

REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA
W ŁODZI

Numer egzemplarza:

1

PROTOKÓŁ
DORAŻNEJ KONTROLI GOSPODARKI FINANSOWEJ
W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
I REALIZACJI DOCHODÓW Z MAJĄTKU GMINY

Jednostka kontrolowana:	Gmina Czarnocin Urząd Gminy w Czarnocinie ul. Główna 142 97-318 Czarnocin
Termin kontroli:	17 listopada – 7 grudnia 2022 roku
Kontrolujący (imię, nazwisko, stanowisko służbowe):	Krzysztof Fraj – Inspektor Kontroli
Okres objęty kontrolą	Lata 2020 – do 30 września 2022
Numer i data upoważnienia:	WK 601-1/44/2022 z dnia 8 listopada 2022 roku

Uwaga!

Protokół niniejszy podlega udostępnieniu na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 902), z ograniczeniami wynikającymi z art.5 tej ustawy.

INFORMACJE WSTĘPNE

DANE O JEDNOSTCE

Gmina Czarnocin zajmuje obszar o powierzchni 71,8 km². Gmina podzielona jest na 14 sołectw. Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku na terenie Gminy zamieszkiwało 4011 osób, w tym: 2063 kobiety i 1948 mężczyzn.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku liczba bezrobotnych w Gminie Czarnocin wynosiła 40 osób, w tym 19 kobiet.

Adres siedziby Urzędu Gminy:

ul. Główna 142,
97-318 Czarnocin

Numery identyfikacji podatkowej:

	Urząd Gminy	Gmina
NIP	7712663700	7711733812
REGON	000540765	590647888

Kontrola ma charakter dorażnej kontroli gospodarki finansowej w Gminie Czarnocin w zakresie gospodarowania nieruchomościami i realizacji dochodów z majątku Gminy, w tym z tytułu opłat za najem i dzierżawę.

USTALENIA OGÓLNE

1. KIEROWNICTWO JEDNOSTKI

Przewodniczący rady gminy

Przewodniczącym Rady Gminy jest Andrzej Krajewski wybrany na to stanowisko uchwałą nr I/2/2018 Rady Gminy Czarnocin z dnia 20 listopada 2018 roku.

Wójt gminy i jego zastępcy

Wójtem Gminy Czarnocin jest Roman Miksa wybrany na to stanowisko w bezpośrednich wyborach w dniu 21 października 2018 roku. Wójt Gminy objął stanowisko w dniu 20 listopada 2018 roku składając ślubowanie.

Zarządzeniem nr 2/2022 z dnia 3 stycznia 2022 roku Wójt Gminy Czarnocin powołał od 3 stycznia 2022 roku na stanowisko Zastępcy Wójta Gminy Czarnocin Anetę Stawianą - Kosiorek. Zatrudnienie na stanowisku Zastępcy Wójta od dnia 3 stycznia 2022 roku nastąpiło na podstawie umowy porozumienia powołania Zastępcy Wójta w wymiarze ¼ etatu na okres od dnia podpisania umowy na czas trwania kadencji Wójta Gminy Czarnocin.

Skarbnik gminy

Skarbnikiem Gminy Czarnocin od dnia 1 czerwca 2016 roku jest Krystyna Lula powołana na to stanowisko uchwałą nr XVII/126/2016 Rady Gminy Czarnocin z dnia 27 kwietnia 2016 roku.

Sekretarz gminy

Sekretarzem Gminy od dnia 20 stycznia 2015 roku jest Honorata Krajewska zatrudniona na tym stanowisku w wyniku porozumienia (porozumienie w sprawie przeniesienia pracownika samorządowego z dnia 8 stycznia 2015 roku). Na podstawie umowy o pracę z dnia 30 lipca 2021 roku Honorata Krajewska świadczy pracę w wymiarze $\frac{3}{4}$ etatu.

