczące sprzedaży 17 lokali mieszkalnych (za 94.143,65 zł), dwóch działek zabudowanych garażami o powierzchni 0,0046 ha (za 5.900 zł), jednej działki budowlanej o powierzchni 0,0580 ha (za 21.090 zł) i 2 działek rolnych za 9.650 zł,
- dane o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki o powierzchni 0,1174 ha za kwotę 4.150 zł.

Informacja o stanie mienia komunalnego przedłożona RIO i Przewodniczącemu RM w dniu 15 listopada 2004 r. zawierała:

- dane dotyczące prawa własności 260,6999 ha gruntów,
- dane dotyczące posiadania nieruchomości o powierzchni 1.0789 ha,




- dane o zmianach w stanie mienia komunalnego dotyczące czterech nieruchomości nabytych nieodpłatnie o powierzchni 2,1600 ha i trzech nieruchomości otrzymanych jako darowizna o powierzchni 0,9123 ha,
- dane dotyczące sprzedaży 7 lokali mieszkalnych (za 56.696,90 zł), dwóch działek rolnych o powierzchni 3,0000 ha (za 5.280,00 zł) i darowizny na rzecz OSP Konieczno nieruchomości o powierzchni 0,1583 ha.

W ww. informacjach o stanie mienia komunalnego dotyczących lat 2003-2005, zamieszczone przez Gminę dane w zakresie wielkości pow. nieruchomości gminnych były niższe od danych ewidencji Starostwa o: 264 ha wg stanu na 2003 r., 265 ha wg stanu na 2004 r., 269 ha wg stanu na 2005 r.

[Dowód: akta kontroli-str119-135, 853-879]

Wyjaśniając przyczyny nie uregulowania stanu prawnego „posiadanych” nieruchomości naczelnik Wydziału Gospodarki podał, że

„Gmina Włoszczowa na dzień 31 grudnia 2004 roku była posiadaczem czterech nieruchomości, których stan prawny był przedmiotem regulowania na wniosek Urzędu Gminy Włoszczowa przez Starostwo Powiatowe we Włoszczowie. Nieruchomości te oznaczone są w ewidencji gruntów i budynków działkami nr nr:

- 1. 3746/2 o pow. 0,0555 ha, położona we Włoszczowie obręb 05, na której usytuowany jest budynek z mieszkaniami socjalnymi. Przedmiotowa działka stanowi własność Skarbu Państwa na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego we Włoszczowie Wydział I Cywilny sygn. akt. I. Ns 9/04 z dnia 05.02.2004 roku o zasiedzeniu,*
- 2. 1055/1 o pow. 0,1000 ha, położona w Koniecznie obręb - 12, na której usytuowany jest budynek przedszkola samorządowego. Stanowi ona własność Skarbu Państwa na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego we Włoszczowie Wydział I Cywilny sygn. akt I. Ns. 87/02 z dnia 27 sierpnia 2002 roku o zasiedzeniu.*
- 3. 648 o pow. 0,4800 ha, położona w Rogienicach obręb - 24, na której znajduje się budynek Szkoły Podstawowej im. Henryka Sienkiewicza w Koniecznie – Filia w Rogienicach. Działka ta stała się własnością Gminy Włoszczowa na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody Świętokrzyskiego znak:SP.IV.7723-17-1/05 z dnia 19 kwietnia 2005 r.*
- 4. 3779 o pow. 0,4434 ha, położona we Włoszczowie obręb - 07, na której usytuowany jest budynek przedszkola samorządowego Nr 3. Przedmiotowa działka stanowi współwłasność w 538/2400 częściach Skarbu Państwa i w 1862/2400 częściach osób fizycznych narodowości żydowskiej. Starosta Włoszczowski działający w imieniu Skarbu Państwa w lutym 2003 roku wystąpił do Sądu Rejonowego Wydziału I Cywilnego we Włoszczowie z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia między innymi tej działki. Sąd Rejonowy we Włoszczowie postanowieniem z dnia 29 09. 2003 roku sygn. akt. I Ns 40/03 wniosek oddalił. Po złożonej apelacji Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy postanowieniem z dnia 21.01. 2004 roku sygn. akt. II Ca 1610/03 oddalił apelację.*




Mając na uwadze powyższą sytuację obecnie rozważa się możliwość wystąpienie z wnioskiem do Sądu Rejonowego we Włoszczowie o zniesienie współwłasności.

W stosunku do działki nr 3746/2 i nr 1055/1 Komisja Inwentaryzacyjna Rady Miejskiej we Włoszczowie sporządzi w drugim półroczu b.r. spisy inwentaryzacyjne i karty nieruchomości niezbędne do wystąpienia do Wojewody Świętokrzyskiego o wydanie decyzji komunalizacyjnych.

Ponadto informuje się, że Gmina Włoszczowa jest posiadaczem 16 -tu dróg zaliczonych uchwałą Nr XIV/138/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach z dnia 18 lipca 1986 r. do dróg gminnych, przebiegających przez wsie Gminy Włoszczowa (36 działek ewidencyjnych o ogólnej powierzchni 27,4556 ha) oraz 20 ulic przebiegających przez miasto Włoszczowa - zaliczonych uchwałą Nr XX/211/87 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach z dnia 25 maja 1987 r. do kategorii dróg lokalnych miejskich (54 działki ewidencyjne o ogólnej powierzchni 9,0690 ha). O komunalizację działek zajętych pod drogami Gmina Włoszczowa będzie występować sukcesywnie, gdyż wiąże się to z dużymi wydatkami finansowymi na sporządzenie stosownych dokumentacji geodezyjnych (wznowienia granic i wyodrębnienie działek zajętych pod drogami) jak również wypłatą odszkodowań za zajęte działki pod drogami."

[Dowód: akta kontroli-str.499-516]

1.5. Zgodność danych ewidencji nieruchomości z dokumentami źródłowymi

Analiza obejmowała kontrolę zgodności danych w ewidencji z decyzjami Wojewody, operatami szacunkowymi i aktami notarialnymi

Do analizy wybrano 15 następujących nieruchomości o największej powierzchni, stanowiących własność gminy Włoszczowa.



L.p	Nr działki	Pow. w m ²	Opis użytku	Sposób nabycia
1. 2.	3893/2 3894/2	9795 12355	Rolna	Decyzje Wojewody: GP.V-7413/1959/91 z 91.11.18 i NBN.VII-7413/17/3/98 z 98.05.11
3. 4 5.	3228/5 3334/1 334/4	10216 7229 7492	Tereny rolne	Działki nabyte w obrocie cywilno-prawnym A.N.6196/97 z 14.10.97 r., A.N. 6191/97 z 14.10.97 r., A.N.7145/96 z 15.11.96 r., A.N.656/97 z 23.01.97 r. A.N.7153/96 z 15.11.96 r. ,A.N.7770/96 z 06.12.96 r.
6.	7064	16005	Tereny mieszkaniowe	Decyzja Wo. GP.V-7413-1977/91 z dn. 91.11.18
7.	7092/2	10711	Tereny mieszkaniowe	Decyzja Woj. GP.V-7413/1976/91 z dn. 91.11.18
8.	1703/2	15397	In. tereny zabudowane	Decyzja Woj. GG.VI.A-7413/17//5/97 z dn. 9.04.97
9.	5027	48350	Ter. rekre.- wypocz.	Decyzja Wojewody GN.IV.7723-17-6/01 z dn. 9.10.01
10.	9005	61135	Cmentarz	Decyzja Wojewody GP.V-7413/1980/91 z dn. 91.11.18
11.	5225/3	11526	Tereny rolne	A.N.403/96 z dn.13.02.1996 r.
12. 13.	9001 9002	48152 68666	Tereny różne	Decyzja Wojewody GP.V-7413/1972/91 z dn. 91.11.18
14. 15.	8032/3 8032/4	7027 9990	Inne tereny zabudowane	Decyzja Wojewody GP.V-7413/17/1/94z dn.21.01.1995 r

Ewidencja nieruchomości wymienionych w tabeli zawierała dane zgodne z aktami notarialnymi, decyzjami wojewody i operatami ewidencyjnymi. Stan prawny działek był uregulowany. Zmian w ewidencji nie dokonywano od czasu nabycia działek. Dane otrzymane ze Starostwa w zakresie numerów działek i ich powierzchni pokrywały się z danymi zamieszczonymi w ewidencji Urzędu.

[Dowód: akta kontroli-str.187-188]

Analiza dokumentacji nieruchomości, co, do których Urząd podejmował działanie w celu uregulowania stanu prawnego i ewidencyjnego wykazała, że w dniu 14 lipca 2003 r. Urząd zwrócił się do Starosty z wnioskiem o dokonanie zmian w ewidencji gruntów dotyczącej działek znajdujących się w obrębie 09 i figurujących w rejestrach jako trwałe zarząd wykonywany przez Gminę, o nr nr 6252/1, 6252/2 i 6252/3 i ogólnej powierzchni 1,7239 ha. W uzasadnieniu wniosku Urząd podał, że przedmiotowe działki są wewnętrznymi drogami Zakładu Stolarstwa Budowlanej „Stolbud” i nie stanowią własności Gminy. Starostwo pismem z dnia 16 grudnia 2004 r. zawiadomiło Urząd, że ze względu na złożoność sprawy i brak środków finansowych termin jej załatwienia przewiduje się na 30 lipca 2005 r.

.[Dowód: akta kontroli-str.523-527]

W dniu 31 sierpnia 1999 r. Urząd zwrócił się do Starosty z wnioskiem o dokonanie zmian w ewidencji gruntów dotyczącej 9 działek znajdujących się w obrębach 05, 07, 08 oraz we wsi Rogienice i Konieczno, nie figurujących w rejestrach Gminy a znajdujących się w władaniu Gminy Włoszczowa o nr nr 3779, 3804, 3746/2, 5027, 648, 1055, 1059, 1060 i 1061 i ogólnej powierzchni 7,9440 ha. W uzasadnieniu wniosku Urząd podał, że na przedmiotowych działkach znajdują się samorządowe placówki oświatowe, budynki socjalne, oraz obiekty Gminnej Spółdzielni we Włoszczowie i Kółka Rolniczego w Koniecznie i z mocy prawa winny stanowić własność Gminy Włoszczowa.

Na dzień 1 czerwca 2005 r. ostatecznie załatwiono sprawę działki nr 648 o powierzchni 0,4800 ha, która na mocy decyzji Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19 kwietnia 2005 r. stała się własnością Gminy.

Działki nr nr 3746/2 (budynek z mieszkaniami socjalnymi) i 1055/1 (przedszkole samorządowe) o powierzchni ogólnej 0,1555 ha na mocy postanowienia Sądu Rejonowego we Włoszczowie (odpowiednio) z 05 lutego 2004 r. i 27 sierpnia 2002 r. o zasiedzeniu stanowią własność Skarbu Państwa i oczekują na komunalizację

[Dowód: akta kontroli-str.499, 501-516]

Burmistrz Gminy Józef Grabalski wyjaśnił, że „*Dokumentacja w sprawie komunalizacji działek nr nr 3746/2 i 1055/1 stanowiących własność Skarbu Państwa zostanie sporządzona niezwłocznie po założeniu przez Starostę Włoszczowskiego ksiąg wieczystych dla w/w działek. Stosowne wnioski do Sądu Rejonowego we Włoszczowie – Wydziału Ksiąg Wieczystych Starosta Włoszczowski złożył w dniu 31 maja 2005 r. (informację taką uzyskano telefonicznie od pracownika Starostwa Powiatowego odpowiedzialnego merytorycznie za prowadzenie tego typu spraw).*

Wyjaśniam, że Gmina Włoszczowa prowadzi komunalizację nieruchomości nieprzerwanie od 1991 roku. W pierwszej kolejności skomunalizowano nieruchomości, których stan prawny był uregulowany i stanowiły własność Skarbu Państwa. Ponieważ w stosunku do między innymi wyżej wymienionych działek zachodziła potrzeba wcześniejszego uregulowania ich stanu prawnego rozpoczęcie procedury komunalizacji przeciągało się w czasie. Z chwilą założenia ksiąg wieczystych będzie możliwe sporządzenie przez Komisję Inwentaryzacyjną niezbędnych do komunalizacji dokumentów. Dodać należy, że są to już ostatnie nieruchomości, jakie pozostały do skomunalizowania w trybie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie gminnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zmianami). Ponadto informuję, że Gmina Włoszczowa od 1990 r. wykonuje wobec tych nieruchomości obowiązki należące do właściciela.”

[Dowód: akta kontroli-str. 683-686]




Sposób załatwienia sprawy działki nr 3779 o powierzchni 0,4434 ha opisano w pkt 1.4. niniejszego protokołu

Działki nr 1059, 1060 i 1061 o powierzchni ogólnej 0,7400 ha decyzjami Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 03 lipca 2001 r. stały się własnością Gminy. Decyzją Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 30 września 2004 r. działka nr 3804 o powierzchni 1,7064 ha, po dokonaniu podziału stała się własnością Gminy i figuruje w rejestrach pod nr nr 7501, 7502, 7503, 7504, 7505, 7506, 3807/3 i 3816/1.

Działka nr 5027 o powierzchni 4,8350 ha, po dokonaniu podziału i scalenia stała się własnością Gminy i figuruje w rejestrach pod nr nr 5027 i 5046/5.

[Dowód: akta kontroli-str.499,528-535]

Na podstawie rejestrów otrzymanych ze Starostwa kontrolujący dokonał analizy wybranych losowo 15 działek, które figurują w rejestrach Starostwa a brak ich jest w ewidencji Urzędu

L.p.	Obręb	Nr działki	Pow. w ha	Opis użytku	Charakter własności
1.	25	644	1,1000	droga	władanie na zasadach posiadania samoistnego; trwały zarząd
2.	14	167	1,3600	droga	władanie na zasadach posiadania samoistnego; trwały zarząd
3.	05	5167	0,0675	droga	władanie na zasadach posiadania samoistnego; użytkowanie
4. 5.	05	5158/1 ,5158/2	0,1133 0,0450	Droga droga	władanie na zasadach posiadania samoistnego; użytkowanie
6. 7.	05	5160, 5163	0,0819 0,0448	Droga droga	władanie na zasadach posiadania samoistnego; użytkowanie
8. 9.	05	516, 5162	0,1173 0,1334	Droga droga	władanie na zasadach posiadania samoistnego; użytkowanie
10. 11.	05	3635/1 3635/2	0,0384 0,0778	Droga droga	władanie na zasadach posiadania samoistnego; użytkowanie
12.	5	645	1,0500	droga	władanie na zasadach posiadania samoistnego; trwały zarząd
13. 14.	6	258, 268	1,3400 1,0000	Droga droga	władanie na zasadach posiadania samoistnego; trwały zarząd
15.	4	1695	0,4800	droga	władanie na zasadach posiadania samoistnego; trwały zarząd

[Dowód: akta kontroli-str.536-546]




Działki wymienione w tabeli stanowią drogi lokalne miejskie na mocy uchwały Wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 25 maja 1987 r. oraz drogi gminne na mocy uchwały Wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 18 lipca 1986 r.

Do dnia kontroli Urząd nie podejmował żadnych działań w celu wyjaśnienia stanu ewidencyjnego lub prawnego przedmiotowych działek i skomunalizowania tych działek.

[Dowód: akta kontroli-str.547-553]

Wyjaśniając przyczyny powyższych zaniechań Burmistrz Gminy Józef Grabalaski podał, że „Gmina prowadzi rejestr gminnego zasobu nieruchomości. Nie mogły się w nim zatem znaleźć działki, w stosunku do których Gmina nie ma stwierdzonego prawa własności. Regulacja stanu prawnego dróg prowadzona jest w trybie ustawy z dnia 13 października 1998 roku przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.). Przepisy tej ustawy nie określają terminu ukończenia procesu nabywania działek zajętych pod drogi. Ponieważ uchwała Nr XIV/138/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach z dnia 18 lipca 1986 r. w sprawie zaliczenia dróg wymienionych w załączniku do tej uchwały, do kategorii dróg gminnych na terenie województwa kieleckiego nie zawierała załącznika graficznego określającego przebieg tych dróg, należało wcześniej ustalić konkretne działki ewidencyjne stanowiące te drogi. Z objazdu tych dróg i porównaniu ich przebiegu z mapami ewidencyjnymi wynika, że część działek ewidencyjnych wymaga podziału i rozliczenia powierzchni zajętych pod drogi gminne.

Ponadto pod drogami znajdują się części działek stanowiących własność osób fizycznych. W tym przypadku wymagają one geodezyjnego wyodrębnienia, co wiąże się z dużymi nakładami finansowymi, a ponadto koniecznością wypłacenia odszkodowań osobom fizycznym za tereny zajęte pod drogi. Zgodnie z art. 73 ust. 4 w/w ustawy właściciele działek zajętych pod drogi mogą składać wnioski w sprawie wypłaty odszkodowań od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2005 roku.

Do chwili obecnej do Starosty Włoszczowskiego, który jest organem właściwym do ustalenia odszkodowania wpłynął jeden wniosek o ustalenie takiego odszkodowania. Biorąc pod uwagę powyższe unormowania prawne oraz licząc się z dużymi wydatkami, jakie Gmina musi ponieść, prace komunalizacyjne przesuwane są w czasie. Do chwili obecnej uregulowany został stan prawny 12 ulic miejskich, w samym 2004 roku uregulowano własność w stosunku do dwóch ulic t.j. ul. Robotniczej i ul. Rolniczej. Przy regulacji samej tylko ulicy Robotniczej poniesiono koszty w wysokości 700,00 zł związane z określeniem granic drogi. Ponadto sporządzona została dokumentacja geodezyjna dotycząca uregulowania



spraw własnościowych ul. Leśnej, która Gminę kosztowała 10.120,00 zł. Obecnie przygotowywane są dokumenty w sprawie wystąpienia do Wojewody o komunalizację tej ulicy. Sprawa komunalizacji dróg gminnych jest prowadzona sukcesywnie, gdyż nie jest sprawą priorytetową, a Gmina nie ponosi przy tym żadnych skutków ubocznych. Stan finansów Gminy zmusza do rezygnacji z celów, które są nie najważniejsze w strategii funkcjonowania naszej jednostki. Aktualnie działania nasze nastawione są na pozyskiwanie dotacji z funduszy europejskich na cele infrastruktury technicznej i pod tym kątem były opracowane i uchwalane przez Radę Miejską budżety w latach 2002 – 2005”.

[Dowód: akta kontroli-str.585-586]

2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości

Zadania dotyczące prowadzenia spraw związanych z ewidencją zasobu nieruchomości Gminy Włoszczowa w regulaminie Organizacyjnym Urzędu przypisano w okresie do 01 stycznia 2002 do 31 grudnia 2004 r. Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska (Wydział Gospodarki), w którym zatrudnienie wynosiło od 01 stycznia 2002 r. do 30 czerwca 2003 r. 5 osób a od 01 lipca 2003 r. do końca 2004 r. 6 osób. Zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami przez cały okres badany wykonywała 1 osoba to jest Halina Szymańska. Burmistrz Władysław Oksiński pismem z dnia 07 czerwca 2001 r. powierzył w/w pracownicy pełnienie obowiązków naczelnika Wydziału Gospodarki, nie zmieniając jej zakresu obowiązków, na którym to stanowisku Halina Szymańska zatrudniona była od dnia 16 lutego 2005 r.

Według zakresu obowiązków z dnia 31 marca 2001 r. do zadań Haliny Szymańskiej m. in. należało „gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości” a także przygotowywanie projektów uchwał w sprawach nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, prowadzenie spraw związanych z ustalaniem cen za grunty, budynki, lokale i urządzenia, aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, dzierżawę i użytkowanie nieruchomości oraz naliczanie opłat adiacenckich, ustalanie dodatkowych opłat rocznych za niedotrzymanie terminów określonych w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste oraz prowadzenie spraw sprzedaży, zamiany, użyczenia, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem, dzierżawę, trwałe zarząd nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli-str.140-143, 839-852]




Gminy zasób nieruchomości ewidencjonowany był w „Rejestrze gruntów położonych na terenie miasta Włoszczowa” w podgrupie rejestrowej 4.1.i zawierał 368 działek o powierzchni 79,7383 ha.

„Rejestr gruntów położonych na terenie gminy Włoszczowa” zaliczonych do podgrupy rejestrowej 4.1. zawierał 132 działki o powierzchni 123,9851 ha.

Według tych rejestrów GZN gminy Włoszczowa liczył 203,7234 ha na 500 działkach.

Rejestry prowadzone były w sposób pozwalający wyodrębnić działki zakwalifikowane do poszczególnych grup rejestrowych w tym w szczególności działki zakwalifikowane do GZN. Ewidencja nie umożliwiała prezentacji danych według stanu na dany dzień analizowanego okresu, bowiem obejmowała dane na 31 grudnia 2004 r.

[Dowód: akta kontroli-str.83]

Analizę danych dotyczących GZN zawartych w rejestrach Urzędu i danych otrzymanych ze Starostwa zamieszczono w punkcie 1. niniejszego protokołu.

2.1. Prawidłowość kwalifikowania nieruchomości do gminnego zasobu

Według ewidencji Starostwa na dzień 28 kwietnia 2005 r. (sporządzonej w formie elektronicznej i przekazanej NIK) gmina Włoszczowa była właścicielem 97 ha nieruchomości klasyfikowanych w podgrupie rejestrowej 4.1 dotyczącej GZN.

[Dowód: akta kontroli-str.554]

Według ewidencji Urzędu GZN na dzień jak wyżej stanowiło 203,7234 ha na 500 działkach. (Wyjaśnienia w sprawie niezgodności danych zamieszczono w punkcie 1 protokołu kontroli).

[Dowód: akta kontroli-str.83]

W celu kontroli prawidłowości kwalifikowania nieruchomości do gminnego zasobu wytypowano 20 największych nieruchomości gruntowych złożonych z działek zakwalifikowanych do GZN położonych na terenie miasta Włoszczowa w obrębach 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 i 09. Wartość początkowa wybranych do kontroli działek wynosiła na koniec 2004 r. 316.694 zł, co stanowiło 18,00 % ogólnej wartości początkowej nieruchomości gruntowych ujętych w ewidencji księgowej Urzędu jako sumy środków trwałych na koniec 2004 r. Powierzchnia analizowanych nieruchomości wynosiła 44,3644 ha i stanowiła 17,01 % ogólnej powierzchni gruntów gminy.



