

PROTOKÓŁ Nr 11/2021
z dnia 03 grudnia 2021 r.

Zespołu Kontrolnego Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Cewice z kontroli: „Kontrola w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym i realizacja zadań z zakresu gospodarki przestrzennej w Gminie Cewice za rok 2020.”

Na podstawie § 7, 9 i 10 Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Cewice, stanowiącego załącznik nr 4 do Statutu Gminy Cewice, Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Cewice dokonał kontroli pn.: „Kontrola w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym i realizacja zadań z zakresu gospodarki przestrzennej w Gminie Cewice za rok 2020.”

Kontrolę przeprowadził upoważniony Zespół Kontrolny w składzie:

- | | |
|-------------------|---------------------------------------|
| 1. Maria Bachan | - Przewodnicząca Zespołu Kontrolnego, |
| 2. Michał Grybisz | - Członek Zespołu, |
| 3. Anna Kubica | - Członek Zespołu, |
| 4. Hanna Płotka | - Członek Zespołu, |
| 5. Zbigniew Tryba | - Członek Zespołu. |

Upoważnienie z dnia 24.09.2021 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

I. SZCZEGÓŁY I ZAKRES KONTROLI :

Kontrolą objęto następujące zagadnienia:

1. Ewidencja mienia komunalnego: realizacja obowiązków z zakresu użytkowania obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu lokali/obiektów użytkowych.
2. Sprzedaż i dzierżawa mienia komunalnego:
 - a) plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości,
 - b) publikowanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub najmu.
3. Skuteczność i terminowość egzekwowania należności:
 - a) za zbywane, wydzierżawione i wynajmowane mienie,
 - b) z tytułu opłaty adiacenckiej (od podziału nieruchomości i wybudowania infrastruktury),
 - c) z tytułu opłaty planistycznej.
4. Nabywanie mienia komunalnego. Inwentaryzacja.
5. Analiza postępowań odszkodowawczych za grunty przejęte pod drogi publiczne w wyniku podziału nieruchomości.
6. Terminowość dokonywania analiz wniosków (w tym ich wykaz) i podejmowanie działań w sprawie sporządzania lub zamiany planu zagospodarowania przestrzennego.
7. Analiza prowadzonych spraw związanych z ustaleniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

8. Analiza przygotowywanych opinii i zaświadczeń (w tym ich rejestr) o funkcji nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

II. OKRES PODDANY KONTROLI

Okres objęty kontrolą obejmował czas od 01 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 r.

III. TERMIN KONTROLI

Kontrola została przeprowadzona w dniach od 24.09.2021 r. do 30.11.2021r.

IV. USTALENIA KONTROLI

Celem kontroli było dokonanie oceny sposobu gospodarowania przez Gminę Cewice mieniem komunalnym, oceny działań z zakresu gospodarki przestrzennej oraz ustalenie i ocena ewidencji mienia komunalnego gminnego zasobu nieruchomości.

Komisja Rewizyjna na podstawie otrzymanej informacji od Wójta Gminy ustaliła co następuje:

Ad. 1. Ewidencja mienia komunalnego: realizacja obowiązków z zakresu użytkowania obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu lokali/obiektów użytkowych.

Według informacji zawartych w Raporcie o Stanie Gminy Cewice za rok 2020, wartość mienia komunalnego na koniec roku 2020 to 73. 648.765,61 zł.

1. Grunty: 7 995 669,49
2. Budynki i lokale: 18 353 502,09
3. Obiekty inżynierii lądowej i wodnej: 42 800 359,59
4. Kotły i maszyny energetyczne: 659 777,26
5. Maszyny, urządzenie i aparaty ogólnego zastosowania: 1106 204,16
6. Maszyny , urządzenia i aparaty specjalistyczne: 79 191,89
7. Urządzenia techniczne: 820 165,12
8. Środki transportu: 656 268,41
9. Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie: 1 177 627,60

Razem: 73 648 765,61

Zgodnie z oświadczeniem Pani Ewy Gaffke - Inspektora ds. gospodarki mieszkaniowej Urzędu Gminy w Cewicach, do każdego obiektu będącego własnością gminy założona jest książka obiektu budowlanego, w której dokonywane są wpisy przeprowadzonych kontroli, wymagane zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego. Zespół kontrolny losowo wybrał do sprawdzenia książkę obiektu budowlanego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego położonego w miejscowości Siemirowice, Osiedle Na Skarpie 2.