2. GMINNE JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE I PRAWNOORGANIZACYJNE FORMY ICH DZIAŁALNOŚCI

Jednostkami organizacyjnymi Gminy Czarnocin nieposiadającymi osobowości prawnej są:

1. Zespół Szkolno- Przedszkolny w Czarnocinie – jednostka budżetowa działająca na podstawie statutu zmienionego uchwałami nr: 1/2018-2019 Rady Pedagogicznej Zespołu Szkolno- Gimnazjalnego w Czarnocinie z dnia 30 sierpnia 2018 roku (zmiana nazwy szkoły z Zespołu Szkolno- Gimnazjalnego w Czarnocinie na Szkołę Podstawową im. Szarych Szeregów w Zespole Szkolno- Przedszkolnym w Czarnocinie), nr 1/2019-2020 Rady Pedagogicznej Szkoły Podstawowej w Zespole Szkolno- Przedszkolnym z dnia 30 sierpnia 2019 roku oraz uchwałą nr 7/2021-2022 Rady Pedagogicznej Szkoły Podstawowej w Zespole Szkolno- Przedszkolnym z dnia 15 września 2021 roku;
2. Szkoła Podstawowa w Szynczycach – jednostka budżetowa działająca na podstawie statutu nadanego uchwałą nr 4/2017 Rady Pedagogicznej Szkoły Podstawowej w Szynczycach z dnia 27 października 2017 roku w sprawie uchwalenia statutu szkoły;
3. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Czarnocinie – jednostka budżetowa, działająca na podstawie statutu nadanego uchwałą nr XXXVII/277/2018 Rady Gminy Czarnocin z dnia 29 marca 2018 roku ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XIII/112/2019 z dnia 12 listopada 2019 roku;
4. Klub Malucha w Czarnocinie – jednostka budżetowa, działająca na podstawie statutu nadanego uchwałą nr XVIII/146/2020 z dnia 15 kwietnia 2020 roku w sprawie utworzenia klubu dziecięcego pod nazwą „Klub Malucha w Czarnocinie” i ustalenia statutu, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXII/176/2020 z dnia 10 września 2020 roku oraz uchwałą nr XLII/302/2022 z dnia 30 czerwca 2022r.

Jednostką posiadającą osobowość prawną jest Gminna Biblioteka Publiczna w Czarnocinie działająca jako samodzielna instytucja kultury na podstawie statutu nadanego uchwałą nr XXXIX/290/2018 z dnia 18 maja 2018 roku. Gminna Biblioteka została wpisana do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Gminę Czarnocin. Rejestr prowadzony jest w formie papierowej i elektronicznej (na stronach BIP Czarnocin).

3. POSIADANE AKCJE I UDZIAŁY W SPÓŁKACH PRAWA HANDLOWEGO. WNOSZENIE I WYCENA APORTÓW RZECZOWYCH

Kontrolowana jednostka nie posiada akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego oraz nie wносиła aportów rzeczowych.

4. UNORMOWANIA WEWNĘTRZNE

Statut gminy

Statut Gminy Czarnocin nadany został uchwałą nr XLII/318/2018 Rady Gminy Czarnocin z dnia 6 września 2018 roku. Wyżej wymienioną uchwałą opublikowano w Dzienniku

Urzędowym Województwa Łódzkiego w dniu 27 września 2018 roku pod poz. 4882. Zmiany do statutu wprowadzono uchwałą nr II/23/2018 Rady Gminy Czarnocin z dnia 29 listopada 2018 roku. **Obowiązujący statut Gminy Czarnocin w § 18 ust. 4 stanowi, że „Porządek sesji Rady Gminy, na której podejmowana jest uchwała w sprawie udzielenia lub nieudzielenia absolutorium Wójtowi Gminy, w pierwszej kolejności przewiduje rozpatrzenie i przeprowadzenie debaty o raporcie o stanie Gminy.” Cytowany przepis przemilcza konieczność podjęcia, w podanym porządku rzeczy, uchwały w sprawie udzielenia wójtowi wotum zaufania, która powinna zostać podjęta po debacie o raporcie o stanie Gminy i przed uchwałą w sprawie udzielenia lub nieudzielenia absolutorium Wójtowi Gminy.**

Regulamin organizacyjny urzędu

W okresie objętym kontrolą organizację i zasady funkcjonowania Urzędu Gminy Czarnocin określał Regulamin organizacyjny wprowadzony zarządzeniami Wójta Gminy Czarnocin nr 1/2022 z dnia 3 stycznia 2022 roku, nr 72/2021 z dnia 12 sierpnia 2021 roku, nr 25/2021 z dnia 9 marca 2021 roku oraz nr 88/2020 z dnia 9 grudnia 2020 roku.