L.p	Nr działki	Pow. w m ²	Obręb	Opis użytku	Wartość początkowa	Wartość na 31.01.05	Sposób nabycia
1.	2248	841	03	Ter.niezabud.	7.569,00	16.860,00	AN 7030/94 z dn. 29.12.94
2.	3914 3915 3893/2 3894/2 3896/2 3897/4 3897/2 3918/4 5203/4	1317 1548 227 458 460 428 416 9795 12355	07	Rolna ter. przem.	15.090,00	158.460,00	Decyzje Wojewody: GP.V-7413/1959/91 z dn.1991.11.18, NBN.VII-7413/17/3/98 z dn. 1998.05.11
3.	3815/2 3815/3 3815/4	5998 687 6213	07	zurbanizowane tereny niezabudowane	64.490,00	90.286,00	Decyzja Wojewody GG.VI.A-7413/17/8/97 z 21.05. 1997 r.
4.	3228/5 5390/3 5390/4 3228/1 3230/1 3231/1 3232/1 3233/1 3234/1 3228/4	10216 5281 5370 6257 5126 4413 4801 5650 7229 7492	04	Tereny rolne	3.065,00 1.578,00 1.611,00 1.877,00 1.538,00 1.324,00 1.440,00 1.695,00 2.169,00 2.248,00	5.108,00 2.640,00 2.685,00 3.128,00 2.563,00 2.206,00 2.400,00 2.825,00 3.614,00 3.746,00	A.N.6196/97 z dn. 14.10.1997 r., A.N. 6191/97 z dn. 14.10.97 r.,A.N.7145/96 z dn. 15.11.96 r.,A.N.656/97 z dn. 23.01.97 r. A.N.7153/96 z dn. 15.11.96 r. ,A.N.7770/96 z dn. 06.12.96 r.'
5.	4628	6318	09	Tereny budowlane inne	6.318,00	126.360,00	Dec.Woj.GP.V.7413/1961/91 z dn. 18.11.91
6.	6452	3570	05	zurbanizowane tereny niezabudowane	3.570,00	46.410,00	Dec. Woj. GP.V.7413/ 1957/91 z 1991-11-18
7.	7064	16005	06	Tereny mieszkaniowe	16.005,00	201.131,00	Dec. Woj. GP.V-7413- 1977/91 z dn. 91.11.18
8.	3316/6 3314/6 3315/7 3316/6 3317/6 3318/7 3332/7	165 296 1964 758 1609 249 222	05	Zurbanizowane tereny niezabudowane	165,00 249,00 296,00 222,00 1.964,00 758,00 1.609,00	2.145,00 3.237,00 3.848,00 2.886,00 25.532,00 9.857,00 20.917,00	Decyzja Wojewody GP.V.7413/ 1957/91 z dnia 1991-11-18
9.	7092/2	10711	06	Tereny mieszkaniowe	10.711,00	133.887,00	Dec.Woj. GP.V- 7413/1976/91 z. 1991.11.18
10.	1703/2 5457/3	15397 1408	02	Inne tereny zabudowane	16.805,00	84.025,00	Dec.Woj. GG.VI.A- 7413/17//5/97 z dn. 9.04.97
11.	3620	5984	05	Tereny rekr.- wypoczynkowe	11.984,00	119.680,00	Dec. Woj. GG.VI.A- 7413/17/30/97 z 21.11.97
12.	5222	7007	06	Tereny rek.- wypoczynkowe	6.090,00	105.105,00	Dec. Woj. GP.V- 7413/2010/91 z 14.11.91
13.	3474/7	6951	05	Ter.niezabud.	11.428,00	48.657,00	AN 5337/03 z dn. 19.12.03
14.	972	1313	03	Ter.niezabud.	2.159,00	9.191,00	AN 5337/03 z dn. 19.12.03
15.	973	859	03	Ter.mieszk.	1.412,00	11.167,00	AN 5337/03 z dn. 19.12.03
16.	5027	48350	09	Ter.rekr.	48.350,00	96.700,00	Dec. Woj. GN.IV.7723-17-

L.p	Nr działki	Pow. w m ²	Obręb	Opis użytku	Wartość początkowa	Wartość na 31.01.05	Sposób nabycia
				wypoczynkowe			6/01 z dn. 9.10.01
17.	9005	61135	01	Te. rekr .wyp. (cmentarz)	6.115,00	30.576,00	Dec. Woj. GP.V- 7413/1980/91 z 91.11.18
18.	5225/2 5225/3	529 11526	07	Tereny rolne	13.189,00	84.385,00	A.N.403/96 z dn.13.02.1996 r.
19.	9001 9002 9003	48152 68666 3856	01	Tereny różne	49.795,00	64.663,00	Decyzja Wojewody GP.V- 7413/1972/91 z dn. 91.11.18
20.	8032/1 8032/2 8032/3 8032/4	348 701 7027 9990	06	Inne tereny zabudowane	1.806,00	12.186,00	Decyzja Wojewody GP.V- 7413/17/1/94z dn.21.01.1995 r

44,3644 ha Razem 316.694,00 1.539.066,00

Nabycie ujętych w tabeli nieruchomości następowało w okresie od dnia 18 listopada 1991 r. do dnia 19 grudnia 2003 r. Wartość nieruchomości nie była aktualizowana do dnia 31 stycznia 2005 r.

Działki ujęte w tabeli rejestrowane były w ewidencji prowadzonej w Wydziale Gospodarki w podgrupie rejestrowej 4.1. Nie zostały trwale zagospodarowane poprzez oddanie w użytkowanie wieczyste. W związku z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami po 22 września 2004 r. w gminie Włoszczowa nie zachodziła konieczność dokonywania aktualizacji zapisów dotyczących GZN.

[Dowód: akta kontroli-str.153-155]

W wyjaśnieniu przyczyn nie ujmowania niektórych dziełek w planie wykorzystania zasobu oraz w sprawie sposobu zagospodarowania nieruchomości ujętych w tabeli powyżej i stanowiących GZN, naczelnik Wydziału Gospodarki do poszczególnych pozycji ujętych pod liczbą porządkową 1 do liczby porządkowej 20 wyjaśnił, że:

Ad.1. Działka nr 2248 o pow. 0,0841 ha położona jest w obrębie 03. Gmina Włoszczowa nabyła ją w 1994 r. od osoby fizycznej z przeznaczeniem na urządzenie na niej ogólnodostępnego bezpłatnego parkingu. Parking został urządzony w 1995 roku. Urządzenie takiego parkingu było niezbędne uwagi na fakt, że miasto nie posiadało dotychczas takiego miejsca. Zarząd na tym parkingiem sprawuje Gmina. Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu, gdyż nie zachodzi potrzeba zmiany jej wykorzystywania.

Ad.2. Obszarowo największa nieruchomość przeznaczona pod inwestycje przemysłowo-produkcyjne. Wobec braku planu zagospodarowania przestrzennego rozważa się możliwość ustalenia warunków zabudowy i przeznaczenia wówczas do sprzedaży lub oddania w wieczyste użytkowanie dla intratnego inwestora.




Nieruchomość zostanie ujęta w planie wykorzystania zasobu po ustalenia warunków zabudowy.

Ad.3. Na działce nr 3815/4 obecnie znajdują się budynki socjalne natomiast pozostałe działki przeznaczone są jako rezerwa pod budownictwo mieszkaniowe socjalne. Nieruchomość nie ujęta w planie wykorzystania zasobu, gdyż działka nr 3815/4 jest już wykorzystywana na potrzeby mieszkaniowe. Pozostałe dwie działki stanowią rezerwę pod budownictwo mieszkaniowe i nie mogą być w obecnym czasie inaczej wykorzystywane.

Ad.4. Działki zostały wykupione w latach 1996-1997 z przeznaczeniem pod budowę zbiornika wodnego na cele retencyjne z dopuszczeniem rekreacji. Obiekt nie został zrealizowany z uwagi na fakt, że teren obejmujący projekt budowy zbiornika nie został wykupiony w całości, ze względu na brak środków finansowych.

Przedmiotowy teren obejmuje łąki o niskiej przydatności rolniczej (podmokłe), z tego też powodu brak jest chętnych do ich czasowego wydzierżawienia mimo przeznaczenia ich do dzierżawy. W Planie Rozwoju Lokalnego Gminy Włoszczowa uchwalonym przez Radę Miejską we Włoszczowie w dn. 29.07.2004 r uchwałą NR XV/121/04 budowa zbiornika wodnego „Belina” przewidziana jest na lata 2007-2013. Nieruchomość ujęta w planie wykorzystania zasobu z przeznaczeniem na wydzierżawienie na cele rolne.

Ad.5. Działka nr 4628 w zasobie gruntów przewidziana była pod budownictwo mieszkaniowe wysokie. Obecnie działka ta notarialną umową darowizny Rep. A 1264/2005 z dnia 16 maja 2005 r. została darowana Skarbowi Państwa z przeznaczeniem na cel publiczny to jest budowę budynku dla sądu i prokuratury. Przedmiotową notarialną umowę darowizny Burmistrz Gminy Włoszczowa zawarł wykonując Uchwałę Nr XXI/159/05 Rady Miejskiej we Włoszczowie z dnia 29 kwietnia 2005 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny na rzecz Skarbu Państwa - Starosty Włoszczowskiego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Włoszczowa położonej we Włoszczowie przy ul. Kusocińskiego oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 4628 o powierzchni 0,6318 ha z przeznaczeniem na cel publiczny to jest budowę budynku dla sądu i prokuratury. Działka nie była ujęta w planie wykorzystania zasobu, gdyż nie miała ustalonych warunków zabudowy.

Ad.6. Działka nr 6452 w obowiązującym do dnia 31.12.2004r. Planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była pod usługi i handel. Nie była przeznaczona do sprzedaży i dzierżawy z uwagi na fakt, że stanowiła i stanowi zaplecze techniczne przy budowie dróg gminnych na os. Reja. Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu, gdyż nadal jest wykorzystywana przez Gminę na opisane wyżej cele.




Ad.7. Działka położona na os. Brożka – teren wokół bloków komunalnych. Powierzchnia 56 m² została wydzierżawiona pod działalność handlową (dwa kioski handlowe). Działka ta powstała w wyniku wydzielenia nieruchomości zabudowanych blokami. Ma bardzo nieregularny kształt w związku, z czym nie spełnia wymogów działki budowlanej i nie może być samodzielnie zagospodarowana. Mając na uwadze fakt, że przy wyodrębnianiu własności lokali w blokach wydzielono dla tych bloków działki gruntu nie spełniające wymogów działek budowlanych rozważa się możliwość dokonania podziału tej działki w taki sposób by możliwe było oddanie w użytkowanie wieczyste wydzielonych przyległych nieruchomości gruntowych, które wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

Takie unormowanie prawne dające Gminie prawo roszczenia w stosunku do właścicieli lokali o zawarcie na ich rzecz umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości istnieje dopiero od nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie z dniem 21 września 2004 r. Dotychczas tylko właścicielom lokali przysługiwało takie roszczenie w stosunku do gminy, ale nigdy nie chcieli z niego skorzystać. Zrozumnienia wynika, że właściciele lokali nie będą zainteresowani takim rozstrzygnięciem problemu w związku, z czym procedura rozdysponowania tej działki zapewne będzie długotrwała, kosztowna i skomplikowana. Część działki ujęta była w planie wykorzystania zasobu na rok 2004 - z przeznaczeniem na dzierżawę na cele handlowe. Zawarte zostały stosowne umowy dzierżawy.

Ad.8. Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z planem szczegółowym obowiązującym w roku 2000 została zadrzewiona (zieleń parkowa miejska). Nie ujęta w planie wykorzystania zasobu gdyż jest już zagospodarowana w wyżej opisany sposób.

Ad. 9. Działka położona na os. Broniewskiego – teren wokół bloków komunalnych. Powierzchnia 14m² została wydzierżawiona pod działalność handlową (kiosk handlowy typu „Ruch”). Jest to taki sam przypadek nieruchomości jak opisany w punkcie 7. Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu, gdyż jest to teren wokół bloków i nie może być inaczej wykorzystany, gdyż stanowi bezpośredni dostęp mieszkańcom do bloków.

Ad.10. Na działkach nr nr 1703 i 5457/3 urządzone jest targowisko miejskie zarządzane i utrzymywane przez Gminę Włoszczowa. Opłata targowa pobierana jest przez strażników miejskich. Przynosi dla Gminy Włoszczowa znaczne dochody. Nieruchomość nie ujęta w planie wykorzystania zasobu gdyż zarządzana jest przez Gminę Włoszczowa i nie zachodzi potrzeba zmiany zarządzania i wykorzystania.

Ad.11. Działka nr 3620 stanowi park miejski. Część działki ujęta była w planie




wykorzystania zasobu na rok 2004 z przeznaczeniem na wydzierżawienie w trybie przetargu ofertowego na cele handlowe. Zawarto umowę dzierżawy.

Ad. 12. Na działce nr 5222 znajduje się budynek Domu Kultury. Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu, gdyż nieruchomość jest już zagospodarowana i prawidłowo wykorzystywana.

Ad. 13. Na działce 3474/7 znajdują się budynki socjalne – ul. Wąska. Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu gdyż jest już zagospodarowana i prawidłowo wykorzystywana.

Ad.14. Na działce nr 972 urządzony jest nieodpłatny parking miejski. Gmina przedmiotową działkę otrzymała w formie darowizny w roku 2003 od Spółki dla Zagospodarowania Gruntów Wspólnoty Właścicieli Osad Tabelowych miasta Włoszczowy. Parking ten zlokalizowany jest w obrębie 02 w pobliżu istniejącego targowiska i wykorzystywany jest szczególnie w dni targowe t.j. w poniedziałki i piątki. W pozostałe dni tygodnia wykorzystywany jest w mniejszym stopniu. Poprzedni właściciele też udostępniali go nieodpłatnie.

Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu gdyż nie zachodzi potrzeba zmiany jej wykorzystywania.

Ad.15. Na działce nr 973 znajduje się budynek socjalny – ul. Dębowa. Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu gdyż jest już zagospodarowana i prawidłowo wykorzystywana.

Ad.16. Na działce nr 5027 znajduje się stadion sportowy i jest zarządzana przez Ośrodek Sportu i Rekreacji. Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu gdyż jest już zagospodarowana i prawidłowo wykorzystywana.

Ad.17. Działka nr 9005 – cmentarz komunalny (oddany w dzierżawę PGKiM). Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu gdyż jest już wydzierżawiona.

Ad.18. Teren wykupiony w roku 1996 pod drogę. Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu gdyż może być wykorzystana tylko jako droga. Wzdłuż całej działki biegnie kanalizacja sanitarna.

Ad.19. Na działkach nr nr 9001, 9002, 9003 urządzona jest wysypisko śmieci (oddane w dzierżawę PGKiM) Działka nie ujęta w planie wykorzystania zasobu gdyż jest już wydzierżawiona.

Ad.20. Działka nr 8032/4 – ujęcie wody (budynki i zbiorniki)

Działka nr 8032/1 – droga dojazdowa do pól.

Działka nr 8032/2 – na działce znajduje się Krzyż Milenijny ufundowany przez mieszkańców miasta.

[Dowód: akta kontroli-str.153-155]

Stosownie do przepisów art.23 i art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami Urząd zobowiązany był m. in. do corocznego sporządzania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.




Planów wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2002 – 2003 w Urzędzie nie sporządzono.

Naczelnik Wydziału Gospodarki wyjaśnił, że „Na lata 2002 i 2003 nie sporządzono „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, gdyż zapisy art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie precyzują dokładnie, co ww. plan powinien zawierać, dlatego też błędnie interpretowano, że sporządzana corocznie do projektu budżetu informacja o stanie mienia zawiera już informacje o sposobie zagospodarowania i wykorzystania między innymi zasobu. Na rok 2004 oraz na rok 2005 został sporządzony „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.”

[Dowód: akta kontroli-str.381]

„Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na 2004 r.” Wydział Gospodarki opracował – jak oświadczyła H. Szymańska - prawdopodobnie w dniu 20 października 2003 r. W planie ujęto sprzedaż bezprzetargową 10 lokali mieszkalnych oraz dzierżawę, sprzedaż i użytkowanie 40 działek o powierzchni ogólnej 29,6638 ha. Szczegóły planu zestawiono w tabeli.

Lp.	Położenie nieruchomości	Opis nieruchomości	Sposób wykorzystania nieruchomości
1.	Czarnca	Działka nr 589 o pow. 0,5200 ha zabudowana 3 wiatami	Sprzedaż w drodze przetargu
2.	Włoszczowa	Lokale mieszkalne w bud. wielomieszkaniowych (10 lokali)	Sprzedaż bezprzetargowa na rzecz najemców
3.	Włoszczowa ul. Jędrzejowska	Część działki nr 7000/10 o pow. 0,0399 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego pod ustawienie 23 garaży blaszaków
4.	Włoszczowa ul. Sienkiewicza	Część działki nr nr 983/8 o pow. 0,0060 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego pod ustawienie garaży blaszaków
5.	Włoszczowa ul. Sienkiewicza	Część działki nr 987/9 o pow. 0,0015 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego pod ustawienie garażu blaszaka
6.	Włoszczowa Plac Wolności	Część działki nr 3620 o pow. 0,0016 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego pod ustawienie kiosku typu „RUCH”
7.	Włoszczowa u zbiegu ulic J. Kilińskiego	Część działki nr 5299 o pow. 0,0047 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność handlową
8.	Włoszczowa os. Wł. Broniewskiego	Część działki nr 7092/4 o pow. 0,0014 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność handlową
9.	Włoszczowa os. Wł. Broniewskiego	Część działki nr 7074/2 o pow. 0,0012 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność handlową
10.	Włoszczowa ul. Partyzantów	Część działki nr 3836 o pow. 0,0053 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność handlową
11.	Włoszczowa ul. Jędrzejowska	Część działki nr 7500/17 o pow. 0,0025 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność handlową
12.	Włoszczowa ul. Jędrzejowska	Część działki nr 3761 o pow. 0,0012 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność handlową
13.	Włoszczowa ul.	Część działki nr 5112 o pow. 0,0012 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na

Lp.	Położenie nieruchomości	Opis nieruchomości	Sposób wykorzystania nieruchomości
	Różana	ha	działalność handlową
14.	Włoszczowa ul. Wiśniowa	Część działki nr 4378/13 o pow. 0,0012 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność handlową
15.	Włoszczowa ul. Jędrzejowska	Część działki nr 7500/18 o pow. 0,0012 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność handlową
16.	Włoszczowa os. J. Brożka	Część działki nr 7010 o pow. 0,0012 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność handlową
17.	Włoszczowa os. J. Brożka	Część działki nr 7064 o pow. 0,0012 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność handlową
18.	Włoszczowa os. J. Brożka	Część działki nr 7019 o pow. 0,0173 ha	Dzierżawa w drodze bezprzetargowej na działalność handlową
19.	Włoszczowa ul. Wiśniowa	Część działki nr 7066 o pow. 0,0105 ha	Dzierżawa w drodze bezprzetargowej na działalność handlową
20.	Włoszczowa os. J. Brożka	Część działki nr 7064 o pow. 0,0042 ha	Dzierżawa w drodze bezprzetargowej na działalność handlową
21.	Włoszczowa ul. Wiśniowa	Część działki nr 4378/3 o pow. 0,0422 ha	Dzierżawa w drodze bezprzetargowej na działalność handlową
22.	Włoszczowa "BELIN A"	Działki nr nr 3228/5, 3234/1, 5390/3, 5390/4, 3228/1, 3230/1, 3231/1, 3232/1, 3233/1, 3228/4 o pow. 6,1835 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność rolniczą
23.	Włoszczowa – przed oczyszczalnią ścieków	Działki nr nr 3012/1, 3013/1, 3015/3, 3015/4, 3016/3, 3016/4, 3017/1, 3018/8, 3018/9 o łącznej powierzchni 3,4734 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność rolniczą
24.	Włoszczowa – przed oczyszczalnią ściek.	Działka nr 9006/1 o pow. 2,3914 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność rolniczą
25.	Czarnca	Część działki nr 588/2 o pow. 0,7000 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność rolniczą
26.	Czarnca „KLEKOT”	Dwa zbiorniki wodne w działce nr 155/1 o pow. 8,8800 ha	Dzierżawa na amatorski połów ryb
27.	Danków Duży	Działka nr 621 o pow. 1,0900 ha	Dzierżawa w drodze przetargu ofertowego na działalność rolniczą
28.	Ludwinów	Działka nr 645 o pow. 2,5300 ha	Dzierżawa na działalność rolniczą
29.	Silpia Duża	Działka nr 84 o pow. 0,6300 ha	Dzierżawa na działalność rolniczą
30.	Rogienice	Działka nr 364/1 o pow. 1,3900 ha	Użytkowanie na cele rekreacyjne i amatorski połów ryb w zamian za utrzymanie nieruchomości w należytym stanie
31.	Czarnca	Działka nr 1145 o pow. 1,7300 ha	Użytkowanie na cele rekreacyjne i amatorski połów ryb w zamian za utrzymanie nieruchomości w należytym stanie

[Dowód: akta kontroli-str.136-139]

Naczelnik Wydziału Gospodarki wyjaśnił, że zawarty w tabeli plan realizowano następująco:

- poz. 1 - przygotowano i ogłoszono ustny przetarg nieograniczony na




sprzedaż zabudowanej nieruchomości położonej w Czarncy, oznaczonej działką nr 589 o pow. 0,5200 ha. Przetarg jednak zakończył się wynikiem negatywnym z uwagi, że nikt nie wpłacił wadium i nie przystąpił do licytacji. Ponowny przetarg na sprzedaż ww. nieruchomości ogłoszony zostanie w roku bieżącym,