W wyniku kontroli dokonano analizy strony tytułowej zawierającej podstawowe informacje identyfikujące obiekt. Do tab. nr 1 wpisana jest osoba upoważniona do dokonywania wpisów. Zgodnie z wymogami wyszczególnione są dane techniczne charakteryzujące budynek, jak również plan sytuacyjny obiektu budowlanego. W tej kwestii nieprawidłowości nie stwierdzono. Zbadano także protokoły kontroli badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane. Z wpisów dokonanych do książki obiektów wynika, że ostatnia kontrola roczna polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego budynku przeprowadzona była 08.09.2020 r. Okresowej kontroli pięcioletniej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego budynku i przydatności do użytkowania dokonano w dniu 08.09.2017 r. Zespół kontrolny stwierdził, iż brak jest aktualnego wpisu w książce obiektu dotyczącego protokołu z badania instalacji elektrycznej i piorunochronowej. Badania te dokonuje się co najmniej raz na 5 lat.

Ad. 2. Sprzedaż i dzierżawa mienia komunalnego:

- a) Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i ma on w szczególności zawierać: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste. Podstawę prawną sporządzenia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości stanowią przepisy art. 24 i 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).

Zespół kontrolny w toku prowadzonej kontroli ustalił, że Gmina nie posiada planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

- b) Publikowanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub najmu.

Zgodnie z art. 35. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Gmina jest zobowiązana do sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie.

Na stronie internetowej Gminy Cewice pod linkiem <https://bip.cewice.pl/artykul/2020-rok-3> publikowane są Ogłoszenia Wójta Gminy Cewice w sprawie sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę. Informacje takie zgodnie z wyjaśnieniami Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomości, Ochrony Środowiska i Rolnictwa podawane są, także do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Cewicach.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Ad. 3. Skuteczność i terminowość egzekwowania należności:

a) za zbywane, wydierżawione i wynajmowane mienie,

W okresie objętym kontrolą gmina uzyskała dochody:

1. z najmu i dzierżawy łączny dochód w kwocie 61.188,47zł;
2. w roku 2020 z tytułu opłat za trwały zarząd i użytkowanie wieczyste gruntów uzyskano dochody w kwocie 15.046, 90 zł;
3. z tytułu sprzedaży nieruchomości uzyskano dochód w kwocie 159.905,- zł, zbycie nieruchomości dokonywane było w drodze przetargu.

Referat Gospodarki Nieruchomości, Ochrony Środowiska i Rolnictwa odpowiedzialny jest za wystawianie faktur za wynajem oraz wydierżawione mienie. Pani Renata Śmiałkowska - Kierownik w/w referatu zapewniła Zespół kontrolny o terminowości wystawiania faktur oraz monitorowaniu dokonywanych opłat w roku 2020.

Ponadto Pani R. Śmiałkowska poinformowała Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej, iż ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów dokonana była w 2011 roku.

b) z tytułu opłaty adiacenckiej (od podziału nieruchomości i wybudowania infrastruktury),

Opłata adiacencka to opłata ustalona, jeśli wzrośnie wartość nieruchomości z uwagi na jeden z trzech czynników:

- podział nieruchomości,
- scalenie i podział nieruchomości,
- budowę urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, środków unijnych, jednostek samorządu terytorialnego bądź źródeł zagranicznych.