Od dnia 1 maja 2022 roku obowiązuje Regulamin organizacyjny Urzędu Gminy Czarnocin nadany zarządzeniem nr 39/2022 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 29 kwietnia 2022 roku.

Regulamin określa m.in. zakres działania i zadania Urzędu Gminy w Czarnocinie, strukturę organizacyjną Urzędu, zasady funkcjonowania Urzędu oraz zakres działania kierownictwa Urzędu, poszczególnych referatów i samodzielnych stanowisk pracy w Urzędzie.

Według regulaminu organizacyjnego nadanego zarządzeniem nr 39/2022 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 29 kwietnia 2022 roku strukturę organizacyjną Urzędu Gminy stanowią:

Kierownictwo Urzędu:

- Wójt Gminy,
- Zastępca Wójta,
- Sekretarz Gminy,
- Skarbnik Gminy,
- Kierownicy Referatów,
- Zastępcy Kierowników Referatów,
- Zastępca Kierownika USC,

oraz komórki organizacyjne Urzędu:

- 1) Referat Organizacyjny,
- 2) Referat Finansowy, 3) Referat Planowania Przestrzennego Środowiska i Inwestycji,
- 4) Referat Gospodarki Komunalnej,
- 5) Urząd Stanu Cywilnego,
- 6) Pełnomocnik ds. ochrony informacji niejawnych, używający oznaczenia POI/ firma zewnętrzna
- 7) Radca prawny/firma zewnętrzna.

Ustalone zasady gospodarowania mieniem komunalnym

Ustalono, iż Rada Gminy Czarnocin nie podjęła uchwały w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, w związku z czym wykonywanie tych czynności przez Wójta Gminy jest możliwe wyłącznie za zgodą Rady Gminy.

Instrukcja w sprawie przeciwdziałania wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł

Zarządzeniem nr 82/2018 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 28 grudnia 2018 roku została wprowadzona w Urzędzie Gminy w Czarnocinie „Instrukcja postępowania w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowania terroryzmu”. Skarbnikowi Gminy – powierzono funkcję koordynatora do spraw współpracy z Generalnym Inspektorem Informacji Finansowej (GIIF).

5. UNORMOWANIA W ZAKRESIE KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Unormowania w zakresie kontroli wewnętrznej (w tym – finansowej). Osoby odpowiedzialne

Unormowania w zakresie kontroli wewnętrznej w tym finansowej zostały zawarte w: - zarządzeniu nr 39/2022 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 29 kwietnia 2022 roku w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Gminy w Czarnocinie. W załączniku nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego określono Regulamin Kontroli Wewnętrznej, w tym sposób organizacji, zasady oraz tryb przeprowadzania kontroli wewnętrznej. Do przeprowadzenia kontroli w Gminie Czarnocin upoważnieni są Komisja Rewizyjna Rady Gminy we wszystkich sprawach zleconych przez Radę Gminy, Wójt, Sekretarz, Skarbnik w zakresie funkcjonowania Urzędu; Kierownicy Referatów w stosunku do swoich podwładnych;

- zarządzeniu nr 102/2022 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 1 grudnia 2022 roku w sprawie wprowadzenia instrukcji obiegu i kontroli dokumentów finansowo- księgowych, wcześniej w tej sprawie obowiązywało zarządzeniu nr 45/05 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 30 grudnia 2005 roku,

- zarządzeniu nr 44/2013 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 10 października 2013 roku w sprawie wprowadzenia Instrukcji Inwentaryzacyjnej w Urzędzie Gminy Czarnocin;

- zarządzeniu nr 48/2017 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 10 sierpnia 2017 roku w sprawie wprowadzenia Instrukcji Kasowej w Urzędzie Gminy w Czarnocinie;