- poz. 2 – zbyto cztery lokale mieszkalne wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu przypadającą na dany lokal mieszkalny oraz jeden lokal mieszkalny wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu przypadającej na lokal na rzecz najemców tych lokali. Sprzedaż przedmiotowych lokali nastąpiła na podstawie uchwały nr XXXI/344/98 Rady Miejskiej z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Włoszczowa z zastosowaniem ulg. Przy sprzedaży zastosowano bonifikaty w wysokości 40 % wartości lokalu zgodnie z zasadami sprzedaży określonymi w załączniku do przedmiotowej uchwały (cena za wykup lokalu uiszczona jednorazowo). Nie zrealizowano planu sprzedaży 5 lokali z uwagi na brak wniosków o ich wykup od najemców lokali. Aktualnie weszła w życie uchwała Rady Miejskiej we Włoszczowie, która daje możliwości stosowania przy wykupie wyższej bonifikaty, co być może spowoduje większe zainteresowanie wykupem,
- poz. 3 – ogłoszono i rozstrzygnięto przetarg ofertowy na dzierżawę części działki nr 7000/10 o pow. 0,0399 ha pod ustawienie 23 garaży blaszaków. Zawarto 23 indywidualne umowy dzierżawy na dzierżawę gruntu o łącznej powierzchni 0,0399 ha, na okres do 10 lat,
- poz. 4 - ogłoszono i rozstrzygnięto przetarg ofertowy na dzierżawę części działki nr 983/8 o pow. 0,0060 ha pod ustawienie garaży blaszaków. Zawarto 3 indywidualne umowy dzierżawy na dzierżawę gruntu o łącznej powierzchni 0,0060 ha, na okres do 10 lat,
- poz. 5 - ogłoszono i rozstrzygnięto przetarg ofertowy na dzierżawę części nr 987/9 o pow. 0,0015 ha pod ustawienie garażu blaszaka. Zawarto umowę dzierżawy na dzierżawę gruntu o powierzchni 0,0015 ha, na okres do 10 lat,
- poz. 6- ogłoszono i rozstrzygnięto przetarg ofertowy na dzierżawę części działki nr 3620 o pow. 0,0016 ha pod ustawienie kiosku handlowego typu „RUCH”. Zawarto umowę dzierżawy na dzierżawę gruntu o powierzchni 0,0016 ha, na okres do 10 lat,
- poz. 7 - ogłoszono i rozstrzygnięto przetarg ofertowy na dzierżawę części działki nr 5299 o pow. 0,0047 ha gruntu pod działalność handlową. Zawarto 2 umowy dzierżawy na grunt o łącznej powierzchni 0,0047 ha, na okres do 10 lat,
- poz. 8 – 17 – ogłoszono i rozstrzygnięto przetargi ofertowe na dzierżawę nieruchomości wymienionych w tych pozycjach przeznaczonych pod działalność handlową ustawienie kiosków handlowych. W wyniku ich rozstrzygnięcia zawarto 10 umów dzierżawy na grunt o łącznej powierzchni 0,0176 ha, na okres do 10 lat,
- poz. 18-21 – sporządzono wykaz nieruchomości gruntowych




stanowiących własność Gminy Włoszczowa oznaczonych działkami nr nr 7019, 7066, 7064, 4378/3 przeznaczonych do wydzierżawienia na okres do 10 lat w trybie bezprzetargowym stosownie do Uchwały Nr XI/82/03 Rady Miejskiej we Włoszczowie z dnia 30 grudnia 2003 roku w sprawie zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata oraz ustalenia stawek minimalnych czynszu dzierżawnego i uchwały Nr XVIII/131/ 04 zawarto 6 umów dzierżawy na gruncie o łącznej powierzchni 0,0742 ha, pod działalność handlową z osobami, które spełniały warunki zawarcia umów w trybie bezprzetargowym,

- poz. 22 – przygotowano i ogłoszono przetarg ofertowy na dzierżawę nieruchomości oznaczonych działkami nr nr 328/5, 3234/1, 5390/3, 5390/4, 3228/1, 3230/1, 3231/1, 3232/1, 3233/1, 3228/4 o łącznej powierzchni 6,1835 ha, na działalność rolniczą – przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, z uwagi, że nikt nie wpłacił wadium i nie przystąpił do licytacji. Ponowny przetarg na dzierżawę ww. nieruchomości ogłoszony zostanie w roku bieżącym. Nadmieniam, że przedmiotowe działki zostały nabyte z przeznaczeniem pod budowę zbiornika retencyjnego. Są to tereny łąkowe o niskiej przydatności rolniczej (podmokłe), a na terenie m. Włoszczowa brak jest rolników hodujących bydło.
- poz. 23 - 24- przygotowano i ogłoszono przetarg ofertowy na dzierżawę nieruchomości na okres powyżej trzech lat oznaczonych działkami nr nr 3012/1, 3013/1, 3015/3, 3015/4, 3016/3, 3016/4, 3017/1, 3018/8, 3018/9, 9006/1 o łącznej powierzchni 5,8648 ha, na działalność rolniczą – przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, z uwagi, że nikt nie wpłacił wadium i nie przystąpił do licytacji. Ponowny przetarg na dzierżawę ww. nieruchomości ogłoszony zostanie w roku bieżącym. Również są to tereny łąkowe o niskiej przydatności rolniczej, stanowiące strefę ochronną Oczyszczalni ścieków
- poz. 25 - ogłoszono i rozstrzygnięto przetarg ofertowy na dzierżawę części działki nr 588/2 poł. w Czarncy o pow. 0,7000 ha, na działalność rolniczą. zawarto umowę dzierżawy gruntu o w/w powierzchni na okres 4 lat,
- poz. 26 - zawarto 1 umowę dzierżawy trzech zbiorników wodnych o około 3,0000 ha powierzchni lustra wody na amatorski połów ryb. Umowa zawarta została w trybie bezprzetargowym z Włoszczowskim Towarzystwem Wędkarstwa Sportowego, stosownie do postanowień par. 1 ust. 3 lit. b załącznika nr 1 do uchwały nr XI/82/03 Rady Miejskiej z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata
- poz. 27 - ogłoszono i rozstrzygnięto przetarg ofertowy na dzierżawę gruntu oznaczonego działką nr 621 o pow. 1,0900 ha na działalność rolniczą. Zawarto umowę dzierżawy na dzierżawę ww. gruntu na okres 10 lat.
- Poz. 28 – 31 - sporządzono wykaz nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy nieruchomości oznaczonej działką nr 645 o pow. 2,5300 ha, położoną w Ludwinowie i działką nr 84 o pow. 0,6300 ha położoną w Silpi

Dużej oraz wykaz nieruchomości (zbiorników retencyjnych) przeznaczonych do użytkowania, oznaczonych działką nr 364/1 o pow. 1,39 00 ha położoną w Rogienicach i działką nr 1145 o pow. 1,73 00 ha położoną w Czarncy - na okres do trzech lat podając go do publicznej wiadomości w prasie lokalnej. Zawarto 2 umowy dzierżawy na okres do trzech lat w trybie bezprzetargowym na dzierżawę gruntu przeznaczonego pod działalność rolniczą. Natomiast na zbiornik retencyjny położony w Rogienicach zawarto umowę użytkowania na okres do trzech lat z Ochotniczą Strażą Pożarną w Rogienicach na cele przeciwpożarowe, rekreacyjne i amatorski połów ryb. Podobnie na zbiornik retencyjny w Czarncy zawarto 2 umowy użytkowania na cele amatorskiego połowu ryb w zamian za bieżącą obsługę, konserwację i utrzymanie w należytym stanie."

[Dowód: akta kontroli-str.383-384]

W planie wykorzystania GZN na 2004 r. ujęto 29,6638 ha, to jest 14,6 % gminnego zasobu nieruchomości, przy czym faktycznie zagospodarowano 17,0955 ha, to jest 8,4 % zasobu.

[Dowód: akta kontroli-str.136-139,383-384]

W „Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na 2005 r.” ujęto sprzedaż w drodze przetargu 3 nieruchomości, dzierżawę 6 nieruchomości i oddanie w trwałą zarząd 13 nieruchomości o ogólnej powierzchni 39,6476 ha, to jest 19,5 % zasobu.

[Dowód: akta kontroli-str. 308-312]

2.2. Regulacje organu stanowiącego w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi

W latach 2002-2005 (I kwartał) Rada Miejska we Włoszczowie podjęła następujące uchwały w zakresie zasad dysponowania nieruchomościami gminnymi:

- Nr XI/82/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata oraz ustalenia stawek minimalnych czynszu dzierżawnego,
- Nr XVIII/131/04 z dnia 2 grudnia 2004 r. o zmianie uchwały Nr XI/82/03,
- Nr XIX/142/05 z dnia 18 lutego 2005 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Włoszczowa.

Innych uchwał w sprawie określenia zasad dysponowania nieruchomościami gminnymi Rada Miejska w badanym okresie nie podejmowała.

[Dowód: akta kontroli-str.47-49, 69-72]

W badanym okresie w gminie Włoszczowa obowiązywały następujące uchwały w zakresie zasad dysponowania nieruchomościami gminnymi:




- Nr XXXI/344/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie wyrażania zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Włoszczowa na rzecz najemców z zastosowaniem ulg,
- Nr XXIII/227/01 z dnia 27 listopada 2001 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu garaży i działek gruntu, na których garaże się znajdują, na rzecz najemców tych garaży,
- Nr XXVII/267/02 z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie wyrażania zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jednostkom organizacyjnym gminy Włoszczowa.

[Dowód: akta kontroli-str. 190-194]

Przewodniczący Rady Miejskiej we Włoszczowie Tadeusz Burdziński w sprawie nie podjęcia przez Radę Miejską we Włoszczowie uchwały dotyczącej zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych (w tym w szczególności zasad sprzedaży), zasad zwolnień z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargowej, podwyższania opłat za użytkowanie wieczyste i zastosowania umownych stawek oprocentowania niespłaconych rat ceny nieruchomości wyjaśnił, że „Artykuł 18 ust 2 pkt.9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jt .Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z póź. zm.) stanowi, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej: Do czasu określenia zasad burmistrz może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Przepisy ustawy nie określają obowiązku i terminu podjęcia takiej uchwały. Rada Miejska podejmując uchwały w każdym indywidualnym przypadku ma większą możliwość sprawdzenia prawidłowości działań podejmowanych przez Burmistrza w zakresie gospodarowania majątkiem Gminy.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy, a mianowicie rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości szczegółowo określają zasady i dopuszczalne możliwości gospodarowania zasobem.

W związku z powyższym podjęta przez Radę uchwała mogłaby zawierać tylko ogólne zapisy, natomiast tok postępowania pozostawałby w gestii Burmistrza. Nadmieniam, że Rada Miejska poprzednich kadencji również takiej uchwały nie podjęła.”

[Dowód: akta kontroli-str. 689-691]

3. Dochody uzyskiwane z gospodarowania nieruchomościami gminnymi

3.1. Dochody planowane i zrealizowane

Kwoty planowanych i zrealizowanych przez Urząd dochodów z gospodarowania nieruchomościami oraz jej dochodów ogółem, dochodów własnych, a także stanu zaległości w poborze dochodów w latach 2002 – 2004 (bez dochodów z tytułu najmu lokali uzyskiwanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej) zestawiono w tabeli poniżej sporządzonej przez Wydział Finansowy na podstawie ewidencji księgowej.

(w tys.zł)

Wyszczególnienie	2002 r.			2003 r.			2004 r.		
	Plan po zmianach	Wyk.	Zaległości	Plan po zmianach	Wyk.	Zaległości	Plan po zmianach	Wyk.	Zaległości
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
Dochody ogółem	23 604	23 379	1 052	26 159	25 882	1 084	26 714	27 235	1 174
Dochody własne	10 968	10 744	1 052	10 925	10 651	1 084	11 529	12 064	1 174
z tego:									
Doch. ze zbycia i udos. nier. ogółem	768	537	13	503	593	3	568	570	5
w tym z tytułu:									
a) sprzedaży	346	111	0	87	119	0	75	66	0
b) zamiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) użyt. wieczystego	75	56	6	74	63	2	61	64	4
d) przeksz. Pr. Uż. wiecz. w pr.własności	10	11	0	0	4	0	0	0	0
e) trwałego zarządu	0	14	0	0	2	0	0	2	0
f) wydzierżawienia	237	247	0	239	256	0	285	305	0
g) wynajmu	97	94	7	99	145	1	143	129	1
h) inne formy udost. niż wym. powyżej*	3	4	0	4	4	0	4	4	0

[Dowód: akta kontroli - str. 222]

Dane ujęte w tabeli zgodne były z danymi zawartymi w sprawozdaniu Urzędu z wykonania planu dochodów Rb – 27S za lata 2002-2004 i obejmowały działy 020, 400, 700, 750 i 853.

- w 2002 r. zrealizowano dochody w kwocie 537 tys. zł, co stanowiło 69,9% w stosunku do kwoty 768 tys. zł zaplanowanych dochodów. Zasadniczy udział w ww. kwotach miały dochody z tytułu dzierżawy (31 % w planowanych i 46 % w wykonanych) oraz sprzedaży (45 % w planowanych i 21 % w wykonanych),
- w 2003 r. zrealizowano dochody w kwocie 593 tys. zł, co stanowiło 118 % w stosunku do kwoty 503 tys. zł zaplanowanych dochodów. Zasadniczy udział w ww. kwotach miały dochody z tytułu dzierżawy (48 % w planowanych i 43 % w wykonanych) oraz najmu (20 % w planowanych i 24 % w wykonanych),
- w 2004 r. zrealizowano dochody w kwocie 570 tys. zł, co stanowiło 100,3 % w stosunku do kwoty 568 tys. zł zaplanowanych dochodów. Zasadniczy udział w

ww. kwotach miały dochody z tytułu dzierżawy (50 % w planowanych i 54 % w wykonanych) oraz najmu (25 % w planowanych i 23 % w wykonanych).

Na podstawie danych wykazanych w rocznych sprawozdaniach Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego w latach 2002-2004 przeprowadzono analizę porównawczą obejmującą działy 020, 400, 700, 750 i 853, której wyniki prezentuje poniższe zestawienie.

(tys. zł)

Rok	Należności (saldo początkowe plus przypis minus odpis)	Plan	Wykonanie	Zaległości	3 : 2	4 : 2	4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
2002	559	768	537	13	137 %	96 %	94 %
2003	643	503	593	3	78 %	92 %	92 %
2004	619	568	570	5	92 %	92 %	92 %

Stwierdzono, że ww. kwoty zrealizowanych dochodów w porównaniu do kwot należności na dany rok, stanowiły 94 % w 2002 r., 92 % w 2003 r. i 92 % w 2004 r.

W latach 2002 – 2004 zaległości w dochodach z tytułu udostępniania nieruchomości gminnych wyniosły odpowiednio: w 2002r. – 13 tys. zł, w 2003 r. – 3 tys. zł i w 2004 r. – 5 tys. zł. Zasadniczy udział w ww. kwotach miały zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oraz za najem nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli - str. 223-233,769-805]




Udział planowanych i wykonanych dochodów z tyt. Sprzedaży i udostępnienia nieruchomości w porównaniu do dochodów (planowanych i wykonanych) ogółem i własnych zestawiono w tabeli.

(w tys. zł)

Porównanie do dochodów ogółem				
	Rok			
	2002	2003	2004	2002 r. = 100%
planowane	23604	26159	26714	113%
	768	503	568	74%
	3,3%	1,9%	2,1%	65%
wykonane	23379	25882	27235	116%
	537	593	570	106%
	2,3%	2,3%	2,1%	91%
Porównanie do dochodów własnych				
	Rok			
	2002	2003	2004	2002 r. = 100%
planowane	10968	10925	11529	105%
	768	503	568	74%
	7,0%	4,6%	4,9%	70%
wykonane	10744	10651	12064	112%
	537	593	570	106%
	5,0%	5,6%	4,7%	95%

[Dowód: akta kontroli - str. 222-233]

3.2. Ustalanie planu dochodów z tytułu zbywania i udostępniania nieruchomości

W dziale 700, rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami, dochody planowane do wykonanych kształtowały się następująco:

Rok 2002

plan – 464,096 zł, wykonanie – 232,693 zł (należności – 238,576 zł)

Rok 2003

plan – 196,392 zł, wykonanie – 233,148 zł (należności – 235,996 zł)

Rok 2004

plan – 171.336 zł, wykonanie – 174,861 zł. (należności – 179,677 zł)

Na podstawie danych dotyczących działu 700, rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami wykazanych w rocznych sprawozdaniach Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego w latach 2002-2004 przeprowadzono analizę porównawczą, której wyniki prezentuje poniższe zestawienie.



(w zł)



Rok	Należności (saldo początkowe plus przypis minus odpis)	Plan	Wykonanie	Zaległości	3 : 2	4 : 2	4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
2002	238,576	464,096	232,693	5,935	194%	99%	50%
2003	235,996	196,392	233,148	2,848	83%	99%	119%
2004	179,677	171.336	174,861	4,816	95%	97%	102%

Stwierdzono, że ww. kwoty zrealizowanych dochodów w dziale 700, rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami, w porównaniu do kwot należności na dany rok, stanowiły 99 % w 2002 r., 99 % w 2003 r. i 97 % w 2004 r.

[Dowód: akta kontroli - str. 223-233,769-805]

Na podstawie uchwał budżetowych, materiałów planistycznych i sprawozdawczych (załączników do uchwał) za lata 2002 – 2004 ustalono, że głównymi źródłami dochodów z gospodarowania nieruchomościami były dochody w następujących źródłach:

W 2002 r.

- wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności – 111.417 zł,
- wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste nieruchomości – 70.086 zł,
- dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych – 39.490 zł.

W 2003 r.

- wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności – 118.675 zł,
- dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych – 43.026 zł.
- wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste nieruchomości - 65.781 zł

W 2004 r.

- dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych – 42.667 zł.
- wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności – 65.907 zł,
- wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste nieruchomości – 66.191 zł.

Największe różnice pomiędzy planowanymi a zrealizowanymi dochodami wystąpiły w 2002 r. w pozycji – dochody z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności: Plan po zmianach – 346 tys. zł, wykonanie – 111 tys. zł,

W 2003 r. i w 2004 r. różnice przekraczające 20 % nie wystąpiły.

W żadnym z badanych lat nie planowano dochodów z tytułu trwałego zarządu mimo osiągania dochodów z tego tytułu odpowiednio w wysokości 14 tys. zł, 2 tys. zł i 2 tys. zł.




[Dowód: akta kontroli - str.222, 234-265]

Skarbnik miasta Danuta Piątek wyjaśniła, że

„a). W budżecie gminy na 2002 rok w dziale 700 – Gospodarka mieszkaniowa, rozdziale 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami, § 077 – Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności zaplanowano dochody w wysokości 345.896 zł. Zrealizowano je w kwocie 111.417 zł. Przy planowaniu dochodów zakładano, że w roku 2002 zostaną sprzedane wszystkie mieszkania w przejętym od Starostwa Powiatowego budynku mieszkalnym przy ul. Żeromskiego. W trakcie roku okazało się, że zainteresowanie tymi mieszkaniami jest niewielkie, gdyż są to mieszkania małe, posiadające wspólne łazienki, powstałe po hotelu dla pielęgniarek. W czasie spotkań z mieszkańcami tego bloku przed jego przejęciem deklarowali oni gotowość wykupienia tych mieszkań, z deklaracji tych się nie wywiązali.

b). Osiągane dochody budżetowe klasyfikowane są w budżecie gminy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 20.09.2004r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. Nr 209 poz. 2132 z póź. zm.). Dochody z tytułu trwałego zarządu kwalifikowane są do § 0470 – Wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste nieruchomości. W planowanej i zrealizowanej kwocie dochodów ujętych w tym paragrafie mieszczą się, więc dochody z tytułu trwałego zarządu”.

[Dowód: akta kontroli – str. 313-315]

3.3. Sprzedaż nieruchomości

Rada Miejska we Włoszczowie nie uchwaliła zasad sprzedaży nieruchomości, zasad zwolnień z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargowej i zastosowania umownych stawek oprocentowania niespłaconych rat ceny nieruchomości.

W dniu 18 czerwca 1998 r. Rada Miejska we Włoszczowie podjęła uchwałę Nr XXXI/344/98 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Włoszczowa na rzecz najemców z zastosowaniem ulg.

[Dowód: akta kontroli-str. 190-192]

Rozmiary sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz budynków i lokali (w zł) przedstawia tabela poniżej.



Lp	Wyszczególnienie	W drodze przetargu			Bez przetargu		
		2002r.	2003r.	2004r.	2002r.	2003r.	2004r.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości	1	5	2	31	14	8
2	Pow. sprzedanych gruntów [m2]	586	39780	30000	841	453	759
3	Liczba sprzedanych:	0	0	0	23	2	2
	- budynków	0	0	0	8	12	5
4	Pow. użytkowa (m2) sprzedanych:	0	0	0	526	363	148
	- budynków	0	0	0	374	41	30
	- lokali stanowiących odrębną własność	0	0	0	152	322	118
5	Wartość nieruchomości wg szacunków rzeczoznawcy ogółem:	21096	30410	5220	99882	127933	85270
	w tym:- gruntów	21096	30410	5220	16652	9235	8762
	- budynków	0	0	0	42764	5900	8527
	- lokali stanowiących odrębną własność	0	0	0	40466	112798	67981
6	Wartość nieruchomości wg cen sprzedaży ogółem:	21316	30740	5280	83659	113396	53564
	w tym:- gruntów	21316	30740	5280	16652	39645	8762
	- budynków	0	0	0	42764	5900	9127
	- lokali stanowiących odrębną własność	0	0	0	24243	67851	35675
7	Dochody uz. ze sprzed. nier. ogółem w tym:	21316	30740	5280	83659	113396	53564
	- gruntów	21316	30740	5280	16652	39645	8762
	- budynków	0	0	0	42764	5900	9127
	- lokali stanowiących odrębną własność	0	0	0	24243	67851	35675
8	Zaleg. w zapł. ceny sprzed.(na koniec danego roku):	0	0	0	0	0	0
	- liczba dłużników						
	- kwota zaległości	0	0	0	0	0	0

Wartość nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu według szacunków rzeczoznawcy wynosiła 56.726 zł – uzyskano 57.336 zł.

Wartość nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej według szacunków rzeczoznawcy wynosiła 313.085 zł. Kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 250.619 zł. Różnica wynika z bonifikat w wysokości 40 % udzielanych na podstawie uchwały Nr XXXI/344/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie wyrażania zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Włoszczowa na rzecz najemców z zastosowaniem ulg.

[Dowód: akta kontroli-str. 268-269]

Zestawienie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych na zlecenie Gminy Włoszczowa, wartość nieruchomości wg operatów, kwoty uzyskane ze sprzedaży nieruchomości i zastosowane bonifikaty w okresie 2002 – 2004 zamieszczono w tabeli.