Zespół kontrolny dokonał sprawdzenia, czy w okresie 3 letnim tj. 2018, 2019, 2020 wystąpiły czynniki powodujące obowiązek naliczenia opłaty adiacenckiej.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi, albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Z uzyskanych informacji wynika, że ostatnio ustalone opłaty adiacenckie pobrane były w roku 2018. W piśmie skierowanym do Zespołu Kontrolnego z dnia 29.11.2021r. przez Panią R. Śmiałkowska zapewniono, że wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia opłaty adiacenckiej za lata 2019, 2020 oraz 2021 planuje się w najbliższym czasie.

c) opłata planistyczna.

Według art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: jeśli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel/użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt gminy pobiera jednorazową opłatę (zwaną również rentą planistyczną), ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. W kontrolowanym okresie nie prowadzono postępowań w sprawie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Ad. 4. Nabywanie mienia komunalnego. Inwentaryzacja.

Z informacji wynikających z raportu o stanie gminy w roku 2020 dokonano nabycia prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa (grunty, rowy) z mocy prawa:

- obr. Cewice o pow. 0,49 ha
- obr. Lesiaki o pow. 0,59 ha
- obr. Karwica o pow. 0,64 ha
- obr. Unieszyno o pow. 0,49 ha
- obr. Osowo Lęborskie o pow. 0,66 ha
- obr. Oskowo o pow. 0,16 ha

Spis mienia komunalnego Gminy Cewice w załączeniu.

Ad. 5. Analiza postępowań odszkodowawczych za grunty przejęte pod drogi publiczne w wyniku podziału nieruchomości.

Za grunty przejęte pod drogi publiczne, które przeszły na własność jednostki samorządu terytorialnego, przysługuje odszkodowanie. W kontrolowanym okresie tylko w jednym przypadku dokonano przejęcia gruntu pod drogę publiczną w miejscowości Bukowina. Grunt przejęty na drogę dojazdową to 0,9520 ha. Wysokość odszkodowania za przejęte grunty została ustalona w drodze negocjacji.

Ad. 6. Terminowość dokonywania analiz wniosków (w tym ich wykaz) i podejmowanie działań w sprawie sporządzania lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, czyli obowiązuje tylko na obszarze gminy, która go uchwaliła.

Z informacji uzyskanych od Kierownika planowania przestrzennego i Inwestycji - Pana G. Marzęckiego - w roku 2020 wpłynęły 4 wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zostały przekazane do biura

Rady Gminy w celu zaopiniowania przez stosowne komisje. Rozpatrzenie tych wniosków nie jest określone żadnym terminem, gdyż nie stanowią one wniosków w rozumieniu ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735). Wnioski te mają charakter postulatywny. Wszczęcie procedury zmiany planu odbywa się wyłącznie z własnej inicjatywy Rady Gminy Cewice lub na wniosek Wójta Gminy zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski muszą zostać zarejestrowane w prowadzonym przez Wójta rejestrze wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego. Art. 31 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje Wójta do prowadzenia rejestru planów miejscowych oraz wniosków o sporządzenie lub zmianę w planach. Z informacji uzyskanych od Pana G. M. w Urzędzie Gminy prowadzony jest rejestr wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W roku 2020 zlecono przeprowadzenie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Cewice.

Ad. 7. Analiza prowadzonych spraw związanych z ustaleniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W kontrolowanym okresie do Urzędu Gminy w Cewicach wpłynęło 6 wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. W wyniku kontroli w zakresie wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nieprawidłowości nie stwierdzono. Urząd wywiązał się z obowiązku zawiadomienia stron, zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W następstwie przeprowadzonych postępowań wydano 6 decyzji. W trakcie kontroli ustalono również, iż w prowadzonym rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 67 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uaktualnić wpisy za rok 2020. W wyniku kontroli wydawania decyzji o warunkach zabudowy stwierdzono, że:

- do Urzędu Gminy w Cewicach wpłynęły 43 wnioski o ustalenie warunków zabudowy,
- postępowanie było prowadzone zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego,
- Urząd Gminy zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- w wyniku prowadzonych postępowań wydano 48 decyzji.