- zarządzeniu nr 83/2016 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 22 grudnia 2016 roku w sprawie wprowadzenia dokumentacji przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w Urzędzie Gminy w Czarnocinie, ze zmianami wprowadzonymi zarządzeniami nr: nr 87/2017 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 29 grudnia 2017 roku, nr 42/2019 z dnia 8 maja 2019 roku, nr 102/2019 z dnia 31 grudnia 2019 roku oraz nr 121/2021 z dnia 31 grudnia 2021 roku, 101/2022 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 1 grudnia 2022 roku;

- zarządzeniu Wójta Gminy Czarnocin nr 48/2013 z dnia 14 października 2013 roku w sprawie zmiany Regulaminu kontroli zarządczej w Gminie Czarnocin, którym wprowadzono regulamin kontroli zarządczej w Gminie Czarnocin. W niniejszym regulaminie zawarto cele i zadania oraz zakres kontroli zarządczej, sposób dokonywania oceny oraz sporządzania informacji o stanie kontroli zarządczej. Niniejszym zarządzeniem zobowiązano kierowników jednostek organizacyjnych Gminy Czarnocin do zorganizowania i zapewnienia adekwatnego systemu kontroli zarządczej w kierowanych przez siebie jednostkach z uwzględnieniem specyfiki i charakteru jednostki. Ponadto

zawarto w nim również zobowiązanie dla kierowników jednostek organizacyjnych Gminy Czarnocin do zapoznania się ze standardami kontroli zarządczej, oraz składania Wójtowi do końca lutego każdego roku raportu o stanie kontroli zarządczej za poprzedni rok w zakresie kierowanej przez siebie jednostki. Postanowienia zawarte w regulaminie dotyczyły wszystkich jednostek organizacyjnych Gminy;

- uchwałą nr XXXV/268/2018 Rady Gminy Czarnocin z dnia 27 lutego 2018 roku w sprawie przyjęcia planu nadzoru nad żłobkami, klubami dziecięcymi oraz dziennymi opiekunami ustalono plan nadzoru nad żłobkami, zgodnie z którym kontrola będzie się odbywać dwa razy w ciągu roku kalendarzowego (w tym pierwsza kontrola w terminie do 4 miesięcy od dnia wpisu podmiotu do rejestru żłobków i klubów dziecięcych prowadzonego przez Wójta Gminy Czarnocin) - uchwała podjęta na podstawie art. 54 i 55 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 2011 roku o opiece na dzieci do lat 3;

- zarządzeniu Wójta Gminy Czarnocin nr 9/2020 z dnia 11 lutego 2020 roku - ustalono plan kontroli zarządczej na 2020 rok;

- zarządzeniu Wójta Gminy Czarnocin nr 11/2021 z dnia 18 stycznia 2021 roku - ustalono plan kontroli zarządczej na 2021 rok.- zarządzeniu Wójta Gminy Czarnocin nr 6/2022 z dnia 20 stycznia 2022 roku - ustalono plan kontroli zarządczej na 2022 rok.

6. KONTROLE ZEWNĘTRZNE

Kontrole przeprowadzone przez RIO

Kontrola kompleksowa gospodarki finansowej i zamówień publicznych w Gminie Czarnocin przeprowadzona została przez inspektorów Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi w okresie od 14 marca 2022 roku do 15 kwietnia 2022 roku.

Wystąpienie pokontrolne dotyczące stwierdzonych nieprawidłowości przesłane zostało do Wójta Gminy Czarnocin Romana Miksy pismem z dnia 4 sierpnia 2022 roku znak WK-601-2/30/2022 (wpływ 8 sierpnia 2022 roku).

Odpowiedź o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych Wójt Gminy Czarnocin przekazał do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi w dniu 2 września 2022 roku (pismo znak 1710.2.2018).

Kontrole przeprowadzone w zakresie gospodarki finansowej przez inne podmioty - lata 2021 - 2022

We wskazanym okresie w Gminie Czarnocin przeprowadzone były następujące kontrole:

ROK 2021			
1	ZUS	Prawidłowość, rzetelność i terminowość obliczania składek na ubezpieczenia społ., ustalenia uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społ. oraz opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowne	14.05.2021-13.06.2021
2	Urząd Marszałkowski w Łodzi	Kontrola PROW dla operacji: Budowa budynku pasywnego Ekosfera	06.09.2021-08.09.2021

7. DOCHODY Z MAJĄTKU

Rada Gminy Czarnocin nie określiła zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, a w analizowanym okresie czynności takie dokonywane były na podstawie właściwych uchwał organu stanowiącego.