Lp	Określenie nieruchomości	Nr działki	Data (sporz. operatu)	Wartość nieruchomości wg operatu	Kwota ze sprzedaży lub in. sp. zagosp.	Zastos. bonifikata
1	2	3	4	5	6	7
1.	Lokal mieszk. wraz z oddaniem w wiecz. uż. ułamkowej cz. gruntu	7090 7091	15.04.02	lokal-8.302,00 grunt-154,00	4.981,00-lokal I opłat 25% tj. 38,50-grunt	40%- 3.321,00
2.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	4485/7 4485/13 4485/6 5012/6 5014/6	5.11.02	lokal -5.769,00 grunt- 1.104,00	3.461,00-lokal 1.104,00-grunt	40%- 2.308,00
3.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	-/-	lokal-5.727,00 grunt-1.143,00	3.436,00-lokal 1.143,00-grunt	40%- 2.291,00
4.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	-/-	lokal-5.762,00 grunt-1.100,00	3.457,00-lokal 1.100,00-grunt	40%- 2.304,80
5.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	-/-	lokal-5.889,00 grunt-1.136,00	3.533,00-lokal 1.136,00-grunt	40%- 2.356,00
6.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	-/-	lokal-5.733,00 grunt-1.105,00	3.440,80-lokal 1.105,00-grunt	40%- 2.293,00
7.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	-/-	lokal-5.736,00 grunt-1.106,00	3.442,00-lokal 1.106,00-grunt	40%- 2.294,00
8.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	-/-	lokal-5.790,00 grunt-1.154,00	3.474,00-lokal 1.154,00-grunt	40%- 2.316,00
9.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	-/-	lokal-5.753,00 grunt-1.147,00	3.452,00-lokal 1.147,00-grunt	40%- 2.301,00
10.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	-/-	lokal-5.818,00 grunt-1.113,00	-	-
11.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	-/-	lokal-5.756,00 grunt-1.148,00	-	-
12.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	-/-	lokal-5.775,00 grunt-1.117,00	-	-
13.	Działka budowlana	6250	5.11.02	8.200,00	246,00zł 3% opłaty z tyt. uż. wieczystego.	-
14.	Działka budowlana	2074	-/-	7.500,00	225,00 - 3% opłaty z tyt. uż. Wiecz.	-
15.	Działka budowlana	1633	-/-	własność- 8.500,00 wiecz. uż. – 4.350,00	4.150,00	-
16.	Dom Środowiskowy	4457/4	-/-	Grunt – 151.702,00 Budynki – 440.425,00	Opłata z tytułu trwałego zarządu – 177,64 (0,3%)	90%- 1.598,74
17.	Działki budowlane	3355/10 3356/10	.06.02	21.096,00	21.316,00	-
18.	Działki budowlane	3355/11 3356/11	07.06.02	20.880,00	21.090,00	-
19.	Czarna nieruchomość zabudowana trzema wiatami	589	07.06.02	grunt-9.786,00 wiaty-22.780,00	-	-
20.	Lokal mieszk.z oddaniem w wiecz. uż. ułamkowej cz. gruntu	7062	17.10.03	lokal-18.026,00 grunt-351,00	lokal-10.816,00 grunt-I opłata 25% - 87,75	40%- 7.210,00
21.	Lokal mieszk.z od. w wiecz. uż. ułamkowej cz. gruntu	7063	08.09.03	lokal-18.830,00 grunt-366,00	lokal-11.298,00 grunt-I op. 25%	40%- 7.532,00
22.	Garaż	7057/2	07.03.03	2.900,00	2.900,00	-
23.	Garaż	7057/3	07.03.03	3.000,00	3.000,00	-
24.	Lokal mieszk. z gruntem na	4485/7	07.03.03	lokal-5.889,00	3.533,00-lokal	40%-

	własność	4485/13 4485/6 5012/6 5014/6		grunt-1.141,00	1.141,00-grunt	2.356,00
25.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	15.07.03	lokal-5.881,00 grunt-1.242,00	3.529,00-lokal 1.242,00-grunt	40%- 2.352,00
26.	S.M. Lokator działka	4639/27	8.09.03	3.175,00	I op. 15 % za wiecz. użyt.	-
27.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	4485/7 4485/13 4485/6 5012/6 5014/6	17.10.03	lokal-6.418,00 grunt-1.234,00	3.851,00-lokal 1.234,00-grunt	40%- 2.567,00
28.	Lokal mieszk. z gruntem na własność	-/-	10.06.03	lokal-9.730,00 grunt-1.796,00	5.838,00-lokal 1.796,00-grunt	40%- 3.892,00
29.	Lokal mieszk. wraz z oddaniem w wiecz. uż. ułamkowej cz. gruntu	7073	10.06.03	lokal-10.845,00 grunt-194,00	6.507,00-lokal I opłata 25% 48,50-grunt	40% 4.338,00
30.	Lokal mieszkalny wraz z oddaniem w wiecz. uż. ułamkowej cz. gruntu	7059	10.06.03	lokal-11.562,00 grunt-492,00	6.937,00 I opłata 25% 123,00-grunt w wiecz. Uż.	40%- 4.625,00
31.	Lokal mieszk. z gruntem na własność	7074/1	21.01.03	lokal-7.590,00 grunt-200,00	4.554,00-lokal 200,00-grunt	40%- 3.036,00
32.	Kurzelów Dz. rolna	2052	18.03.03	760,00	770,00	-
33.	Kurzelówdziałka rolna	2053	18.03.03	5.530,00		-
34.	Kurzelów działka rolna	2026	18.03.03	980,00	1.000,00	-
35.	Kurzelów dz. rolno-leśna	1366	18.03.03	2.260,00	2.290,00	-
36.	Kurzelów działka rolna	1755	18.03.03	4.950,00	5.000,00	-
37.	Kurzelów działka rolna	1025	18.03.03	270,00	280,00	-
38.	Lokal mieszk. z oddaniem w wiecz. uż. ułamkowej cz. gruntu	7090 7091	12.12.03	lokal-16.375,00 grunt-155,00	9.825,00-lokal I opłata 25% 38,50-grunt w wiecz. uż.	40%- 6.550,00
39.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	4485/7 4485/13 4485/6 5012/6 5014/6	12.12.03	lokal-6.514,00 grunt-1.232,00	3.908,00- lokal 1.232,00- grunt	40%- 2.606,00
40.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	4485/7 4485/13 4485/6 5012/6 5014/6	15.07.03	lokal-5.760,00 grunt-1.245,00	3.456,00-lokal 1.245,00-grunt	40%- 2.304,00
41.	Działka budowlana	6303	8.12.03	Wł.-14.433,00 Uż.wie.10.578	3.855,00	-
42.	Lokal mieszk. z gruntem na własność	-/-	12.02.04	lokal-6.751,00 grunt-1.453,00	4.051,00-lokal 1.453,00-grunt	40%- 2.740,00
43.	Lokal mieszk. z gruntem na własność	-/-	30.09.04	lokal-10.297,00 grunt-1.493,00	6.178,00-lokal 1.493,00-grunt	40%- 4.119,00
44.	Lokal mieszk. z gruntem na własność	-/-	30.09.04	lokal-10.122,00 grunt-1.471,00	6.073,00-lokal 1.471,00-grunt	40%- 4.049,00
45.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	-/-	30.09.04	lokal-10.007,00 grunt-1.458,00	-	-
46.	Lokal mieszkalny wraz z gruntem na własność	7065/1	12.02.04	lokal-16.434,00 grunt-525,00	lokal-9.545,00 grunt-525,00	40%- 6.364,00
47.	Garaż	7088/2	15.09.04	2.678,00	3.028,00	-
48.	Garaż	7088/3	15.09.04	5.849,00	6.199,00	-

Powierzchnia lokali mieszkalnych – 645,49m²

Powierzchnia ułamkowej części gruntu pod lokalami – 1.255,51m²

Powierzchnia działek budowlanych – 18.906,00m²

Powierzchnia działek rolnych – 69.200,00m²

Tryb zlecania operatów był zgodny z ustawą o zamówieniach publicznych i z ustawą Prawo zamówień publicznych.

[Dowód: akta kontroli-str.270-273]

W rejestrze sprzedaży nieruchomości prowadzonym w Wydziale Gospodarki obejmującym lata 2002-2004 ujęto 66 transakcji sprzedaży w tym :

- w 2002 r. – 35
- w 2003 r. – 21
- w 2004 r. – 10

[Dowód: akta kontroli-str.274-279]

Na podstawie operatów szacunkowych, aktów notarialnych, uchwał RM w sprawie sprzedaży nieruchomości i rejestrów sprzedaży nieruchomości ustalono, że w latach 2002 – 2004 Urząd dokonał sprzedaży 82 działek w tym 74 działki w trybie bezprzetargowym i 8 działek w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. Spośród 82 działek 7 działek stanowiły nieruchomości rolne, rolno – budowlane i budowlane natomiast pozostałe 75 działek stanowiły ułamkową część gruntu pod lokalami lub garażami. Wartość nieruchomości według operatów szacunkowych wynosiła 363.589 zł. Kwota uzyskana ze sprzedaży wyniosła 274.705,75 zł udzielona bonifikata wyniosła 88.425 zł. Bonifikat w wysokości 40 % udzielano w przypadkach sprzedaży 25 nieruchomości w trybie bezprzetargowym, stosownie do przepisów uchwały Nr XXXI/344/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie wyrażania zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Włoszczowa na rzecz najemców z zastosowaniem ulg.

Nie udzielano bonifikat przy sprzedaży 8 działek zabudowanych garażami sprzedanych w trybie bezprzetargowym, zbywanym na podstawie uchwały Rady Miejskiej Nr XXIII/227/01 z dnia 27 listopada 2001 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu garaży i działek gruntu, na których garaże się znajdują, na rzecz najemców tych garaży.

W trybie przetargowym sprzedano 8 działek za kwotę 57.336 zł (bez bonifikat), co stanowiło 20,9 % ogólnej kwoty uzyskanej ze sprzedaży.

[Dowód: akta kontroli-str.305-307]

Wykaz wszystkich 8 działek sprzedanych w trybie przetargowym oraz 15 nieruchomości przy sprzedaży, których uzyskano najwyższe kwoty w latach 2002-2004 zestawiono w tabeli poniżej.




l.p	Numer działki	Pow. m ²	Data nabycia	Cena nieruchomości wg szacunku rzeczoznawcy	Cena nieruchomości wg cen sprzedaży		Rodzaj sprzedanej nieruchomości
					w drodze przetargu	bez przetargu	
1.	3355/11 3356/11	304 276	29.10.02	21.096,00	21.316,00	-	działka budowlana
2.	4485/7 4485/13 4485/14 5012//6 5014/6	<u>2070/238433</u> 387 454 2977 1230 1279	20.12.02	6.944,00	-	4.628,00	lokal mieszkalny wraz udziałem w gruncie
3.	7090 7091	<u>2660/21775</u> 300 300	12.06.02	8.302,00	-	5.135,00	lokal mieszkalny grunt w użyt. wiecz.
4.	4485/7 4485/13 4485/14 5012//6 5014/6	<u>2038/238433</u> 387 454 2977 1230 1279	20.12.02	7.025,00	-	4.669,00	lokal mieszkalny wraz udziałem w gruncie
5.	4485/7 4485/13 4485/14 5012//6 5014/6	<u>3221/238433</u> 387 454 2977 1230 1279	03.07.03	11.526,00	-	7.634,00	lokal mieszkalny wraz udziałem w gruncie
6.	7059	<u>3579/872</u> 570	03.07.03	11.562,00	-	7.060,00	Lok. Miesz..grunt w uż, wiecz,
7.	7073	<u>4488/1058</u> 425	03.07.03	10.845,00	-	6.555,00	lokal mieszkalny grunt w uż.wiecz.
8.	3355/10 3356/10	278 308	05.11.03	20.880,00	21.090,00	-	działka budowlana
9.	1366	7800	03.07.03	2.260,00	2.290,00	-	działka rolna
10.	7057/3	23	12.06.03	3.000,00	-	3.000,00	garaż i grunt
11.	7057/2	23	12.06.03	2.900,00	-	2.900,00	garaż i grunt
12.	7062	363	08.12.03	18.026,00	-	10.903,00	Lok. Miesz. grunt w użyt.wiecz.
13.	7063	357	30.09.03	18.830,00	-	11.389,00	Lok. Miesz. grunt w użyt. wiecz.
14.	2053	23100	03.07.03	5.530,00	5.590,00	-	działka rolna

H

S

					Cena nieruchomości wg cen sprzedaży		
15	2052	3100	03.07.03	760,00	770,00	-	działka rolna
16	2026	5200	03.07.03	980,00	1.000,00	-	działka rolna
17	4485/7 4485/13 4485/14 5012//6 5014/6	<u>2007/238433</u> 387 454 2977 1230 1279	15.10.04	11.755,00	-	7.671,00	lokal mieszkalny wraz z gruntem
18.	4485/7 4485/13 4485/14 5012//6 5014/6	<u>1977/238433</u> 387 454 2977 1230 1279	20.10.04	11.593,00	-	7.544,00	lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie
19.	7090 7091	<u>267/21775</u> 300 300	26.02.04	16.375,00	-	9.864,00	lokal mieszkalny grunt w użyt. wieczystym
20.	7088/3	30	28.12.04	5.849,00	-	6.199,00	garaż i grunt
21	1755	28600	27.01.04	4.950,00	5.000,00	-	działka rolna
22.	7065/1	<u>3840/89150</u> 418	15.03.04	16.434,00	-	10.070,00	Lok.miesz. wraz z udziałem w gruncie
23.	1025	1400	27.01.04	270,00	280,00	-	działka rolna
Razem:				215.682,00	55.286,00	105.221,00	

Cena nieruchomości ujętych w tabeli uzyskana ze sprzedaży w drodze przetargu i bez przetargu wyniosła ogółem 162.557 zł, co stanowiło 59,2 % ogólnej kwoty uzyskanej ze sprzedaży wszystkich nieruchomości w latach 2002-2004.

[Dowód: akta kontroli-str.302-302a]

Sprzedaż wyżej wymienionych nieruchomości w drodze przetargowej poprzedziło każdorazowo sporządzenie operatów szacunkowych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego oraz sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości wykazu tych nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości następowała na podstawie 8 uchwał Rady Miejskiej (do każdej z 8 nieruchomości) o wyrażeniu zgody na ich sprzedaż.

Bezprzetargowa sprzedaż 27 nieruchomości dotyczyła lokali mieszkalnych wraz z ułamkową częścią gruntu (dotychczasowym najemcom, z którymi zawarte były umowy najmu na czas nieokreślony) oraz garaży sprzedawanych dotychczasowym najemcom, na podstawie uchwały Nr XXXI/344/98 z dnia 18

czerwca 1998 r. w sprawie wyrażania zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Włoszczowa na rzecz najemców z zastosowaniem ulg i uchwały Nr XXIII/227/01 z dnia 27 listopada 2001 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu garaży i działek gruntu, na których garaże się znajdują, na rzecz najemców tych garaży.

[Dowód: akta kontroli-str.47-68, 303-304]

3.4. Przekazywanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste

Rada Miejska we Włoszczowie nie ustaliła zasad oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zwolnień z obowiązku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze przetargowej i zasad podwyższania stawek za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli-str. 49]

Rozmiary i wartość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2002-2004 zestawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1.	Liczba użytkowników wieczystych ogółem w tym:	400	430	468
2.	Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w okresie objętym kontrolą [hektary]	0,0007	0,0202	0,0007
3.	Wartość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w okresie objętym kontrolą wg szacunku rzeczoznawcy w tym oddanych:			
	a) bez zastosowania bonifikaty od opłat,	154,00 zł	4.578,00 zł	155,00 zł
	b) z zastosowaniem bonifikaty od opłat	0,00	0,00	0,00
4.	Wartość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w okresie objętym kontrolą wynikająca z zawartych umów w tym oddanych:			
	a) bez zastosowania bonifikaty od opłat,	154,00 zł	4.578,00 zł	155,00 zł
	b) z zastosowaniem bonifikaty od opłat	0,00	0,00	0,00

[Dowód: akta kontroli-str.280]

Wykazane w tabeli powierzchnie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste dotychczasowym najemcom dotyczyły ułamkowej części gruntów położonych pod lokalami nabywanymi przez dotychczasowych najemców posiadających umowy najmu na czas nieokreślony (w 2002 r. – 1 lokal, w 2003 r. – 4 lokale, w 2004 r. – 1 lokal). Oddanie w użytkowanie wieczyste poprzedzało każdorazowo wykonanie operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Opłaty roczne za wieczyste użytkowanie ułamkowej




części nieruchomości ustalono w wysokości 1 % wartości gruntów (zgodnie z art.72 ustawy o gospodarce nieruchomościami) z zaznaczeniem, iż mogą one ulegać zmianom stosownie do zmian cen gruntu w okresie trwania użytkowania wieczystego. Oddanie w użytkowanie wieczyste odbywało się w trybie bezprzetargowym i nie było poprzedzane sporządzeniem i podaniem do publicznej wiadomości wykazu tych nieruchomości. Obowiązek taki wynikał z art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli-str.301]

Naczelnik Wydziału Gospodarki wyjaśnił, że „Gmina Włoszczowa w latach 1991-1992 stała się z mocy prawa właścicielem lokali mieszkalnych w kilkunastu budynkach wielomieszkaniowych. W przedmiotowych budynkach już w czasach, kiedy właścicielem ich był Skarb Państwa wyodrębniono i sprzedano część lokali wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu przypadającej na dany lokal mieszkalny, gdyż wówczas tylko taka forma sprzedaży gruntu była możliwa. Uchwałą Rady Miejskiej w 1992 roku wszystkie lokale mieszkalne przeznaczone zostały do sprzedaży na rzecz najemców.

Większość lokali została zbyta wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu przypadającej na dany lokal jeszcze w latach 1995-1997 i wówczas wszyscy najemcy byli informowani o możliwościach nabycia lokalu. Wyodrębnienie i sprzedaż lokalu następuje formalnie z chwilą zawarcia aktu notarialnego. Obecnie Gmina kontynuuje sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których już wcześniej doszło do wyodrębnienia i sprzedaży lokali oraz oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu. Sprzedaż lokal odbywa się na wniosek najemcy lokalu, który zobowiązany jest również do zrefundowania Gminie kosztów poniesionych na wycenę nieruchomości lokalowo – gruntowej. Uchwała ta była kilkakrotnie zmieniana. Od 18 czerwca 1998 r. do dnia 4 maja 2005 r. obowiązywała uchwała Nr XXXI/344/98 Rady Miejskiej we Włoszczowie w sprawie wyrażenia na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Włoszczowa – na rzecz najemców z zastosowaniem ulg.

Wyodrębnienie i sprzedaż lokali następuje na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o własności lokali. Art. 3A ustawy o własności lokali stanowi, że przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, stosuje się następujące zasady:

- 1) nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali, na okres do 10 lat
- 2) nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio




wyodrębnionych lokali.

Z uwagi, że powyższą uchwałą były przeznaczone do sprzedaży wszystkie lokale mieszkalne będące w zasobie stosowano ją również przy wyodrębnianiu i sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których wcześniej nastąpiła sprzedaż i wyodrębnienie lokali wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu przypadającej na dany lokal, tak jak to stanowi art. 3a ustawy o własności lokali, chociaż powyższa uchwała nie zawierała zapisu dotyczącego oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

Mając na uwadze zapisy uchwały Rady Miejskiej Nr XXXI/344/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. uznano, że sporządzanie wykazu 02-2004 przeznaczonych do sprzedaży lokali wraz z przynależnym gruntem jest bezprzedmiotowe, gdyż nikt inny nie może skorzystać z pierwszeństwa nabycia prócz najemcy, z którym najem został nawiązany na czas nieokreślony.

Należy nadmienić, że Rada Miejska we Włoszczowie, z uwagi na fakt nieprecyzyjności uchwały z 1998 roku oraz licznych zmian ustawy o gospodarce nieruchomościami w dniu 18 lutego 2005 roku podjęła nową uchwałę Nr XIX/142/05 w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Włoszczowa, która dokładnie precyzuje sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej ze sprzedawanym lokalem mieszkalnym na rzecz najemców lokali mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli-str.376-382]

Z całości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste o powierzchni 52,4231 ha Gmina nie pobierała opłat za użytkowanie 25,0617 ha od następujących użytkowników wieczystych:

- Polski Związek Działkowców, 13 działek o powierzchni ogólnej 22,6557 oddanych w nieodpłatne użytkowanie wieczyste, na podstawie art. 8 ustawy z dnia 06 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (jt. Dz. U. z 1996 r. Nr 85 poz. 390) i art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- Zakład Doskonalenia Zawodowego działka o powierzchni 0,2899 ha oddanych w nieodpłatne użytkowanie wieczyste, na podstawie art. 81 ustawy z dnia 07 września 1991 r. o systemie oświaty (jt. Dz. U. z 1996 r. Nr 96 poz. 329),
- osoby fizyczne, którym oddano w użytkowanie wieczyste 50 działek o powierzchni ogólnej 2,1161 ha po uiszczeniu jednorazowych opłat za cały 99 letni okres użytkowania.

[Dowód: akta kontroli str.396, 699-707]




3.5. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

Rozmiary majątku będącego w latach 2002-2004 w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych gminy Włoszczowa oraz dochody gminy uzyskiwane z tego tytułu zamieszczono w tabeli.

Lp.	Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Ogólna liczba trwałych zarządców	2	2	2
2.	Powierzchnia nieruchomości oddanych w trwały zarząd w danym roku:			
	- powierzchnia nieruchomości gruntowych (ha)	5	5	5
	- powierzchnia użytkowa budynków i lokali (m ²)	1650	1650	1650
3.	Wartość nieruchomości wg wyceny rzeczoznawcy oddanych w trwały zarząd w danym roku ogółem:			
	w tym:	388	388	388
	- nieruchomości gruntowych			
	- budynków i lokali	1024	1024	1024
4.	Dochody zrealizowane z tytułu opłat za trwały zarząd ogółem	14	2	2
5.	Zaległości z tytułu opłat za trwały zarząd ogółem na koniec danego roku			
	- liczba dłużników	-	-	-
	- kwota zaległości	-	-	-

[Dowód: akta kontroli-str. 281]

Oddanie 2 nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło na rzecz Ośrodka Pomocy Społecznej we Włoszczowie (dalej: OPS) na mocy decyzji Zarządu Miejskiego z dnia 09 sierpnia 2002 r. i Oczyszczalni Ścieków we Włoszczowie (dalej: Oczyszczalnia) na mocy decyzji Zarządu Miejskiego z dnia 13 listopada 2001 r.