Ad. 8. Analiza przygotowywanych opinii i zaświadczeń (w tym ich rejestr) o funkcji nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie informacji uzyskanych od Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego i Inwestycji ustalono, że w roku 2020 wydano 202 zaświadczenia o funkcji terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz położeniu działki w obszarze rewitalizacji. Zaświadczenia zostały wydane w ustawowym terminie 7 dni.

V. WNIOSKI ZESPOŁU KONTROLNEGO KOMISJI REWIZYJNEJ RADY GMINY CEWICE WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ KONTROLI

Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym, podstawowym obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie „szczególnej staranności” przy wykonywaniu czynności zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona.

Podsumowując wyniki kontroli Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Cewice wystosował wnioski pokontrolne o następującej treści:

1. W trakcie kontroli poprawności prowadzenia książki obiektu budowlanego stwierdzono, że ostatnia kontrola stanu technicznego budynku miała miejsce dnia 08.09.2020 r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami przegląd stanu technicznego powinien być przeprowadzony przed upływem roku od poprzedniej kontroli. Brak wpisu w terminie do dnia 08.09.2021 r..
Protokół okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego sporządzony został 08.09.2017 r., termin następnego przeglądu upływa dnia 07.09.2022 r. W tym zakresie nieprawidłowości nie stwierdzono.
W Książce Obiektu Budowlanego brak jest aktualnego wpisu dotyczącego pięcioletniego badania instalacji elektrycznej i piorunochronowej, do którego zobowiązuje art. 62 pkt 1 ppkt 2 Ustawy Prawo budowlane. W związku z powyższym należy dokonać niezwłocznie sprawdzenia wszystkich książek obiektów budowlanych będących w zasobie Gminy Cewice w celu dokonania aktualizacji koniecznych i niezbędnych przeglądów wynikających z przepisów prawa.
2. Należy sporządzić plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.
3. Z ustaleń kontroli wynika również, iż naliczenie opłaty adiacenckiej za lata 2019, 2020 planowane są przed upływem terminu wymaganego przepisami prawa, czyli

przed końcem 3 letniego okresu. W związku z tym Zespół kontrolny wnioskuje, aby opłaty adiacenckiej naliczane były na bieżąco.

4. W trosce o finanse Gminy Zespół Kontrolny komisji Rewizyjnej wnioskuje o skuteczne wypowiedzenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów do 31 grudnia 2022 r. zgodnie z art. 78 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (dz. U. z 2021 r. poz. 1899), aby nowa wysokość opłat rocznych obowiązywała od 2023 r.
5. Z informacji zawartych w piśmie z dnia 29.11.2021 r. kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomości, Ochrony Środowiska i Rolnictwa wynika iż, w wieczystym użytkowaniu w 2020 r. znajdowało się 10 działek. Natomiast z Raportu o Stanie Gminy za rok 2020 wynika, iż Gmina oddaje w użytkowanie wieczyste 16 nieruchomości. W związku z powyższym Komisja wnioskuje o skorygowanie rozbieżności, co wpływa na uzyskiwane dochody Gminy.
6. Zgodnie z art. 67. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy prowadzi wójt. W trakcie kontroli ustalono brak wpisów za 2020 r. W związku z powyższym należy uzupełnić rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy za 2020 rok i prowadzić go systematycznie na bieżąco.

Protokół wykonano w czterech jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla Przewodniczącego Rady Gminy Cewice, Wójta Gminy Cewice, Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Cewice i Kierownika kontrolowanego podmiotu.

**Data i podpis kierownika
jednostki kontrolowanej:**

03.12.2021.....



Podpisy Zespołu Kontrolnego:

1. Maria Bachan
2. Michał Grybisz
3. Hanna Płotka
4. Anna Kubica
5. Zbigniew Tryba