Zgodnie z art. 25 ust. 1,2,2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 poz. 1899 ze zmianami) w Gminie Czarnocin opracowano 3-letni plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021–2023, wprowadzony zarządzeniem nr 115/2021 z dnia 15 grudnia 2021 roku. Jak podkreślono w protokole z kontroli kompleksowej Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi z dnia 8 lipca 2022 roku, plany powinny być opracowywane na koniec poprzedniego lub na początku okresu obowiązywania nowego planu.

W części II planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021–2023 opisano nieruchomości gruntowe będące w zasobach Gminy Czarnocin, podając w szczególności ich numer, obręb, podstawę prawną nabycia nieruchomości, numer inwentarzowy, rodzaj wykorzystania i powierzchnię nieruchomości.

Ewidencja, która powinna zawierać wszystkie niezbędne dane do opracowania planu wykorzystania nieruchomości, jest jednak niekompletna. Wbrew zasadom określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ewidencją objęto jedynie nieruchomości gruntowe, **pominięto zaś budynki i samodzielne lokale. W związku z powyższym w prowadzonej ewidencji nie zawarto wszystkich elementów wymaganych przez ustawę o gospodarce nieruchomościami.**

Jak wykazano w części V planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021–2023, Gmina Czarnocin oczekuje wpływów z tytułu zawartych umów najmu lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych lub z tytułu dzierżawy. **Plan nie zawiera informacji o powierzchni użytkowej budynków i samodzielnych lokali stanowiących zasób Gminy (art. 25 ust.2a pkt.1 lit.b ustawy o gospodarce nieruchomościami).**

W planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021–2023 znalazła się informacja o tym, że „Gmina Czarnocin oddała 13 nieruchomości w użyczenie”. Jak wykazała kontrola to Gmina Czarnocin jest biorącym w używanie nieruchomości (remizy) oddane przez Ochotnicze Straże Pożarne działające na terenie Gminy. Złożone oświadczenie Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego, Środowiska i Inwestycji potwierdza, że na podstawie zawartych umów użyczenia to Gmina Czarnocin jest „Biorącym do używania”. W przedłożonych do kontroli umowach użyczenia znalazł się w paragrafie 1 ust.5 zapis umowy: „Na mocy niniejszej umowy Biorący do używania uprawniony jest do pełnego dysponowania przedmiotem użyczenia, w tym do realizacji wszelkich zamierzeń budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane”.

Zgodnie z art. 713 Kodeksu cywilnego, biorący do używania (w tym przypadku Gmina Czarnocin) ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Poprzez zwykłe koszty utrzymania należy rozumieć wydatki i nakłady pozwalające zachować rzecz w stanie nie pogorszonym, utrwalającym jej właściwości i przeznaczenie. Chodzi więc o takie koszty, których poniesienie narzuca niezbędna potrzeba zachowania określonego stanu rzeczy. Za takie uważa się przykładowo koszty konserwacji, bieżących remontów czy drobnych napraw. Koszty te obejmują np. opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem użyczonego lokalu.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 kwietnia 2013 r., I ACa 35/13, Lex nr 1372459: „Poprzez zwykłe koszty utrzymania należy rozumieć wydatki i nakłady pozwalające zachować rzecz w stanie nie pogorszonym, utrwalającym jej właściwości i przeznaczenie. Chodzi więc o takie koszty, których poniesienie narzuca niezbędna potrzeba zachowania określonego stanu rzeczy. Za takie uważa się przykładowo koszty konserwacji, bieżących remontów czy drobnych napraw. Koszty te obejmują np. opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem użyczonego lokalu czy samochodu, wydatki na żywienie i leczenie zwierząt, koszty konserwacji, drobnych napraw”. Wydaje się więc konieczne rozróżnienie „wydatków i nakładów pozwalających

zachować rzecz w stanie nie pogorszonym, utrwalającym jej właściwości i przeznaczenie” od „wydatków i nakładów poniesionych na daną rzecz”, które powinien sfinansować z własnych środków właściciel czyli Ochotnicza Straż Pożarna. Gmina mogła ewentualnie dotować tego rodzaju wydatki lub czynić je w ramach umowy najmu a nie bezpłatnego użyczenia. Ten sposób partycypacji w utrzymaniu nieruchomości Ochotniczych Straży Pożarnych był właściwy do 31 grudnia 2021 roku.