Nieruchomości przekazane tym jednostkom służyły wyłącznie do celów realizacji ich działalności, na ich wniosek z zachowaniem wymogu protokolarnego przekazania nieruchomości zarządcom. Decyzje o przekazaniu nieruchomości podejmowane przez Zarząd Miejski uwzględniały w swej treści postanowienia art. 45 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartości nieruchomości ustalane były przez rzeczoznawcę majątkowego i podawane w decyzjach w wysokości oszacowania. Operaty szacunkowe nieruchomości sporządzono odpowiednio w październiku 2001 r. i w lipcu 2002 r. Wartość nieruchomości do końca 2004 r. nie była aktualizowana.

Opłaty za nieruchomości oddane w trwały zarząd ustalano zgodnie z art. 83 i art. 84 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rada Miejska nie skorzystała z uprawnień do podwyższania opłat zawartych w art. 86 ustawy o gospodarce nieruchomościami.




W decyzji Zarządu Miejskiego nr GNROŚ.72244/1/01 z dnia 13 listopada 2001 r. w sprawie przekazania w trwały zarząd (na czas nieokreślony) gminnej jednostce organizacyjnej pn. Oczyszczalnia Ścieków, działki nr 9006/2 zlokalizowanej w obrębie nr 01, o pow. 4,2535 ha, ustalono opłatę roczną w wysokości 13.746,71 zł, tj. stanowiącej równowartość 0,3 % wartości nieruchomości zabudowanej wycenionej na kwotę 4.582.236 zł.

Oczyszczalnia Ścieków uregulowała w terminie do 31 marca 2002 r. opłaty z tytułu trwałego zarządu, w proporcjonalnej części dot. roku 2001 oraz w pełnej kwocie 13.746,71 zł, należnej gminie za 2002 r.

Oczyszczalnia Ścieków nie uregulowała w ustawowym terminie, tj. do 31 marca 2003 r. opłaty za 2003 r. w ww. kwoty 13.746,71 zł. Dopiero w dniu 10 października 2003 r. Oczyszczalnia dokonała wpłaty na rachunek bankowy Urzędu, to jest po 6 miesiącach i 10 dniach po ustawowym terminie zapłaty (31 marca 2003 r.) w kwocie 1.746,71 zł z tytułu trwałego zarządu za rok 2003. Kwota wpłaty stanowiła 12,7 % należnej opłaty za 2003 r.

[Dowód: akta kontroli-str. 709]

Dopiero w dniu 15 października 2003 r. Oczyszczalnia zwróciła się do Burmistrza z prośbą o zmianę decyzji z dnia 13 listopada 2001 r. w sprawie przekazania nieruchomości w trwały zarząd w części dotyczącej ustalenia kwoty opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu i udzielenie bonifikaty w opłacie.

Na ww. piśmie Oczyszczalni z 15 października 2003 r. radca prawny Urzędu Halina Kołodziej Strzelecka zamieściła w dniu 05 listopada 2003 r. następującą opinię prawną: *„Mając na uwadze, iż uchwała Rady Miejskiej Nr XXVII/267/02 z dnia 20 czerwca 2002 r. funkcjonuje w obrocie prawnym, możliwe jest zastosowanie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu na rok 2004.”*

W dniu 07 listopada 2003 r. Burmistrz wydał decyzję GNROŚ.72244/1/01, w której zmienił decyzję Zarządu Miejskiego z dnia 13 listopada 2001 r. w części dotyczącej opłaty w wyniku, której udzielono bonifikaty w opłacie rocznej w wysokości 85 % należnej sumy 13.746,71 zł, to jest w wysokości 11.684,70 zł i ustalono nową opłatę roczną w wysokości 2.062,01 zł. W decyzji pouczone o prawie złożenia w terminie 14 dni odwołania od jej postanowień do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach. Oczyszczalnia nie korzystała z ww. uprawnienia i nie wносиła odwołania.

Podstawą przywołaną przez Burmistrza w ww. decyzji, była uchwała Rady Miejskiej z dnia 20 czerwca 2002 r., Nr XXVII/267/02 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jednostkom organizacyjnym Gminy Włoszczowa.

[Dowód: akta kontroli-str. 194, 282-300]

W dniu 26 czerwca 2001 r. uchwałą Nr XX/198/2001 (zmienioną uchwałą Nr XIX/138/05 z dnia 18 lutego 2005 r.) Rada Miejska we Włoszczowie postanowiła, że do umarzania wierzytelności z tytułu należności pieniężnych oraz udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności uprawniony jest Zarząd Miejski a od dnia 19 listopada 2002 r. „Burmistrz Gminy”.

Skarbnik Gminy Danuta Piątek swoimi decyzjami z dnia 3 lutego 2004 r. nr nr Fn.I.-320/1/04 i Fn.I.-320/2/04 umorzyła Oczyszczalni opłatę roczną za 2003 r. z tytułu trwałego zarządu w wysokości 11.684,61 zł oraz odsetki za nieterminową zapłatę w wysokości 188,80 zł.

W dniu 25 marca 2005 r. Skarbnik Gminy Danuta Piątek decyzją Fn.I.-320/1/05 odroczyła Oczyszczalni termin płatności za trwały zarząd za 2005 r. w kwocie 2.062,01 zł do dnia 31 lipca 2005 r. W uzasadnieniach do ww. 3 decyzji Skarbnik Gminy powołała się na uchwałę Nr XX/198/01 Rady Miejskiej we Włoszczowie z dnia 26 czerwca 2001 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Włoszczowa z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa.

W art. 34a ustawy o finansach publicznych określa, że *„organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może określić szczegółowe zasady i tryb umarzania wierzytelności jej jednostek organizacyjnych z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy - Ordynacja podatkowa, udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności oraz wskazać organy do tego uprawnione.”*

Stosownie do § 3 powyższej uchwały Nr XX/198/01 (zmienionej uchwałą Nr XIX/138/05 z dnia 18 lutego 2005 r.) *„do umarzania wierzytelności z tytułu należności pieniężnych oraz udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności uprawniony jest Zarząd Miejski”* a od 19 listopada 2002 r. *„Burmistrz Gminy Włoszczowa”*.

[Dowód: akta kontroli-str.708-728]

Skarbnik Gminy posiadała upoważnienie Burmistrza Gminy Nr Or.0112/2/7/93 z dnia 06 lutego 1995 r. *„do załatwiania spraw i podpisywania w moim imieniu pism i decyzji administracyjnych wynikających z realizacji bieżących zadań własnych, zleconych i powierzonych – określonych dla Wydziału Finansowego w rozdziale 4 Regulaminu oraz w załączniku Nr 3 do tego Regulaminu.”*

Stosownie do postanowień rozdziału 4 Regulaminu oraz w załącznika Nr 3 do tego Regulaminu do podstawowych zadań Wydziału w szczególności należało

Stosownie do postanowień rozdziału 4 Regulaminu oraz w załącznika Nr 3 do tego Regulaminu do podstawowych zadań Wydziału w szczególności należało m. in. „*wydawanie decyzji w sprawach zaniechania poboru podatku, umorzenia zobowiązań podatkowych, odsetek oraz rozłożenia na raty.*”

Regulamin nie zawierał zadań w zakresie umarzania, zaniechania lub rozkładania na raty opłat z tytułu trwałego zarządu.

[Dowód: akta kontroli-str.716, 721]

Skarbnik Gminy wyjaśniła, że „*Upoważnienie znak Or.0112/2/7/93 z dnia 6 lutego 1995 roku obejmuje załatwianie spraw i podpisywanie w imieniu Burmistrza pism i decyzji administracyjnych wynikających z realizacji bieżących zadań własnych, zleconych i powierzonych – określonych dla Wydziału Finansowego w rozdziale 4 – tym Regulaminu oraz załączniku Nr 3 do tego Regulaminu. Rozdział 4 regulaminu określa podstawowe zadania, do których w szczególności należą i wymienia te zadania wg stanu na dzień zatwierdzenia regulaminu.*”

Uchwała Rady Miejskiej Nr XX/198/01 z dnia 26 czerwca 2001 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Włoszczowa z tytułu należności, do których nie stosuje się przepisów ustawy – ordynacja podatkowa, udzielania ulg w spłacaniu tych należności oraz wskazania organów do tego uprawnionych opracowana została przez Wydział Finansowy w oparciu o art. 34a ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych. W związku z tym została włączona do zakresu spraw wykonywanych przez Wydział Finansowy.

Decyzję o umorzeniu opłat za trwały zarząd podjęłam zgodnie z posiadanym upoważnieniem. Z uwagi na stałe zmiany w zakresie działania jednostek samorządu terytorialnego polegających głównie na dodawaniu zadań, zmian w regulaminie dokonuje się w przypadkach istotnych i stałych zmian. W związku z tym podpisując wymienione decyzje uważałam, że działam w ramach przekazanych upoważnień.

[Dowód: akta kontroli-str.729-730]

W oświadczeniu złożonym w dniu 8 lipca 2005 r. Burmistrz Józef Grabalski stwierdził, że:

„*...nie upoważnił pisemnie Skarbnika Gminy Danuty Piątek do podpisywania decyzji dotyczących umorzenia opłat z tytułu trwałego zarządu.*”

Sprawa umorzenia opłat za trwały zarząd dla Oczyszczalni Ścieków we Włoszczowie była uzgodniona ze mną, w tej sprawie wydałem u[poważnienie ustne do podpisania tej decyzji w moim imieniu.”

[Dowód: akta kontroli-str.880]




Zaległości z tytułu opłat za trwały zarząd na koniec poszczególnych okresów w latach 2002 – 2004 nie występowały.

[Dowód: akta kontroli-str.222]

W dokumentacji dotyczącej nieruchomości oddanych w trwały zarząd Oczyszczalni i OPS prowadzonej w Wydziale Gospodarki brak było dokumentów świadczących o czynnościach podejmowanych przez Urząd w zakresie nadzoru prawidłowości korzystania z nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

Naczelnik Wydziału Gospodarki wyjaśnił, że „*Oczyszczalni Ścieków oraz Ośrodkowi Pomocy Społecznej zostały oddane w trwały zarząd nieruchomości (grunt, budynki i budowle) w granicach już wcześniej zrealizowanych inwestycji. Przedmiotowe jednostki organizacyjne w całości wykorzystują przekazane im w trwały zarząd nieruchomości wyłącznie na swoje zadania statutowe. Dodać należy, że zarówno z Regulaminu Organizacyjnego jak i zakresów obowiązków służbowych pracowników nie wynikał obowiązek prowadzenia przez były Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska nadzoru prawidłowości korzystania z nieruchomości oddanych w trwały zarząd.*

[Dowód: akta kontroli-str. 382]

3.6. Oddawanie nieruchomości w dzierżawę

Rada Miejska we Włoszczowie w dniu 30 grudnia 2003 r. podjęła uchwałę Nr XI/82/03 w sprawie zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata oraz ustalenia stawek minimalnych czynszu dzierżawnego, zmienioną uchwałą Nr XVIII/131/04 z dnia 02 grudnia 2004 r.

[Dowód: akta kontroli-str. 69-72]

W okresie od stycznia 2002 r. do grudnia 2003 r. nieruchomości gminne wydzierżawiane były na okres nie przekraczający 3 lat. Wydzierżawianie nieruchomości odbywało się bezpośrednio przez Urząd Gminy Włoszczowa, zgodnie z zasadami zawartymi w uchwale Nr XI/82/03 z dnia 30 grudnia 2003 w sprawie zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata oraz ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego i uchwale Nr XVIII/131/04 z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany uchwały nr XI/82/03. W przypadkach przeprowadzania przetargów, każdorazowo sporządzano wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy w sposób określony w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W umowach dzierżawy zawarte były zasady aktualizacji opłat. Zgodnie z zapisami w umowach dzierżawy przyjęty czynsz dzierżawny waloryzowany był corocznie wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez GUS.



W latach 2002-2004 zawarto 61 umów dzierżawy w tym 41 umów w trybie przetargu ofertowego nieograniczonego a 20 umów bezprzetargowo – na podstawie Uchwały Rady Miejskiej we Włoszczowie Nr XI/82/03 z dnia 30.12.2003 oraz Uchwały Nr XVIII/131/04 z dn. 2.12.2004r. Nieruchomości budynkowych nie dzierżawiono. Umowy dzierżawy (11 umów) zawierane w trybie bezprzetargowym dotyczyły gruntów przeznaczonych pod działalność handlową z uwagi na fakt, że dzierżawcy z własnych środków do 1995 roku za zgodą ówczesnych władz wybudowali obiekty handlowe.

[Dowód: akta kontroli-str. 362-373]

Liczbę wydzierżawianych nieruchomości gminnych i wielkości dochodów uzyskiwanych z tego tytułu w latach 2002-2004 Wydział Gospodarki zestawiał w tabeli poniżej.

(w tys. zł)				
Lp.	Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Liczba dzierżawców ogółem	97	97	90
2.	Wielkość majątku wydzierżawionego:			
	- powierzchnia nieruchomości gruntowych (ha)	19	19	28
	- powierzchnia użytkowa budynków i lokali (m ²)	999	999	999
3.	Wartość majątku wydzierżawionego ogółem:			
	w tym:	3181	3393	5464
	- nieruchomości gruntowych			
	- budynków i lokali	218	218	218
4.	Dochody zrealizowane z tytułu czynszów dzierżawnych ogółem:	341	401	434
5.	Zaległości z tytułu czynszów dzierżawnych ogółem na koniec danego roku			
	- liczba dłużników	0	0	0
	- kwota zaległości	0	0	0

[Dowód: akta kontroli-str. 330]

3.7. Udostępnianie nieruchomości w formie wynajmu

Rada Miejska we Włoszczowie w dniu 30 grudnia 2003 r. podjęła uchwałę Nr XI/82/03 w sprawie zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata oraz ustalenia stawek minimalnych czynszu dzierżawnego, zmienioną uchwałą Nr XVIII/131/04 z dnia 02 grudnia 2004 r.

[Dowód: akta kontroli-str. 69-72]




Na podstawie umowy z dnia 01 sierpnia 2000 r. prowadzenie spraw z zakresu gospodarki mieszkaniowej w tym spraw związanych z najmem lokali (mieszkalnych i użytkowych) Gmina Włoszczowa powierzyła Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o. o. (dalej:PGKiM).

[Dowód: akta kontroli-str. 354-361]

Poprzednio, to jest od dnia 01 października 1996 r. administrowanie budynkami stanowiącymi własność Gminy zajmował się PGKiM na podstawie umowy o administrowanie z dnia 01 października 1996 r. Stosownie do pktu 5 tej umowy PGKiM miał obowiązek „*pobierania czynszów i innych przychodów stanowiących pożytki i rozliczanie czynszów i innych przychodów w ciężar eksploatacji mieszkań stanowiących przejęty mieszkaniowy zasób gminy*”

Stosownie do aktu notarialnego Repertorium A 5718/98 z dnia 24 czerwca 1998 r. Gmina Włoszczowa jest właścicielem 100 % kapitału zakładowego PGKiM, który w Statucie Gminy uchwalonym przez radę Miejską uchwałą Nr VI/52/03 z dnia 16 czerwca 2003 r. określony jest jako jednostka organizacyjna Gminy Włoszczowa.

[Dowód: akta kontroli-str.78-80,731-747]

Liczbę wynajmowanych nieruchomości gminy Włoszczowa i wielkość dochodów uzyskiwanych z tego tytułu w latach 2002-2004 (przez PGKiM i Urząd) zestawiono w tabeli poniżej.

(w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1	Liczba stałych najemców ogółem	478	470	441
	w tym:			
	- budynków i lokali mieszkalnych	384	376	347
	- budynków i lokali niemieszkalnych	32	32	32
	- nieruchomości gruntowych	62	62	62
2	Liczba stałych umów najmu zawartych ogółem	478	470	441
	w tym:			
	- budynków i lokali mieszkalnych	384	376	347
	- budynków i lokali niemieszkalnych	32	32	32
	- nieruchomości gruntowych	62	62	62
3	Wielkość wynajętego majątku:			
	- pow. użytk. budynków i lokali mieszkalnych (m2)	13736	13321	13154
	- pow. użytk. budynków i lokali niemieszkalnych (m2)	4 343	4 343	4 343
	- pow. nieruchomości gruntowych (hektary)	5	5	9
4	Dochody zrealizowane z najmu ogółem	891	969	899
	w tym:			
	dochody zrealizowane przez PGKiM	797	824	770
	dochody zrealizowane przez Urząd	94	145	129

5	Zaległości z tytułu opłat za wynajmowanie ogółem na koniec danego roku				
	- liczba dłużników	164	189	177	
	- kwota zaległości	114	127	149	

[Dowód: akta kontroli-str. 331-332]

Kwota zaległości z tytułu opłat za wynajem na koniec 2004 r. w wysokości 149 tys. zł ujęta w tabeli powyżej, stanowiła zaległości 175 najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych osobom fizycznym przez PGKiM (147.346,73 zł) oraz 2 najemców lokali użytkowych wynajmowanych przez Urząd (1.458,28 zł).

[Dowód: akta kontroli-str.333-337]

Analizie poddano dokumentację najmu 20 najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez PGKiM, których zaległości były na koniec 2004 r. najwyższe i wynosiły ogółem 79.817,67 zł, co stanowiło 54 % ogółu zaległości z tytułu najmu. Do każdego z najemców zalegających z opłatami w miesiącu maju 2003 r. i maju 2004 r. PGKiM wystosował pisma wzywające do zapłaty zadłużenia pod groźbą rozwiązania umowy najmu i eksmisji. Fakt otrzymania pism był potwierdzany przez najemców podpisem na kopii pisma lub druku pocztowym.

[Dowód: akta kontroli-str. 338-339]

Wykaz tych zaległości oraz stan zaległości pochodzących z okresu przed dniem 01 maja 2005 r., to jest po upływie trzech lat od dnia wymagalności zapłaty do dnia przeprowadzania kontroli, zestawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres lokalu	Zaległość na 31.12.2004r	Data powstania zaległości	Stan zaległości na 01.05.2002r.
1	Monika K.		3 123,45	01.07.2001	1 199,25
2	Anna G.		5 825,68	01.06.2001	2 395,58
3	Stanisław J.		4 246,52	01.01.2002	817,25
4	Halina C.		4 918,45	01.01.2002	2 546,20
5	Maria T.		7 192,11	01.01.2002	1 852,67
6	Jerzy S.		4 805,48	01.01.2002	2 764,65
7	Józef R.		5 027,27	01.01.2002	7 361,54
8	Wiesław S.		4 120,28	01.07.2001	3 394,33
9	Stanisława C.		4 346,48	01.09.2001	2 820,40
10	Krystyna D.		4 331,98	01.09.2001	2 878,78
11	Artur K.		3 165,80	01.09.2001	1 407,04
12	Marta G.		3 678,27	01.01.2002	869,60
13	Katarzyna Ł.		4 358,13	01.01.2002	921,26
14	Anna B.		3 784,35	01.01.2002	614,46
15	Andrzej L.		2 780,24	01.01.2002	859,86
16	Zofia T.		3 645,88	01.01.2002	1 406,78

8

Stosownie do art.118 i art. 120 Kodeksu cywilnego roszczenia z tytułu zaległości czynszowych przedawniają się z upływem 3 lat od dnia , w którym roszczenie stało się wymagalne.

W dniu 30 września 2003 r. PGKiM z 9 dłużnikami spisał ugody, na mocy których najemcy spłacają zadłużenie w miesięcznych ratach w wysokości 100 zł. Wobec 3 najemców sporządzono wnioski do Sądu Rejonowego we Włoszczowie.

Dłużnikami zalegającymi z opłatami wobec Urzędu z tytułu najmu lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2004 r. byli:

- Umowę najmu lokalu z Urząd zawarł w dniu 23 stycznia 2003 r. na okres do końca 2005 r. „z możliwością jej rozwiązania w drodze porozumienia lub z powodu rażącego nie wywiązywania się z postanowień umowy, które grozi bezpieczeństwu podopiecznych” (bez określenia terminów). Stawka czynszu miesięcznego wynosiła 133,02 zł.

Według kartoteki należności prowadzonej w Wydziale Finansowym zaległość dotyczyła okresu od stycznia 2004 r. do grudnia 2004 r. W dniu 27 kwietnia 2005 r. zwróciła się do Urzędu o nie naliczanie opłat za lokal ze względu na zaprzestanie działalności w wynajmowanym lokalu od dnia 01 lutego 2004 r. Odpowiedzi na pismo Urząd nie udzielił.

Innych dokumentów dotyczących tej sprawy, w szczególności dokumentów na okoliczność zawarcia porozumienia, o którym była mowa w umowie najmu lub

podejmowania działań egzekucyjnych Urząd nie posiadał, ponieważ działań takich nie podejmowano. Wobec zadłużenia Urząd nie podejmował żadnych działań.

[Dowód: akta kontroli-str. 33-335,350-353]

Zastępca Skarbnika Gminy Barbara Strączyńska wyjaśniła, że

- – stan zaległości na koniec 2004 roku wyniósł 1.308,48 zł i dotyczy 2004 roku. Zgodnie z zawartą umową najmu w dniu 23 stycznia 2003 roku do dnia 31 grudnia 2005 roku za 2003 rok należność została uregulowana przez zobowiązanego. Na początku 2004 roku Wydział Finansowy posiadał taką informację, że jednostka ta nie korzysta z wynajętego lokalu i w związku z tym oczekiwano na rozwiązanie umowy najmu. Z pismem oficjalnym wystąpił dopiero w miesiącu kwietniu 2005 roku. W związku z powyższym nie dokonywano wezwań do zapłaty zaległego czynszu. Sprawa zostanie rozstrzygnięta w najbliższym czasie.
- – zadłużenie na koniec 2004 roku wyniosło 142,80 zł i dotyczyło roku 2004. Zaległość ta w pełnej wysokości została uregulowana przez Pana w dniu 01 marca 2005 r. / w zał. kopia dowodu wpłaty/.

[Dowód: akta kontroli-str.670-682]

3.8. Prawidłowość ewidencjonowania należności z tytułu sprzedaży i opłat za udostępnienie nieruchomości

Według wydruku komputerowego konta 221 – Należności z tytułu dochodów budżetowych, na 31 grudnia 2004 r. stan tych należności (saldo Wn) w poszczególnych tytułach wynosił:

- Czynsze jednostek obsługi gospodarki mieszkaniowej – 1.562,08 zł
- Czynsze inne – 144,91 zł (poz.03 i poz.24 konta 221 – dochody w wysokości 47.113 zł),
- Czynsze Urzędu – 4.282,54 zł (poz.07 konta 221 - dochody w wysokości 174.861 zł),
- Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania – 4.190,59 zł (poz.17 konta 221 – dochody w wysokości 79.513 zł),
- Opłaty dzierżawne – 0,00 zł (poz.20 konta 221).

Dane zawarte w wydruku konta 221 dotyczące należności (saldo początkowe plus przypisy minus odpisy) i dochodów ujętych w poszczególnych pozycjach konta 221 były zgodne z danymi wykazanymi w sprawozdaniu Rb – 27S na koniec 2004 r. w rozdziałach 70004 (47.113 zł), 70005 (174.861 zł) i 75023 (79.513 zł).

[Dowód: akta kontroli-str. 266-267,223-224, 226]




3.9. Aktualizacja opłat rocznych

W latach 2002 – 2005 (maj) w Urzędzie nie aktualizowano opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd nieruchomości gminy. Do szczegółowej kontroli w zakresie częstotliwości aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, kontrolujący dokonał wyboru 50 działek na podstawie własnego osądu w oparciu o dane uzyskane ze Starostwa Powiatowego we Włoszczowie na podstawie art. 29 pkt 2 lit. f. ustawy o NIK.

Według zestawienia 50 nieruchomości gruntowych wytypowanych na podstawie osądu kontrolera, daty aktualizacji opłat za udostępnione nieruchomości i ceny 1 m² gruntu kształtowały się następująco:

Lp	Działka, obręb, Nr.	pow. działki (m2)	opis_użytkowania	Forma udostępnienia	Wart.m2 gruntu na 30.06.04	Data ostatniej aktualizacji
1	01.9006/2	42 535	Inne tereny zabudowane	Zarząd	5,73	2001-10-01
2	02.1685/1	3 079	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
3	02.1685/2	1 086	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
4	02.1685/3	945	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
5	02.1690/14	1 487	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
6	02.1690/16	2 086	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
7	02.1691/6	13 258	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
8	03.2074	722	Użytki rolne zabudowane	uż.wieczyste	10,37	2002-11-26
9	03.2294	1 383	Użytki rolne zabudowane	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
10	03.2295/1	875	Użytki rolne zabudowane	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
11	03.807	7 178	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
12	03.864/1	2 899	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	bez opłat	
13	04.3107/13	929	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
14	04.3107/14	1 061	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
15	05.3369/8	6 328	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	12,00	1997-09-15
16	05.3480/6	7 780	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	9,53	1996-09-03
17	05.3507/2	2 400	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
18	05.3507/3	7 101	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	12,50	1997-09-15
19	05.3667/1	1 256	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	12,00	1997-09-15
20	05.3731	772	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	12,00	1997-09-15
21	05.3747/3	510	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	12,00	1997-09-15
22	05.6435	712	Tereny mieszkaniowe	wł. os. fiz.	Bez opłat	
23	05.6444	889	Tereny mieszkaniowe	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
24	05.8000/1	6 287	Tereny mieszkaniowe	uż.wieczyste	12,00	1997-09-15
25	05.8001/1	6 152	Tereny mieszkaniowe	uż.wieczyste	12,00	1997-09-15
26	06.4457/4	7 510	Inne tereny zabudowane	Zarząd	20,20	2002-07-31
27	06.6093	1 336	Tereny mieszkaniowe	uż.wieczyste	bez opłat	
28	05.3365/1	2.846	Inne tereny zabudowane	Uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
29	05.1691/5	5.557	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	10,00	1997-09-15
30	06.8014/3	743	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
31	07.5120/7	6 718	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
32	07.7500/13	2 005	Tereny przemysłowe	Zasób		
33	07.7500/14	1 621	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
34	07.7500/16	1 155	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
35	07.7500/3	6 252	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15

36	07.7500/4	1 346	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
37	07.7500/6	1 658	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
38	08.4664/22	903	Tereny mieszkaniowe	uż.wieczyste	12,00	1997-09-15
39	08.4674	71 978	Grunty orne	uż.wieczyste	bez opłat	
40	08.7007/1	4 502	Tereny mieszkaniowe	uż.wieczyste	12,00	1997-09-15
41	09.4902/2	4 992	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
42	09.6251/1	872	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
43	09.6251/2	713	Tereny przemysłowe	uż.wieczyste	11,00	1997-09-15
44	09.6260/38	6 859	Tereny mieszkaniowe	uż.wieczyste	12,00	1997-09-15
45	09.6260/41	6 450	Tereny mieszkaniowe	uż.wieczyste	12,00	1997-09-15
46	07.865	1 000	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	4,50	1997-09-15
47	012.1133/8	2 679	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	5,50	1997-09-15
48	013.806	2 300	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	5,50	1997-09-15
49	06_5.0020.137	1 000	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	5,50	1997-09-15
50	06_5.0027.470/1	2 200	Inne tereny zabudowane	uż.wieczyste	5,50	1997-09-15

Wartości 1 m² gruntów wykazanych powyżej działek zlokalizowanych w obrębach 02, 03, 04 i 05 były stosowane od:

- 3 września 1996 r. dla działki z poz. lp. 16,
- 15 września 1997 r. dla 46 pozostałych ww. działek,
- 1 października 2001 r. dla działki z poz. lp. 1,
- 31 lipca 2002 r. dla działki z poz. lp. 26,
- 26 listopada 2002 r. dla działki z poz. lp. 8,

i kształtowały się (w odniesieniu do przypadków wieczystego użytkowania) od 10,00 zł do 12,00 zł. Wartość działek nie była aktualizowana w okresie od ww. dat do czasu niniejszej kontroli.

Ceny 1 m² gruntu zabudowanego w obrębach 02, 03, 04 i 05 ustalone przez rzeczoznawcę majątkowego i następnie zastosowane przy oddawaniu w wieczyste użytkowanie i sprzedaży wynosiły od 7,38 zł do 36,00 zł.

[Dowód: akta kontroli-str.316-320]

W odniesieniu do 43 działek o łącznej pow. 13,7511 ha ostatnia aktualizacja stawek opłat za użytkowanie wieczyste dokonana została w dniu 15 września 1997 r.

Wobec 2 działek o powierzchni 5,0045 ha aktualizacji opłat dokonano w 2001r. i 2002 r., w tym: w lipcu 2002 r. dla działki nr 4457/4 o pow.7.510 m² i październiku 2001 r. dla działki nr 9006/2 pow.42.535 m².

[Dowód: akta kontroli-str.318-319]

Aktualizacji stawek opłat dwóch powyższych działek dokonano przed oddaniem nieruchomości w trwały zarząd OPS (Decyzja Zarządu Miejskiego z dnia 09 sierpnia 2002 r. dla działki nr 4457/4 położonej w obrębie 06 o pow. 7.510 m²) i Oczyszczalni Ścieków (Decyzja Zarządu Miejskiego z dnia 13 listopada 2001 r. i 07 listopada 2003 r. dla działki nr 9006/2 położonej w obrębie 01 o pow. 42.535 m²). Stawki opłat dla w/w podmiotów z tytułu trwałego zarządu,

stosownie do uchwały Rady Miejskiej XXVII/267/02 z dnia 20 czerwca 2002 r., wynosiły 10 % (OPS) i 15 % (Oczyszczalnia) stawki podstawowej.

[Dowód: akta kontroli-str.282-300, 318-319]

Ustalono, że wartość pozostałych 5 działek nie była aktualizowana, bowiem Urząd nie pobierał z tych działek opłat gdyż:

- działka nr 6435 o pow. 712 m² - stanowi własność osoby fizycznej (wyjaśnienie stanu prawnego działki zawarto w pkt 1 protokołu kontroli),
- działka nr 6093 o pow. 1.336 m² - użytkownik wieczysty nie ponosi opłat gdyż oddanie w użytkowanie nastąpiło w zamian za działkę przejętą na rzecz Skarbu Państwa,
- działka nr 4674 o pow. 71.978 m² - działkę oddano w nieodpłatne użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców, na podstawie art. 8 ustawy z dnia 06 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (jt. Dz. U. z 1996 r. Nr 85 poz. 390) i art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- działka nr 7074/2 o pow. 860 m² i działka nr 7500/13 o pow. 2.005 m² stanowiły GZN.

[Dowód: akta kontroli-str.318-319,692-698]

Działając na podstawie przepisów art. 29, pkt 2, litera f ustawy o NIK, kontroler uzyskał z Urzędu Skarbowego we Włoszczowie informacje o cenach wolnorynkowych 1 m² działek budowlanych i rolnych na te renie Włoszczowy.

Wartość 1 m² działek budowlanych o powierzchni do 1000 m² w centrum Włoszczowy kształtowała się w granicach od 13,00 zł do 16,00 zł. Na obrzeżach Włoszczowy cena działki budowlanej powyżej 1000 m² wynosiła od 7,00 zł do 9,00 zł za 1 m². Ceny działek o powierzchni powyżej 10 000 m² oraz ceny działek rolnych niezależnie od powierzchni wynosiły od 0,50 zł do 0,60 zł za 1 m².

[Dowód: akta kontroli-str.189]

Urząd nie ustanawiał zasad aktualizowania wartości nieruchomości i nie prowadzono analizy cen na rynku nieruchomości. W przypadkach umów sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości były szacowane przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

W latach 2001 – 2004 wyłącznie dla potrzeb sprzedaży lub przekazania w użytkowanie wieczyste, Urząd zlecił i wykonano 41 operatów szacunkowych dotyczących nieruchomości gruntowych (9 operatów w 2001 r., 3 operaty w 2002 r., 3 operaty w 2003 r. i 26 operaty w 2004 r.) dla 49 działek, w tym dla:

- 36 działek zabudowanych o łącznej powierzchni 101.995 m²,




- 12 działek niezabudowanych o łącznej powierzchni 3.998 m²,
- 1 działki rolnej o powierzchni 542 m².

[Dowód: akta kontroli-str.316-316a]

Ceny wybranych losowo nieruchomości gruntowych miasta Włoszczowa, wg operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych w latach 2001 – 2004 a następnie sprzedanych lub oddanych w użytkowanie wieczyste, zawarto w tabeli poniżej.

L.p	Obręb	Pow. w m ²	Nr działki	Data	Rodzaj nieruchomości	Wartość 1 m ²
1.	05	712	6435	09.2001	nieruchomość z rozpocz. budową	29,32
2.	05	586	3355/10, 3356/10	07.2002	nieruchomość niezabudowana	36,00
3.	05	580	3355/1, 3356/11	07.2002	nieruchomość niezabudowana	36,00
4.	03	652	2074	11.2002	nieruchomość niezabudowana	10,36
5.	02	1174	1633	01.2003	nieruchomość niezabudowana	7,38
6.	03	542	6303	12.2003	nieruchomość gruntowa	26,63
7.	02	5652	1690/14, 1685/1, 1685/2	10.2004	nieruchomość zabudowana	18,95
8.	07	301	7500/27	10.2004	nieruchomość zabudowana	19,68
9.	02	692	1690/15	10.2004	nieruchomość zabudowana	18,95
10.	05	2400	3507/2	10.2004	nieruchomość zabudowana	24,13
11.	02	2086	1690/16	10.2004	nieruchomość zabudowana	18,95
12.	05	743	3664/3	10.2004	nieruchomość zabudowana	26,35
13.	02	18835	1691/5, 1691/6	10.2004	nieruchomość zabudowana	18,95
14.	05	2846	3365/1	10.2004	nieruchomość zabudowana	24,13
15.	08	903	4664/22	10.2004	nieruchomość zabudowana	26,35
16.	09	452	5097/7	10.2004	nieruchomość zabudowana	18,95
17.	09	4992	4902	10.2004	nieruchomość zabudowana	18,95
18.	07	6552	7500/3	10.2004	nieruchomość zabudowana	19,68
19.	07	1346	7500/4	10.2004	nieruchomość zabudowana	19,68
20.	07	1658	7500/6	10.2004	nieruchomość zabudowana	19,68
21.	05	4281	3513/1	10.2004	nieruchomość zabudowana	24,13
22.	05	6329	3369/8	10.2004	nieruchomość zabudowana	24,13
23.	09	713	6251/2	10.2004	nieruchomość zabudowana	18,95
24.	08	469	7003	10.2004	nieruchomość zabudowana	26,35
25.	08	408	4664/23	10.2004	nieruchomość zabudowana	26,35
26.	12	166	1133/6	10.2004	nieruchomość zabudowana	8,59
27.	12	441	1133/7	10.2004	nieruchomość zabudowana	8,59
28.	12	2679	1133/8	10.2004	nieruchomość zabudowana	8,59
29.	12	407	1133/3	10.2004	nieruchomość zabudowana	8,59
30.	12	219	1133/4	10.2004	nieruchomość zabudowana	8,59
31.	13	3000	805, 806	10.2004	nieruchomość zabudowana	8,59
32.	08	19	7025	09.2001	nieruchomość zabudowana	19,54
33.	08	18	7029	09.2001	nieruchomość zabudowana	19,54
34.	08	19	7032	09.2001	nieruchomość zabudowana	19,54
35.	05	469	3328/10, 3333/10	09.2001	nieruchomość niezabudowana	25,12
36.	05	628	3333/12, 3334/6, 3335/6	09.2001	nieruchomość niezabudowana	20,12
37.	05	495	3333/11	09.2001	nieruchomość niezabudowana	20,12
38.	06	21	7075	09.2001	nieruchomość zabudowana	19,54
39.	06	20	7077	09.2001	nieruchomość zabudowana	19,54
40.	04	929	3107/13	10.2004	nieruchomość zabudowana	24,54
41.	04	1061	3107/14	10.2004	nieruchomość zabudowana	24,54

Wartość 1 m² gruntu zabudowanego w poszczególnych obrębach kształtowała się według wyceny rzeczoznawców majątkowych następująco dla:

- 8 działek w obrębie 02: od 7,38 zł do 18,95 zł,
- 2 działek w obrębie 03: od 10,36 zł do 26,63 zł,
- 2 działek w obrębie 04: po 24,54 zł,
- 16 działek w obrębie 05: od 20,12 zł do 36,00 zł,
- 2 działek w obrębie 06: po 19,54 zł,
- 4 działek w obrębie 07: po 19,68 zł,
- 6 działek w obrębie 08: od 19,54 zł do 26,35 zł,
- 3 działek w obrębie 09: po 18,95 zł,
- 5 działek w obrębie 12: po 8,59 zł,
- 1 działki w obrębie 13: po 8,58 zł.

[Dowód: akta kontroli-str.316-316a]

Według mapy sytuacyjnej obręby 02, 03, 05 i 06 znajdowały się w centrum Włoszczowy, obręby 04, 07, 08 i 09 w ich sąsiedztwie natomiast obręby 12 i 13 na terenach wiejskich.

[Dowód: akta kontroli-str.317]

Uwzględniając cenę za 1 m², jaką Urząd stosował w kontrolowanym okresie przy sprzedaży i użytkowaniu wieczystym 42 działek, kontrolujący dokonał wyliczenia opłat możliwych do uzyskania z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, gdyby Urząd dokonał aktualizacji wartości nieruchomości i ustanowił kwoty nowych opłat rocznych ze skutkiem, co najmniej od 1 stycznia 2002 r. Wyliczenia możliwych do uzyskania dochodów z tytułu użytkowania wieczystego niżej wymienionych 42 (30+12) działek, przeprowadzono przy uwzględnieniu wartości operatów szacunkowych obowiązujących w ww. okresie dla innych działek położonych w tym samych obrębach, co działki objęte niniejszą analizą. Wyliczając, możliwe do uzyskania dochody przyjęto następujący czasokres ich uzyskiwania:

- dla 12 działek dla których Urząd nie dokonywał aktualizacji co najmniej od 1997 r. do czasu niniejszej kontroli – 4 lata (2002-2005),
- dla 30 działek, dla których Urząd dokonał aktualizacji opłat w 2004 r. (ze skutkiem obowiązywania od 2005 r.) po 7 latach od ostatniej aktualizacji – 3 lata (2002-2004).



(złotyach)



Lp.	Nr działki	Nr obrębu	Pow. w m ²	Wartość opłaty rocznej, obowiązująca w okresie od następnego roku po dacie wyceny, do końca 2004 r.:			Wartość opłaty rocznej, jaka byłaby możliwa do uzyskania, (co najmniej od 2002 r. do 2004 r.), wyliczona przy uwzględnieniu wartości operatów szacunkowych obowiązujących w ww. okresie dla działek położonych w tym samym obrębie:		Różnica kwot (kol. 10. – kol. 8.)	Kwota dochodów możliwych do uzyskania (kol. 11. x 3 lata)
				Data ostatniej wyceny	Wartość 1 m ² gruntu działek	Kwota opłaty rocznej wg decyzji	Wartość 1 m ² gruntu działek	Kwota opłaty rocznej		
1.	2.	3.	4.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	1685/1	02	3079	97-09-15	10	923,70	16,64	1537,04	613,34	1840,01
2.	1685/2	02	1086	97-09-15	10	325,80	16,64	542,13	216,33	648,99
3.	1685/3	02	945	97-09-15	10	283,50	16,64	471,74	188,24	564,73
4.	1690/14	02	1487	97-09-15	10	446,10	16,64	742,31	296,21	888,63
5.	1690/16	02	2086	97-09-15	10	625,80	16,64	1041,33	415,53	1246,59
6.	1691/6	02	13258	97-09-15	10	3.977,40	16,64	6618,39	2640,99	7922,98
7.	807	03	7178	97-09-15	10	2.153,40	18,50	3983,79	1830,39	5491,17
8.	3107/13	04	2/5 372	97-09-15	10	111,60	24,54	273,87	162,27	486,80
9.	3107/14	04	2/5 424	97-09-15	10	127,20	24,54	312,15	184,95	554,85
10.	3369/8	05	6328	97-09-15	12	2.278,08	26,32	4996,58	2718,50	8155,53
11.	3480/6	05	7780	96-09-03	9,53	2.224,30	26,32	6143,08	3918,78	11756,36
12.	3507/2	05	2400	97-09-15	11	792,00	26,32	1895,04	1103,04	3309,12
13.	3507/3	05	7101	97-09-15	12,50	2.662,88	26,32	5606,94	2944,06	8832,22
14.	3667/1	05	1256	97-09-15	12	452,16	26,32	991,73	539,57	1618,73
15.	3731	05	772	97-09-15	12	277,92	26,32	609,57	331,65	994,95
16.	3747/3	05	510	97-09-15	12	183,60	26,32	402,69	219,09	657,29
17.	3365/1	05	2846	97-09-15	11	939,18	26,32	2247,20	1308,02	3924,06
18.	1691/5	02	5557	97-09-15	10	1.667,10	26,32	4387,80	2720,70	8162,12
19.	5120/7	07	6718	97-09-15	11	2.216,94	19,68	3966,30	1749,36	5248,10
20.	7500/14	07	1621	97-09-15	11	534,93	19,68	957,03	422,10	1266,33
21.	7500/16	07	1155	97-09-15	11	381,15	19,68	681,91	300,76	902,29
22.	7500/3	07	6252	97-09-15	11	2.063,16	19,68	3691,18	1628,02	4884,06
23.	7500/4	07	1346	97-09-15	11	444,20	19,68	794,67	350,47	1051,50
24.	7500/6	07	1658	97-09-15	11	547,14	19,68	978,88	431,74	1295,23
25.	4664/22	08	903	97-09-15	12	325,08	22,95	621,71	296,63	889,91
26.	4902/2	09	4992	97-09-15	11	1.647,40	18,95	2837,95	1190,55	3571,78
27.	6251/1	09	872	97-09-15	11	287,80	18,95	495,73	207,93	623,92
28.	6251/2	09	713	97-09-15	11	235,30	18,95	405,34	170,04	510,15
29.	1133/8	12	2679	97-09-15	5,50	442,04	6,53	524,81	82,77	248,34
30.	806	13	2300	97-09-15	5,50	379,50	6,53	450,57	71,07	213,21
			95.674		Razem:	29.956,24		59.209,56	29.253,32	87.759,95

Z wyliczeń dotyczących ww. 30 działek wykazanych w ww. zestawieniu wynika, że:

- powierzchnia działek wynosiła:.....9,5674 ha;

- kwota pobieranych opłat rocznych wg stawek za 1 m² ustalonych przez Urząd Gminy:.....29.956,24 zł;
- kwota możliwych do uzyskania opłat rocznych przy zastosowaniu aktualizacji opartej na cenach stosowanych przez Urząd przy sprzedaży i oddawaniu w użytkowanie wieczyste innych działek położonych w tych samych obrębach po uprzednim dokonaniu wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę59.209,56 zł,
- różnica pomiędzy powyższymi wartościami opłat przypadająca na 1 rok:.....29.253,32 zł,
- kwota opłat możliwa do uzyskania za 3 lata (2002-2004) przy zastosowaniu aktualizacji opartej na cenach stosowanych przez Urząd przy sprzedaży i oddawaniu w użytkowanie wieczyste innych działek położonych w tych samych obrębach po uprzednim dokonaniu wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę:.....87.759,95 zł.

Uwzględniając powyższą metodologię wyliczeń i uzyskane wyniki stwierdzono, że możliwe do uzyskania dochody w ww. okresie 3 lat (2002-2004) byłyby wyższe o 98 % w stosunku do faktycznie uzyskiwanych.