Nową, odrębną ścieżką finansowania między innymi obiektów i terenów należących do ochotniczych straży pożarnych daje ustawa o ochotniczych strażach pożarnych z 17 grudnia 2021 roku (Dz.U. 2021 r. poz.2490 ze zm.). Ustawa obowiązuje od 1 stycznia 2022 roku. Z art. 10 ust. 1 pkt 1 tej ustawy wynika, że „1. W ramach realizacji zadania własnego w zakresie ochrony przeciwpożarowej gmina zapewnia, stosownie do posiadanych sił i środków, ochotniczym strażom pożarnym:

1) obiekty, tereny, pojazdy i sprzęt specjalistyczny, środki ochrony indywidualnej, umundurowanie i środki łączności oraz ich utrzymanie.” Zatem gmina ma prawną możliwość m.in. zapewnienia obiektów czy terenów oraz ich utrzymanie.

Gmina Czarnocin, na podstawie art. 7 tej ustawy w roku 2022 zawarła umowy z wszystkimi ochotniczymi strażami pożarnymi, nie określając poziomu wydatków związanych z realizacją ww. umów.

Jak oświadczyła Skarbnik Gminy w użytkowanych lokalach zrealizowano zadanie na koszt Gminy w:

a) 2021 roku w Zamościu - zakup i montaż okładzin podłogowych – grant na kwotę 13 500,00 zł;

b) 2022 roku w:- Zamościu - montaż klimatyzacji w kwocie 14.760,00 zł - zadanie inwestycyjne przy dofinansowaniu z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich,

- Tychowie - modernizacja kuchni w kwocie 80.503,50 zł - zadanie inwestycyjne przy dofinansowaniu z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich - wydatek do 30 września 2022r. w kwocie 3.505,50 zł i w październiku 2022r. kwota 76.998,00 zł.

W planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021–2023, brak jest informacji o wielkości środków jakie Gmina Czarnocin chce przeznaczyć na utrzymanie 13 użytkowanych nieruchomości. Poziom wydatków poniesiony w 2021 i 2022 roku wydaje się na tyle istotny, że powinien być uwzględniony i ujawniony w planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Załącznik nr 1: Wyjaśnienie Joanny Simy-Jarneckiej kierownika Referatu Planowania Przestrzennego, Środowiska i Inwestycji

W dniu 11 marca 2019 roku została przyjęta uchwała nr V/49/2019 Rady Gminy Czarnocin w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Gminy Czarnocin na lata 2019-2023 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W dniu 16 września 2015 roku została przyjęta uchwała nr X/71/2015 Rady Gminy Czarnocin w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Czarnocin lub jej jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej, w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów do tego uprawnionych. W okresie objętym kontrolą nie udzielano ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny.

Dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości

1. Dochody ze sprzedaży nieruchomości lub ich części

Plan na 1.01.2021	Plan po zmianach na 31.12.2021	Wykonanie 31.12.2021	Plan na 1.01.2022	Plan po zmianach na 30.09.2022	Wykonanie 30.09.2022
0,00	151 050,55	151 050,55	0,00	472 894,93	472 894,93

Kontrolą objęto:

1.1. Sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej obejmującej działki o numerach 351/3 o powierzchni 0,1205 ha, 351/4 o powierzchni 0,1206 ha, 351/5 o powierzchni 0,1206 ha, położonych w obrębie Szynczyce, gmina Czarnocin.

Uchwałą nr XXX/216/2017 z dnia 12 września 2017 roku, Rada Gminy Czarnocin wyraziła zgodę na zbycie niezabudowanej nieruchomości stanowiącej mienie komunalne Gminy Czarnocin.

W wykonaniu ww. uchwały Wójt Gminy Czarnocin zlecił opracowanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości.