(złotych)

Lp.	Nr działki	Nr obrębu	Pow. w m ²	Wartość opłaty rocznej, obowiązująca w okresie od następnego roku po dacie wyceny, do końca 2005 r.:			Wartość opłaty rocznej, jaka byłaby możliwa do uzyskania, (co najmniej od 2002 r. do 2005 r.), wyliczona przy uwzględnieniu wartości operatów szacunkowych obowiązujących w ww. okresie dla działek położonych w tym samym obrębie:		Różnica kwot (kol. 10. - kol. 8.)	Kwota dochodów możliwych do uzyskania (kol. 11. x 4 lata)
				Data ostatniej wyceny	Wartość 1 m ² gruntu działek	Kwota opłaty rocznej wg decyzji	Wartość 1 m ² gruntu działek	Kwota opłaty rocznej		
1.	2.	3.	4.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	2294	03	½ 691,50	97-09-15	10	69,15	18,50	127,92	58,77	235,08
2.	2295/1	03	½ 437,50	97-09-15	10	43,75	18,50	80,93	37,15	148,6
3.	6444	05	889	97-09-15	11	97,80	26,32	233,98	136,18	544,72
4.	8000/1	05	6287	97-09-15	12	754,44	26,32	1654,73	900,29	3601,16
5.	8001/1	05	6152	97-09-15	12	738,24	26,32	1619,20	880,96	3523,84
6.	8014/3	06	4647	97-09-15	11	511,17	19,54	908,02	396,85	1587,4
7.	7007/1	08	4502	97-09-15	12	540,24	22,95	1033,21	492,97	1971,88
8.	6260/38	09	6859	97-09-15	12	823,08	18,95	1299,78	476,70	1906,80
9.	6260/41	09	6450	97-09-15	12	774,00	18,95	1222,27	448,27	1793,08
10.	865	7	1000	97-09-15	4,50	135,00	6,53	195,90	60,90	243,60
11.	137	20	1000	97-09-15	5,50	165,00	6,53	195,90	30,90	123,60
12.	470/1	27	2200	97-09-15	5,50	363,00	6,53	430,98	67,98	271,92
41.115				Razem	5.014,87	-	9.002,82	3.987,95	15.951,80	
Łącznie dla 42 działek:					34.971,11	-	68.212,38	33.241,27	103.711,75	

Z wyliczeń dotyczących ww. 12 działek wykazanych w ww. zestawieniu wynika, że:

- powierzchnia działek wynosiła:.....4,1115 ha;
- kwota pobieranych opłat rocznych wg stawek za 1 m² ustalonych przez Urząd Gminy:.....5.014,87 zł;
- kwota możliwych do uzyskania opłat rocznych przy zastosowaniu aktualizacji opartej na cenach stosowanych przez Urząd przy sprzedaży i oddawaniu w użytkowanie wieczyste innych działek położonych w tych samych obrębach po uprzednim dokonaniu wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę9.002,82 zł,
- różnica pomiędzy powyższymi wartościami opłat przypadająca na 1 rok:.....3.987,95 zł,
- kwota opłat możliwa do uzyskania za 4 lata (2002-2005) przy zastosowaniu aktualizacji opartej na cenach stosowanych przez Urząd przy sprzedaży i oddawaniu w użytkowanie wieczyste innych działek położonych w tych samych obrębach po uprzednim dokonaniu wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę:.....15.951,80 zł.

Uwzględniając powyższą metodologię wyliczeń i uzyskane wyniki stwierdzono, że możliwe do uzyskania dochody w ww. okresie 4 lat (2002-2005) byłyby wyższe o 80 % w stosunku do faktycznie uzyskiwanych.

[Dowód: akta kontroli str.316-317,318-320, 397]

Ogólna powierzchnia ww. 42 działek poddanych analizie wynosiła 13,6789 ha, co stanowiło 26,5 % ogółu nieruchomości oddanych przez gminę Włoszczowa w wieczyste użytkowanie wg stanu na koniec 2004 r.

Z wyliczeń dotyczących łącznie 42 działek wykazanych w ww. zestawieniach wynika, że:

- kwota pobieranych opłat rocznych wg stawek za 1 m² ustalonych przez Urząd Gminy:.....34.971,11 zł;
- kwota możliwych do uzyskania opłat rocznych przy zastosowaniu aktualizacji opartej na cenach stosowanych przez Urząd przy sprzedaży i oddawaniu w użytkowanie wieczyste innych działek położonych w tych samych obrębach po uprzednim dokonaniu wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę68.212,38 zł,
- kwota opłat możliwa do uzyskania za 4 lata (2002-2005) przy zastosowaniu aktualizacji opartej na cenach stosowanych przez Urząd przy sprzedaży i oddawaniu w użytkowanie wieczyste innych działek położonych w tych samych obrębach po uprzednim dokonaniu




wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę:.....103.711,75 zł.

Uwzględniając powyższą metodologię wyliczeń i uzyskane wyniki stwierdzono, że możliwe do uzyskania dochody w ww. okresie 4 lat dla 12 działek oraz 3 lat dla 30 działek, byłyby wyższe o 95 % w stosunku do faktycznie uzyskiwanych.

[Dowód: akta kontroli str.185,318-320]

Burmistrz Gminy wyjaśniając przyczyny nie aktualizowania w latach 2002 –2004 stawek opłat za wymienione wyżej 42 działki, mimo posiadania wiedzy na temat określonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych cen gruntów w poszczególnych obrębach, ustalanych dla potrzeb dokonywanej przez Urząd sprzedaży i oddawania w wieczyste użytkowania gruntów stanowiących własność Gminy podał, że:

- „1.nieruchomości oznaczone działkami nr nr 1685/1, 1685/2 o łącznej pow. 0,4165 ha powstały w wyniku podziału działki nr 1685 w roku 2003. Położone są we Włoszczowie obręb 02. Są w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej. Osoba ta nabyła je w 1998 roku od likwidowanej Wytwórczo – Usługowej Spółdzielni „Metal” wraz z własnością budynków - hal produkcyjnych, przeznaczonych do generalnego remontu. W latach 1999 -2004 nie prowadzona była tam żadna działalność gospodarcza. Użytkownik wieczysty zalegał z opłatami. Od 2003 roku użytkowanie wieczyste przejął nowy użytkownik, który uregulował zaległości i przystosował budynki do używalności, dlatego też w roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku.
2. nieruchomość oznaczona działką nr 1685/3 o pow. 945 m² powstała również w 2003 roku w wyniku podziału działki jw. nr 1685. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku.
3. nieruchomość oznaczona działką nr 1690/14 o pow. 1487 m² , położona we Włoszczowie obręb 02 jest w użytkowaniu osoby fizycznej od 2000 roku. Użytkowanie wieczyste osoba ta nabyła również od likwidującej się ww. Spółdzielni. W latach 2002-2003 nie prowadzona była żadna działalność. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku.
4. nieruchomość oznaczona działką nr 1690/16 o pow. 2086 m, położona we Włoszczowie obręb 02 jest w użytkowaniu osoby fizycznej od 2001 roku. Użytkowanie wieczyste osoba ta nabyła również od likwidującej się ww. Spółdzielni. W latach 2002-2003 nie była na tej działce prowadzona żadna działalność. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku.
5. Nieruchomości oznaczone działkami nr nr: 1691/6 i 1691/5 o pow. 18815 m² – obręb 02 i nr nr 3369/8 i 3365/1 o pow. łącznej 9174 m² - obręb 05 są w użytkowaniu Spółki z o.o, w której Gmina Włoszczowa posiada 100 %




- udziałów. Spółka od kilku lat znajduje się w niekorzystnej sytuacji finansowej. Niemniej jednak w roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 1.01.2005 roku. I tak stosunku do działek nr nr 3369/8, 3365/1 rzeczoznawca majątkowy określił na dzień 15.10. 2004 roku wartość jednego metra na kwotę 24,13 zł.
6. Nieruchomość oznaczona działką nr 2074 o pow. 722 m² – obręb 03 stała się własnością Gminy Włoszczowa dopiero w 2002 roku. W tym też czasie sporządzona została przez rzeczoznawcę opinia szacunkowa z określenia wartości., na podstawie, której użytkownik wieczysty ponosi od 2003 roku opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość jednego metra kwadratowego tej działki rzeczoznawca ustalił na kwotę 10,37 zł. Jest to realna wartość i na dzień dzisiejszy z uwagi, że przedmiotowa działka to niezabudowane użytki rolne.
 7. Nieruchomość oznaczona działkami nr nr 2294 i 2295/1 – obręb 03 o łącznej pow. 1129 m² (½ część) stanowi zabudowany grunt rolny. Współużytkownik wieczysty od kilku lat nie żyje. Spadkobiercy są nieustaleni. Wartość tej nieruchomości jest zbliżona do wartości ww. działki 2074 o podobnym charakterze.
 8. Nieruchomość oznaczona działką nr 807 o pow. 7178 m – obręb 03 jest w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej. Od kilku lat nie prowadzona jest na niej żadna działalność gospodarcza w znajdującej się na niej hali produkcyjnej. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 1.01.2005 roku.
 9. nieruchomość oznaczona działką 3107/13 o pow. 929 m² - obręb 04 w tym w użytkowaniu wieczystym od 2000 roku osoby fizycznej udział w 2/5 częściach tj. 372 m² na prowadzenie działalności gospodarczej nabyty od GS . W stosunku do tej nieruchomości roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 1.01.2005 roku. Wieczysty użytkownik złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach. W wyniku zawartej ugody ustalona została wysokość opłaty w kwocie 200,00 zł co w przeliczeniu na wartość 1 m² gruntu daje kwotę 17,98 zł.
 10. nieruchomość oznaczona działką 3107/14 o pow. 1061 m² - obręb 04 w tym w użytkowaniu wieczystym od 2000 roku osoby fizycznej udział w 2/5 częściach tj. 424 m² na prowadzenie działalności gospodarczej nabyty od GS . W stosunku do tej nieruchomości roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 1.01.2005 roku.
 11. nieruchomość oznaczona działką 3480/6 o pow. 7780 m² - obręb 05 w użytkowaniu wieczystym PKS .W stosunku do tej nieruchomości roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 1.01.2005 roku. Wieczysty użytkownik złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach o zmianę stawki procentowej uznając, że 3% stawka jest niewłaściwa, gdyż ta nieruchomości przeznaczona jest na cel publiczny tj. na utrzymanie obiektów i urządzeń transportu publicznego. Wartość 1 m² tej nieruchomości rzeczoznawca ustalił na kwotę 24,13 zł. W wyniku zawartej ugody mimo zmiany wartości gruntu wysokość opłaty zmniejszyła się i wynosi 1.877,31 zł a dotychczas wynosiła 2.224,30 zł.
 12. nieruchomość oznaczona działką nr 3507/2 o pow. 2400 m² - obręb 05




w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej od 2001 roku. Poprzednik prawny tej działki to zlikwidowana Spółdzielnia „Metal. Nowy użytkownik wieczysty po nabyciu zmienił profil działalności i zmuszony był ponieść nakłady w infrastrukturę. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 1.01.2005 roku. Wartość 1 m² tej nieruchomości rzeczoznawca ustalił na kwotę 24,13 zł

13. nieruchomość oznaczona działką nr 3507/3 o pow. 7101 m² - obręb 05 w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej od 2002 roku. Poprzednik prawny tej działki to zlikwidowana Spółdzielnia „Metal. Nowy użytkownik wieczysty po nabyciu w latach 2002-2004 zmieniał profil działalności i zmuszony był ponosić nakłady w infrastrukturę. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 1.01.2005 roku. Wartość 1 m² tej nieruchomości rzeczoznawca ustalił na kwotę 24,13 zł
14. nieruchomość oznaczona działką nr 3667/1 o pow. 1256 m² - obręb 05 w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej. Na nieruchomości tej od kilku lat trwa budowa nowego obiektu handlowego. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 1.01.2005 roku
15. nieruchomość oznaczona działką nr 3731 o pow. 772 m² - obręb 05 w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej. Obecnie uchwałą Rady Miejskiej przeznaczona do wykupu prawa własność przez użytkownika wieczystego.
16. nieruchomość oznaczona działką nr 3747/3 o pow. 510 m² - obręb 05 w użytkowaniu wieczystym jednostki spółdzielczej. Obecnie uchwałą Rady Miejskiej przeznaczona do wykupu prawa własność przez użytkownika wieczystego.
17. nieruchomość oznaczona działką nr 6444 o pow. 889 m² - obręb 05 w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej, zabudowana budynkiem mieszkalnym. W stosunku do tej nieruchomości wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie nabycia z mocy prawa własności nieruchomości stosownie do ustawy z dnia 9 października 2001 roku Nr 113 poz. 1209 z zm.
18. nieruchomości oznaczone działkami nr nr 8000/1 o pow. 6287 m², 8001/1 o pow. 6152 m² w obrębie - 05, działką nr 8014/3 o pow. 743 m² - w obrębie 06, działką nr 7007/1 o pow. 4502 m² - obręb 08, działkami nr nr 6260/38 o pow. 6859 m² i 6260/41 o pow. 6450 m² - obręb 09 są w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej. Od 2004 roku trwa postępowanie zmierzające do wykupu prawa własności min. tych nieruchomości przez spółdzielnię w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni.
19. nieruchomość oznaczona działką nr 5120/7 o pow. 6718 m² obręb 07 w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej na prowadzenie działalności gospodarczej. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 1.01.2005 roku.
20. nieruchomości oznaczona działkami nr nr 7500/14 o pow. 1621 m² i 7500/3 o pow. 6252 m² obręb 07 jest w użytkowaniu wieczystym spółki i wykorzystywane na działalność gospodarczą. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku. Wartość jednego metra kwadratowego gruntu tej nieruchomości rzeczoznawca ustalił na kwotę 19,68 zł.




21. nieruchomość oznaczona działkami nr nr 7500/16 o pow. 1155 m² i 7500/4 o pow. 1346 m² obręb 07 jest w użytkowaniu firmy usługowej na działalność gospodarczą. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku. Wartość jednego metra kwadratowego gruntu tej nieruchomości rzeczoznawca ustalił na kwotę 19,68 zł,
22. nieruchomości oznaczone działkami nr nr 4664/22 o pow. 903 m² obręb 07 i 6251/1 pow. 872 m² obręb 09 są w użytkowaniu PSS „Społem” i wykorzystywane na działalność handlową (sklepy). W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku. Wartość jednego metra kwadratowego gruntu nieruchomości położonej w obrębie 09 rzeczoznawca ustalił na kwotę 18,95 zł.
23. nieruchomość oznaczona działką nr 6251/2 o pow. 713 m² - 09 jest w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej przeznaczona pod działalność handlową. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku. Wartość jednego metra kwadratowego gruntu nieruchomości położonej w obrębie 09 rzeczoznawca ustalił na kwotę 18,95 zł.
24. nieruchomość oznaczona działką 4902/2 o pow. 4992 obręb 09 w użytkowaniu wieczystym spółki jawnej w upadłości. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku. Wartość jednego metra kwadratowego gruntu tej nieruchomości rzeczoznawca ustalił na kwotę 18,95 zł.
25. nieruchomość oznaczona działką nr 865 o pow. 1000 m² obręb wiejski – 07 prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości nabyła osoba fizyczna od likwidującej się GS w 1999 roku. Obecnie od 2003 roku nowy użytkownik wieczysty, aktualnie zmienia sposób jej wykorzystania (ze sklepu przystosowuje na budynek mieszkalny), obecnie zostanie przeprowadzona aktualizacja opłaty.
26. Nieruchomość oznaczona działką nr 1133/8 o pow. 2679 m² - obręb wiejski – 012, prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości nabyła osoba fizyczna od likwidującej się GS na prowadzenie działalności gospodarczej (piekarnia) w roku 2002. Nowy użytkownik wieczysty w latach 2002-2003 ponosił nakłady na infrastrukturę oraz modernizację obiektu. W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku. Wartość jednego metra kwadratowego gruntu nieruchomości rzeczoznawca ustalił na kwotę 8,59 zł.
27. nieruchomość oznaczona działką nr 806 o pow. 2300 m² - obręb wiejski – 013, prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości nabyła osoba fizyczna od likwidującej się GS w roku 2000. Znajdujące się na tej nieruchomości obiekty usługowo- handlowe były zdewastowane . Nowy nabywca w latach 2001- 2003 ponosił nakłady na modernizację budynków oraz budowę infrastruktury (przyłącze wodociągowe). W roku 2004 przeprowadzona została aktualizacja opłaty ze skutkiem od 01.01.2005 roku. Wartość jednego metra kwadratowego gruntu nieruchomości rzeczoznawca ustalił na kwotę 8,59 zł.
28. nieruchomość oznaczona działką nr 137 o pow. 1000 m² - obręb wiejski -020, prawo użytkowania wieczystego nabyła osoba fizyczna od spółdzielni mleczarskiej w 2000 roku . Na nieruchomości tej znajdowała się zlewnia mleka. Nowy użytkownik wieczysty zmuszony był do zmiany przeznaczenia budynku na

działalność handlową. Obecnie zostanie przeprowadzona aktualizacja opłaty.

29. nieruchomość oznaczona działką nr 470/1 o pow. 2200 m² - obręb wiejski -027, prawo użytkowania wieczystego zostało sprzedane przez likwidującą się GS w 2001 roku i od tego czasu odsprzedawane było już dwukrotnie. Na nieruchomości tej ciążyły zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. Od 2004 roku użytkownikiem wieczystym jest osoba fizyczna, która przystosowuje obiekty na działalność handlową. Obecnie zostanie przeprowadzona aktualizacja opłaty.

Udzielając wyjaśnień w kwestii, dlaczego nie aktualizowano opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Włoszczowa w latach 2002-2004 i z tego tytułu Gmina poniosła straty informuję, że trudno jednoznacznie określić czy straty zostały poniesione, a jeśli tak to, jaki jest rząd ich wielkości.

Artykuł 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1977 roku o gospodarce nieruchomościami stanowi między innymi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę. Przy aktualizacji opłaty na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Mając powyższe zapisy na uwadze należy stwierdzić, że wszczęcie i przeprowadzenie procedury aktualizacji opłat jest procesem kosztownym i kłopotliwym. Przed przystąpieniem do aktualizacji Gmina zmuszona jest najpierw ponieść wydatki związane z wyceną poszczególnych nieruchomości. Wyceny dokonują tylko odpłatnie rzeczoznawcy majątkowi. Sporządzenie jednego operatu to koszt rzędu 200 zł – 250 zł (ceny przy sporządzaniu większej ilości operatów) zatem sporządzenie wyceny ok. 120 nieruchomości składających się z ok. 220 działek to koszt rzędu od 20.000 zł do 25.000 zł. Przy działkach o małej powierzchni np. do 500 m² przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe gdzie stawka procentowa opłaty wynosi 1 % wartości, wydatki poniesione na wycenę (200zł – 250 zł) są znacznie większe niż uzyskana kwota z tytułu wzrostu opłaty rocznej. Byłaby to kwota około 60-70 zł. (500 m² x średnia cena 22,00 zł= 12.000zł x 1%= 120 zł (obecna opłata z tyt. Użytkowania wieczystego takiej działki wynosi 60 zł), zatem koszty poniesione tylko na wycenę zwróciłyby się w ciągu 3 -4 lat. Takich nieruchomości objętych opłatami Gmina Włoszczowa posiada ok. 60 o pow. ok. 30.000m². Przy zbyt wysokich opłatach tak osoby fizyczne jak i spółdzielnie mieszkaniowe użytkownicy wieczysti nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe mogłyby wnosić do Rady Miejskiej o udzielenie im bonifikaty od opłat rocznych (art. 73 ust. 3 ustawy) ze względu małą zamożność.

Wypowiadając użytkownikowi wieczystemu wysokość wnoszonej opłaty należy liczyć się z możliwością wniesienia przez zainteresowanego wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest




wieczysty może wnieść sprzeciw do sądu powszechnego. I tu zachodzi obawa, że w przypadku przegranej, Gmina musi liczyć się z kosztami procesowymi.

Tak jak informowałem wyżej większość działek będących w użytkowaniu wieczystym, na których prowadzona jest działalność gospodarcza pochodzi po byłych zlikwidowanych różnego typu spółdzielniach. Od kilku lat poprzednicy prawni nie ponosili żadnych nakładów inwestycyjnych. Zalegali i zwlekali z wszelkimi opłatami. Zlikwidowały się poprzez wyprzedaż majątku. Nowi następcy prawni by uruchomić działalność gospodarczą na nabytych nieruchomościach zmuszeni byli ponosić duże nakłady tak na infrastrukturę jak i na remonty budynków.

Ponieważ na terenie Gminy Włoszczowa występuje od kilku lat duże bezrobocie sięgające ok 19- 20 %, potrzebne jest każde nowe stanowisko pracy. Takie miejsca pracy mogły i mogą tworzyć nowopowstałe jednostki gospodarcze. Podnoszenie opłat z tytułu min. użytkowania wieczystego w tym czasie byłoby nie wskazane, gdyż mogłoby zniechęcić do inwestowania. Dlatego też dopiero z dniem 01.01. 2005 roku dla tych działek zaktualizowana została opłata

Należy zaznaczyć, że gdyby nawet już w 2002 roku mimo wszystko zaktualizowana została opłata dla ww. działek to trudno jednoznacznie określić jaka wówczas byłaby ich wysokość. Dane statystyczne wskazują, że najwyższy wzrost cen gruntów nastąpił dopiero w latach 2003-2004.

Natomiast aktualizując opłaty z dniem 01.01.2002 roku należało sporządzić ich wycenę już przynajmniej w II-gim półroczu 2001 roku, a wtedy ceny gruntów zapewne były niższe.

Kontrole prowadzone w latach poprzednich jak i obecnie przez Regionalną Izbę Obrachunkową nie kwestionowały prawidłowości finansowych w tym zakresie. Niemniej mając na względzie uwagi z przeprowadzonej kontroli przez NIK podjąłem działania o dodatkowe przeanalizowania wysokości opłat przez wszystkich użytkowników wieczystych i w zasadnych przypadkach opracowanie operatów szacunkowych celem aktualizacji opłat."

[Dowód: akta kontroli str. 562-570]

Powyższe wyjaśnienia Burmistrza potwierdzają ustalenia o braku działań ze strony Urzędu, których celem byłaby aktualizacja wartości nieruchomości i opłat z tytułu ich wieczystego, w tym w okresie, co najmniej od 1998 r. do 2005 r. wobec 12 działek oraz w okresie, co najmniej od 1998 r. do 2003 r. wobec pozostałych 30 działek.

W październiku 2004 r. Urząd dokonał aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste 71 działek (w tym ww. 30 działek o łącznej pow. 9,5674 ha objętych analizą) położonych w obrębach 02, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 12 i 13, na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Wyniki aktualizacji zestawiono w tabeli poniżej.




L.p	Obręb	Nr działki	Pow. w m ²	Położenie	Cena 1 m ² przed aktualiz.	Cena 1 m ² po aktualiz.	Oplata przed aktualiz.	Oplata po aktualiz.
1.	03	807	7178	ul. Młynarska	10,00	20,40	2.153,40	4.392,91
2.	05	3667/1	1256	ul. Partyzantów	12,50	28,57	471,00	10.076,52
3.	09	4902/2	4992	ul. Jędrzejowska	11,00	18,95	1.647,40	2.837,95
4.	05	6407	407	ul. Sobieskiego	11,00	24,13	13,40	29,46
5.	07	7500/2 7500/10	14147	ul. Jędrzejowska	11,00	19,68	4.668,20	8.352,39
6.	05	3664/3	743	ul. 1-go Maja,	11,00	26,35	24,50	58,73
7.	05	7500/3 7500/6 7500/14	9531	ul. Jędrzejowska	11,00	19,68	3.145,20	5.627,10
8.	07	7500/4	1346	ul. Jędrzejowska	11,00	19,68	444,20	794,68
9.	07	7500/16	1155	ul. Jędrzejowska	11,00	19,68	381,15	681,91
10.	07	7500/15	652	ul. Jędrzejowska	11,00	19,68	215,16	384,94
11.	07	7500/1	5969	ul. Jędrzejowska	11,00	19,68	1.969,90	3.524,10
12.	07	5120/7	6718	ul. Jędrzejowska	11,00	19,68	2.216,97	3.966,31
13.	07	5107/1	604	ul. Partyzantów	11,00	19,68	199,32	356,60
14.	05	3480/6	7780	ul. Wąska	9,53	24,13	2.224,30	563,19 (0,3%)
15.	05	7092/1	750	ul. 1-go Maja	12,00	26,35	270,00	592,87
16.	09	5097/7	452	ul. Kolejowa	3,50	18,95	47,50	256,96
17.	09	6251/2	713	ul. Jędrzejowska	11,00	18,95	235,30	405,34
18.	08	4664/22	903	ul. Wiśniowa	12,00	26,35	325,08	713,82
19.	08	4664/23	408	ul. Wiśniowa	12,00	26,35	146,88	322,52
20.	09	6251/1	872	ul. Jędrzejowska	12,00	18,95	287,80	495,73
21.	05	3369/8	6329	ul. Reja	12,00	24,13	2.278,44	4.580,84
22.	05	3513/1	4281	ul. Sienkiewicza	11,00	24,13	1.387,00	3.099,01
23.	02	1691/5 1691/6	18835	ul. Targowa	10,00	18,95	5.650,50	10.707,70
24.	05	3365/1	2846	ul. Sienkiewicza	11,00	24,13	939,20	2.060,22
25.	13	805, 806	3000	Kurzelów	5,50	8,59	495,00	773,10
26.	04	3116/3 3107/5 3107/6	1335	ul. Jędrzejowska	10,00	24,54	400,50	982,97
27.	05	3507/3	7101	ul. Strażacka	11,00	24,13	2.343,33	5.140,41
28.	02	1685/3	945	ul. Reja	10,00	18,95	283,50	537,23
29.	08	7003	469	ul. Wiśniowa	12,00	26,35	163,10	370,74
30.	05	3731 5298/1	971	ul. Żwirki	12,00	26,35	349,60	767,57
31.	04	3107/2 3107/3 3107/15 3107/16	898	ul. Partyzantów	10,00	24,54	269,10	660,81
32.	04	3113/1 3116/2 3107/7 3107/8 3107/10 3107/11	862	ul. Partyzantów	10,00	24,54	385,80	634,31

33.	04	3107/14	424	ul. Partyzantów	10,00	24,54	127,20	312,44
34.	12	1133/6	166	Konieczno	5,50	8,59	27,39	42,78
35.	12	1133/7	441	Konieczno	5,50	8,59	72,76	113,65
36.	12	1133/8	2679	Konieczno	5,50	8,59	442,04	690,38
37.	4	588/4	500	Czarnca	4,50	8,59	67,50	128,85
38.	12	1133/3	407	Konieczno	5,50	8,59	67,15	104,88
39.	12	1133/4	219	Konieczno	5,50	8,59	36,13	56,44
40.	02	1690/16	2086	ul. Reja	10,00	18,95	625,80	1.185,89
41.	05	3507/2	2400	ul. Głowackiego	11,00	24,13	792,00	1.737,36
42.	02	1690/15	692	ul. Reja	10,00	18,95	207,60	393,40
43.		588/2	600	Czarnca	5,50	8,59	99,00	154,62
44.	04	3107/17	208	ul. Partyzantów	10,00	24,54	62,40	153,13
45.	04	3107/13	372	ul. Jędrzejowska	10,00	24,54	111,60	273,57
46.	05	3747/3 3747/5	528	ul. Kilińskiego	12,00	26,35	358,90	417,38
47.	02	5456	6436	ul. Topolowa	11,00	18,95	2.123,90	3.658,87
48.	07	7500/27	301	ul. Jędrzejowska	11,00	19,68	99,33	177,71
49.	07	7500/28	443	ul. Jędrzejowska	11,00	19,68	146,19	261,55
50.	02	1685/1 1685/2 1690/14	5652	ul. Reja	10,00	18,95	1.695,60	3.213,16
51.	05	3747/4	469	ul. Kilińskiego	12,00	26,35	168,84	370,74

Aktualizacja objęła 71 działek o powierzchni ogólnej 13,9471 ha, tj. 26,9 % ogółu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Wysokość średniej stawki za 1 m² wzrosła z 9,91 zł do 20,21 zł to jest o 103,9 % a wysokość średniej opłaty wzrosła o 103,4 % (różnica wynika z zastosowania bonifikaty dla uprzywilejowanych użytkowników – OPS).

Wysokość opłat rocznych za ww. działki wynosiła przed aktualizacją 43.336,06 zł a po aktualizacji 88.195,74 zł, tj. była wyższa o 44.859,68 zł, (tj. o 103,5 %).

[Dowód: akta kontroli str.374-375]

W latach 2002–2004 użytkownicy wieczystości nie wnosili odwołań do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach w związku z ustaleniem nowych stawek opłat za użytkowanie nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str.838]

3.10. Zasady udzielania bonifikat

Rada Miejska we Włoszczowie nie podjęła uchwały w sprawie udzielania bonifikat od opłat za użytkowanie wieczyste. W zestawieniu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2002 – 2004 nie stwierdzono przypadków udzielenia bonifikaty od opłat za użytkowanie wieczyste

[Dowód: akta kontroli str.47-49,270-273]

Uchwałą Nr XXXI/344/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie wyrażania zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Włoszczowa – na rzecz najemców z zastosowaniem ulg Rada Miejska we Włoszczowie wyraziła zgodę na sprzedaż lokali z ułamkową częścią gruntu z zastosowaniem ulgi w wysokości 40 % wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku jednorazowej wpłaty oraz w wysokości 35 % w przypadku rozłożenia na raty. We wszystkich przypadkach sprzedaży lokali dokonanej w latach 2002 – 2004 bonifikata wynosiła 40 %. Bonifikat od wartości ułamkowej części gruntu nie udzielano.

[Dowód: akta kontroli str.190-192,270-273]

Na 48 transakcji sprzedaży lokali i gruntów dokonanych przez Urząd w latach 2002 – 2004 bonifikat udzielono w przypadku 26 sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom. Ułamkowe części gruntów sprzedawane wraz z lokalami nie były objęte bonifikatą. Przy sprzedaży działek rolnych, działek budowlanych i garaży bonifikat nie udzielano.

[Dowód: akta kontroli str.270-273]

4. Windykacja należności

Kwoty zaległości w uzyskaniu przez Gminę Włoszczowa dochodów z gospodarowania nieruchomościami oraz zakres działań o charakterze windykacyjnym i egzekucyjnym podjętych wobec dłużników w latach 2002-2004 Urząd zestawiał w tabelach poniżej (w tys. złotych)

Tytuł należności	Kwota zaległości wg stanu na 1.01.2002	w tym kwoty zaległości, wobec których:				Kwota zaległości, wobec której do rozpoczęcia kontroli NIK, nie podjęto czynności windykacyjnych i egzekucyjnych
		wystawiono wezwania do zapłaty	wystawiono upomnienia	wystawiono tytuły wykonawcze	wszczęto egzekucję sądową	
1	2	3	4	5	6	7
Trwały zarząd						
Użytkowanie						
Uzytk. wieczyste	6		6			0
Najem w tym	90		90			0
- U.G.	4		4			0
- PGKiM	86		86			0
Dzierżawa						
Przeksz. prawa użyt.k.wieczystego						
Sprzedaż						
RAZEM	96		96			0

Tytuł należności	Kwota zaległości wg stanu na 1.01.2003	w tym kwoty zaległości, wobec których:				Kwota zaległości, wobec której do rozp. kontroli NIK, nie podjęto czynności windykacyjnych i egzekucyjnych
		wystawiono wezwania do zapłaty	wystawiono upomnienia	wystawiono tytuły wykonawcze	wszczęto egzekucję sądową	
1	2	3	4	5	6	7
Trwały zarząd						
Użytkowanie						
Użytk. wieczyste	6		6			0
Najem w tym	114	17	90		7	0
- U.G.	7		7			0
- PGKiM	110		83		7	0
Dzierżawa						
Przeksz. prawa użyt. wieczystego						
Sprzedaż						
RAZEM	120	17	96		7	0

Tytuł należności	Kwota zaległości wg stanu na 1.01.2004	w tym kwoty zaległości, wobec których:				Kwota zaległości, wobec której do rozp. kontroli NIK, nie podjęto czynności windykacyjnych i egzekucyjnych
		wystawiono wezwania do zapłaty	wystawiono upomnienia	wystawiono tytuły wykonawcze	wszczęto egzekucję sądową	
1	2	3	4	5	6	7
Trwały zarząd						
Użytkowanie						
Użytk. wieczyste	2		2			0
Najem w tym	127		120		7	0
- U.G.	1		1			0
- PGKiM	126		119		7	0
Dzierżawa						
Przeksz. prawa użyt. wieczystego						
Sprzedaż						
RAZEM	129		122		7	0

Tytuł należności	Kwota zaległości wg stanu na 1.01.2005	w tym kwoty zaległości, wobec których:				Kwota zaległości, wobec której do rozp. kontroli NIK, nie podjęto czynności windykacyjnych i egzekucyjnych
		wystawiono wezwania do zapłaty	wystawiono upomnienia	wystawiono tytuły wykonawcze	wszczęto egzekucję sądową	
1	2	3	4	5	6	7
Trwały zarząd						
Użytkowanie						
Użyt. wieczyste	4		4			0
Najem w tym	149	110			7	32
- U.G.	1					0
- PGKiM	148	110			7	32
Dzierżawa						
Przeksz. prawa użyt. wieczystego						
Sprzedaż						
RAZEM	153	110	4		7	32

[Dowód: akta kontroli str.625-626]

O działaniach egzekucyjnych podejmowanych przez Urząd w stosunku do najemców zalegających z opłatami czynszowymi w wysokości 79.817,67 zł szerzej napisano w punkcie 3.7. niniejszego protokołu kontroli.

[Dowód: akta kontroli str.332-349]

Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego Zbigniew Łabędzki wyjaśniając przyczyny nie wszczynania postępowań egzekucyjnych w stosunku do najemców zalegających z opłatami na koniec 2004 r. w wysokości 32 tys. zł wyjaśnił, że „W roku 2004 zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z dnia 10 lipca 2001r. ze zm.) z pomocy w ramach wypłaty dodatków mieszkaniowych skorzystały osoby posiadające niskie dochody. Osoby korzystające to najemcy zamieszkujący w mieszkaniowym zasobie gminy zarządzanym przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. we Włoszczowie ul. Sienkiewicza 31, a także właściciele lokali zamieszkujących w budynkach wielorodzinnych zarządzanych przez PGKiM Sp. z o.o. oraz w zasobach spółdzielczych i budynkach jednorodzinnych. W roku 2004 wydano 764 decyzji przyznających dodatki mieszkaniowe na kwotę wynoszącą 488.139,63zł.

Wśród osób, które skorzystały z pomocy w formie dodatku mieszkaniowego znajdowali się najemcy zamieszkujących w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy posiadający zaległości w opłatach i czynszu. Ogólna kwota jak została przekazana na konto zarządcy w ramach dodatków mieszkaniowych wynosi 15.000,00zł dla osób zalegających w czynszu. Wobec tych najemców przy kwocie ogólnej zaległości 21.000zł nie były czynione postępowania windykacyjne i egzekucyjne. W momencie nie regulowania przez te osoby przypadającej części wydatków oraz zaległości w pierwszej kolejności będzie prowadzone postępowanie w sprawie wstrzymania wypłaty dodatku mieszkaniowego, a w następnej skierowanie sprawy do sądu o eksmisję lub ściągnięcie należnych opłat i czynszu na rzecz gminy.

Zakres działania gminy w stosunku do osób zalegających w opłatach i czynszu określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz.U.05.31.266), a w szczególności art.11 i art. 21.

Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy (w tym z powodu zwłoki z zapłatą czynszu). Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego,




właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. W związku z obowiązującymi przepisami - cytowanymi wyżej – nie zostały wszczęte postępowania egzekucyjne, ani też windykacyjne w stosunku do najemców zalegających mniej niż 3 pełne okresy płatności. Ponadto nie wszczęto postępowań w stosunku do osób, u których wystąpiły zaległości na koniec 2004r, w wyniku rozliczenia opłat za wodę, ścieki i śmieci płacone ryczałtowo. Kwota zaległości u najemców wymienionych wyżej wynosi 11.000zł.

[Dowód: akta kontroli str.687-688]

Wykaz dłużników z tytułu gospodarowania nieruchomościami gminy Włoszczowa (wg stanu na 01 grudnia 2004r.) oraz czynności o charakterze upominawczym i windykacyjnym zawiera tabela poniżej.

L p	Określenie dłużnika	Tytuł należności	kwota zaległości na 31.12.04	Data			
				Wystawienia wezwania do zapłaty	Upomnienia	Tytułu wykonaw.	Wszczęcia egzekucji sadowej
1		wieczyste użytkowanie	1215,00	0	15.03.2005	0	0
2		wieczyste użytkowanie	363,00	0	20.04.2002 28.05.2003 28.05.2004	0	0
3		wieczyste użytkowanie	56,28	0	04.06.2003	0	0
4		wieczyste użytkowanie	1647,40	0	15.04.2005	0	0
5		wieczyste użytkowanie	323,13	0	22.10.2002 26.05.2003 07.06.2004	0	0
6		wieczyste użytkowanie	283,50	0	07.06.2004 10.12.2004	0	0
Razem			3888,31				

[Dowód: akta kontroli str.627, 748-768]

Wobec zaległości nie podejmowano żadnych kroków od 1998 r. aż do dnia 15 marca 2005 r. to jest przez 7 lat od dnia upływu terminu zapłaty za użytkowanie wieczyste w 1998 r. Mimo obowiązku istniejącego od dnia 01 stycznia 2001 r. jednostka ta nie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym i faktycznie nie istnieje. Urząd miał możliwość umorzenia zaległości na

podstawie uchwały Rady Miejskiej Nr XX/198/01 z dnia 26 czerwca 2001 r. w sprawie określenia zasad i trybu umarzania wierzytelności. Działań takich nie podjęto.

Wobec , we Włoszczowie zalegającej z opłatą za wieczyste użytkowanie w wysokości 1.647,40 zł od dnia 01 kwietnia 2004 r. pierwsze kroki podjęto po 11,5 miesiąca od upływu terminu zapłaty (wysłania upomnienia). Zgłoszenie wierzytelności sędziemu komisarzowi nastąpiło 18 maja 2005 r.

Upomnienia do . Urząd wysyłał po 7, 2 i 2 miesiącach po upływie terminu płatności w latach 2002-2004. Do . upomnienie wysłano po 2 miesiącach od upływu terminu płatności.

[Dowód: akta kontroli str. 748-768]

Zastępca Skarbnika Barbara Strączyńska odpowiadając na pytanie, dlaczego wobec wymienionych w tabeli dłużników nie podejmowano żadnych innych działań w celu wyegzekwowania należnych opłat wyjaśniła, że:

- *na koniec grudnia 2004 roku zalegała w opłacie za wieczyste użytkowanie gruntów w kwocie 1.215,00 zł i dotyczyła okresu 1998-2004. jest organizacją społeczną dotowaną przez budżet gminy. Działalności zarobkowej nie prowadzi zatem nie osiąga żadnych dochodów. Jednostka była zarejestrowana jako Stowarzyszenie w Sądzie Okręgowym Wydział Rejestrowy. Obecnie w związku ze zmianą przepisów była zobowiązana dokonać rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym czego do chwili obecnej nie dopełniła. Jednostka jak i Zarząd , który teoretycznie istnieje tylko w dokumentach nie prowadzi żadnej działalności określonej statutem Obecnie podjęto kroki ze strony Urzędu, aby doprowadzić do rozwiązania umowy wieczystego użytkowania nieruchomości , a kwotę zaległości umorzyć w oparciu o uchwałę Nr XX/198/01 Rady Miejskiej we Włoszczowie z dnia 26 czerwca 2001 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Włoszczowa z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy – ordynacja podatkowa, udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności oraz wskazania organów do tego uprawnionych oraz uchwałę Nr XIX/138/05 Rady Miejskiej we Włoszczowie z dnia 18 lutego 2005r w sprawie zmiany uchwały Nr XX/198/01.*

- *3 -wykazana zaległość w kwocie 363,00 zł dotyczy roku 2002. Spółka ta w*




roku 2001 aktem notarialnym Rep. 692/01 z dnia 27.02.2001r zakupiła nieruchomość w Woli Wiśniowej od Gminnej Spółdzielni SCH. W roku 2001 uregulowała opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów. W 2002 roku aktem notarialnym Nr rep.2971/02 z dnia 23 grudnia 2002 r. przekazała nieruchomość w zamian za zadłużenie, jakie posiadała wobec wierzyciela Polcarbo sp. z o. o. z siedzibą w Bytomiu. Tut. Urząd kilkakrotnie przysyłał wezwania stronie do uregulowania zaległości za 2002 rok z tego tytułu, lecz zwracały się z adnotacją, że adresat wyprowadził się i jest nie znany. W wyniku prowadzonego postępowania w celu ustalenia nowej siedziby przesłano wezwania pod ustalony adres tj.

lecz również zostały zwrócone. Potwierdzeniem tego faktu jest zwrot tytułów wykonawczych, które skierowano do egzekucji do II Urzędu Skarbowego w Katowicach celem wyegzekwowania zaległości z tytułu podatku od nieruchomości za 2002 rok wraz z raportem poborcy skarbowego sporządzonym w dniu 13.04.2005 roku z adnotacją z czynności egzekucyjnych „Firma nie istnieje pod w/w adresem”. Od postępowania egzekucyjnego w celu wyegzekwowania zaległości z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w kwocie 363,00 zł Gmina odstąpiła, gdyż zachodziło uzasadnione przypuszczenie, że w postępowaniu egzekucyjnym nie uzyska się kwoty wyższej od kosztów dochodzenia i egzekucji tej wierzytelności a nawet postępowanie może stać się nieskuteczne z uwagi na brak środków na rachunku dłużnika, czego potwierdzeniem jest pismo przesłane przez II Urząd Skarbowy w Katowicach w sprawie zajęcia rachunku bankowego dłużnika. W załączeniu kopie pism skierowane przez II Urząd Skarbowy w Katowicach.

- : w likwidacji – stan zaległości wynosi 56,28 zł. Pismem z dnia 10.03.2000r likwidator jednostki zawiadomił tut. Urząd, że obecnie nie prowadzi żadnej działalności, nie osiąga żadnych dochodów oraz, że zgłosił wniosek o ogłoszenie upadłości z uwagi, iż zobowiązania przewyższają masę majątkową dłużnika. Do chwili obecnej Gmina nie otrzymała żadnej informacji dotyczące ogłoszenia upadłości. Podjęto kroki w celu uzyskania informacji z Sądu w tej sprawie we własnym zakresie, lecz takich informacji nie otrzymano. Kwota zaległości wynosi 56,28 zł i Gmina znając sytuację dłużnika odstąpiła od postępowania windykacyjnego gdyż postępowanie to stałoby się nieskuteczne, a koszty dochodzenia przewyższyłyby kwotę zaległości. W załączeniu kopia pisma likwidatora.



- *Przedsiębiorstwo Usługowo – – wykazana zaległość w kwocie 1.647,40 zł dotyczy 2004 roku. W dniu 05 stycznia 2005 roku Spółka postanowieniem Sądu Rejonowego Sądu Gospodarczego w Kielcach postawiona została w stan upadłości. W dniu 11 maja 2005 roku Gmina Włoszczowa dokonała zgłoszenia wierzytelności Sędziemu Komisarzowi z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości w kwocie 1647,40 zł należność główna oraz odsetki w kwocie 154,30 zł naliczone do dnia ogłoszenia upadłości celem zaspokojenia tej wierzytelności z majątku upadłego W załączeniu kopia zgłoszenia wierzytelności wraz z potwierdzeniem odbioru.*
- *- zaległość w kwocie 323,13 zł dotyczy okresu 1995-2002. Od 2003 roku należne opłaty są dokonywane przez zobowiązanych. W/w okresie wysyłane były wezwania do uregulowania zaległości, czynności te nie przyniosły żadnych efektów, gdyż rodzina ta była zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy bez prawa do zasiłku. Sytuacja finansowa tej rodziny nie pozwalała na prowadzenie egzekucji a kwota zaległości przewyższyłaby koszty dochodzenia .*
- *- zaległość w kwocie 283,50 zł dotyczy roku 2004. W dniu 10.12 2004 roku przesłano wezwanie do zapłaty tych zaległości. Do chwili obecnej dłużnik nie uregulował zobowiązań i w dalszym ciągu Gmina będzie prowadzić działania w celu wyegzekwowania tej zaległości.”*

[Dowód: akta kontroli str.670-682]]

Kontrolujący poinformował Burmistrza Gminy Włoszczowa Józefa Grabalskiego o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK) w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).




O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do rejestru ewidencji kontroli prowadzonej przez Urząd, pod pozycją 7/2005.

Włoszczowa, dnia 25.07.2005 r.

Kontrolujący:
Starszy inspektor
kontroli państwowej
NIK Delegatura w Kielcach

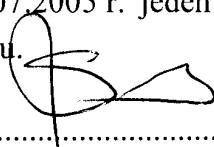
Jerzy Ścisłowicz

Włoszczowa, dnia lipca 2005 r.

Burmistrza Gminy Włoszczowa


mgr Józef Grabalski

W dniu 25.07.2005 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Józefowi Grabalskiemu.


.....
/podpisy kontrolera/

[Dowód: akta kontroli str. 891]