Operat szacunkowy dla działki o nr 351/3 w obrębie Szynczyce określał wartość rynkową przedmiotu wyceny dla ustalenia ceny sprzedaży. Oszacowana wartość rynkowa wyniosła 66 034,00 zł. Operat sporządzono w dniu 19 listopada 2021 roku.

Operat szacunkowy dla działki o nr 351/4 w obrębie Szynczyce określał wartość rynkową przedmiotu wyceny dla ustalenia ceny sprzedaży. Oszacowana wartość rynkowa wyniosła 66 089,00 zł. Operat sporządzono w dniu 19 listopada 2021 roku.

Operat szacunkowy dla działki o nr 351/5 w obrębie Szynczyce określał wartość rynkową przedmiotu wyceny dla ustalenia ceny sprzedaży. Oszacowana wartość rynkowa wyniosła 66 089,00 zł. Operat sporządzono w dniu 19 listopada 2021 roku.

W dniu 1 grudnia 2021 roku Wójt Gminy Czarnocin wydał zarządzenie nr 108/2021 w sprawie wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Czarnocin przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz nieruchomości stanowił załącznik do zarządzenia Wójta Gminy Czarnocin. Załącznik do zarządzenia nie posiadał nazwy własnej, w związku z powyższym wywieszenie wykazu na tablicy ogłoszeń nie informuje o jego przeznaczeniu. Z treści wykazu nie można wnioskować, że wymienione w nim nieruchomości przeznaczone do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Inspektorowi kontroli nie okazano dowodów na wywieszenie wykazu w siedzibie Urzędu Gminy w Czarnocinie. Nie została sporządzona adnotacja czy notatka potwierdzająca wykonanie tej czynności. W zarządzeniu nr 108/2021 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 1

grudnia 2021 roku w § 2 ust. 2 podano, że informacje o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży podlega ogłoszeniu „na stronie internetowej Urzędu Gminy Czarnocin”. Jak wykazano wyżej (art. 35 ust. 1) to **wykaz a nie informacja o wykazie powinien być publikowany na stronie internetowej Urzędu Gminy**. W § 2 ust. 1 Wójt Gminy Czarnocin ustalił że ` zarządzenie podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Gminy w Czarnocinie. Trudno się zgodzić z uznaniem wykazu jako synonimu wyrazu zarządzenie. Ustawa wyraźnie wskazuje, że znaczenie ma wywieszenie wykazu, jego publikacja na stronach internetowych jak również podanie do publicznej wiadomości informacji o zamieszczeniu wykazu przez ogłoszenie w prasie lokalnej. W § 3 wyznaczono 6-cio tygodniowy termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowej nieruchomości na podstawie art.34 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Trzeba zaznaczyć , że tego rodzaju informacja winna znaleźć się w treści wykazu a nie zarządzeniu które informuje o sporządzeniu wykazu (art.35 ust 2 pkt.12).

W trakcie czynności kontrolnych na stronach BIP Urzędu Gminy w Czarnocinie nie stwierdzono miejsca, zakładki w której publikowane są wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Nie były również publikowane, jak zapowiadano w zarządzeniu, informacje o wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie.

Jedynym miejscem, w którym można zapoznać się z wykazem na stronie internetowej Urzędu Gminy jest zakładka – Wójt Gminy – Zarządzenia Wójta Gminy z czego należy wnioskować, że aby pozyskać informacje na temat publikowanych wykazów konieczny jest stały monitoring ww. zarządzeń, które z natury rzeczy w niewielkim ułamku dotyczą wykazów nieruchomości przeznaczonych do obrotu prawnego. Informacja o zamieszczeniu wykazu została podana do publicznej wiadomości w dniu 1 grudnia 2021 roku przez ogłoszenie w Tygodniu Trybunalskim, tj. w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat. Mimo podania w tygodniku informacji o wywieszeniu wykazu, brak jest informacji, że wykaz stanowi załącznik do zarządzenia Wójta Gminy Czarnocin co także utrudnia dotarcie i zapoznanie się z wykazem i jego treścią. Opisana wyżej metoda informowania społeczeństwa o zamierzeniach związanych z gospodarką nieruchomościami zakłóca wymagania stawiane w ustawie, której celem jest zasada dochowania jawności w tym zakresie.

W dniu 15 września 2021 roku Wójt Gminy Czarnocin wydał zarządzenie nr 79/2021 w sprawie powołania komisji przetargowej do przeprowadzenia przetargów na zbycie, najem i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Czarnocin. W dniu 19 stycznia 2022 roku Wójt Gminy Czarnocin ogłosił przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości niezabudowanych o numerach działek 351/3, 351/4 i 351/5 położonych w obrębie Szynczyce, gmina Czarnocin. Ogłoszenie o przetargu zostało podane do publicznej wiadomości, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz wywieszane na tablicy ogłoszeń (brak adnotacji, notatki potwierdzającej wywieszenie ogłoszenia) a także w tygodniku Tydzień Trybunalski w dniu 19 stycznia 2022 roku. W ogłoszeniu podano datę przeprowadzenia przetargu tj. dzień 18 lutego 2022 roku. Tym samym zostały dochowane terminy określone w art. 34 ust.1 i ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości z dnia 14 września 2004 r.(tj. Dz. U. z 2021 poz.2213). W ogłoszeniu podano cenę wywoławczą oraz kwotę wadium dla każdej działki. **Do kontroli nie przedstawiono dowodu przeliczenia ceny wywoławczej na równowartość euro, którego dokonuje się nie wcześniej niż 7 dni przed terminem pierwszego**

ogłoszenia o przetargu, według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w tym dniu. Ustalona wysokość wadium nie była niższa niż 5% ceny wywoławczej i nie wyższa niż 20% tej ceny, zgodnie z § 4 ust. 2 wymienionego wyżej rozporządzenia. Termin wpłacenia wadium wyznaczono do 15 lutego 2022 roku. Do tego dnia Urząd Gminy w Czarnocinie dokonał księgowania kwoty wadium wpłaconej przez osobę fizyczną na wszystkie działki podane w ogłoszeniu. Postąpienie nie mogło być niższe niż 1% ceny wywoławczej. **W dokumentacji z przeprowadzonego przetargu brak jest oświadczeń członków komisji przetargowej, które potwierdzają ich zdolność do przeprowadzenia przetargu (§ 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości).**

Przewodniczący komisji przetargowej sporządził trzy protokoły z przeprowadzonego przetargu, odrębnie dla każdej działki wymienionej w ogłoszeniu o przetargu. Protokoły zawierały informacje wymagane w § 10 rozporządzenia, **za wyjątkiem daty sporządzenia protokołów (§ 10 ust.1 pkt 11).** Protokoły z przeprowadzonego przetargu podpisał przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości. Informacja o wyniku przetargu ustnego nieograniczonego została podana na stronie BIP Urzędu Gminy w Czarnocinie w dniu 25 lutego 2022 roku. Podobnie jak wyżej, brak udokumentowania, że informacja została wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

Na podstawie art.41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Wójt Gminy Czarnocin poinformował nabywcę nieruchomości o wyznaczonej dacie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży. W zawiadomieniu podana została kwota jaką należy wpłacić przed zawarciem umowy. **Zgodnie z zapisami art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zawiadomieniu należy zamieścić informację o uprawnieniu organizatora przetargu do odstąpienia od zawarcia umowy oraz o tym, że wpłacone wadium nie podlega zwrotowi, w przypadku jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy we wskazanym miejscu i terminie. Przedmiotowe zawiadomienie nie zawierało wymaganej przepisem prawa informacji.**

W dniu 9 marca 2022 roku zawarto umowę sprzedaży nieruchomości, w skład której wchodzi między innymi działki o numerze 351/3 i 351/4 (akt notarialny repertorium A numer 1160/2022) oraz umowę sprzedaży nieruchomości w skład której wchodzi między innymi działka o numerze 351/5 (akt notarialny repertorium A numer 1182/2022). Nabywca działek wpłacił należną kwotę w dniu 4 marca 2022 roku.

W dniu 7 marca 2022 roku Gmina Czarnocin wystawiła fakturę VAT nr UG/00093/20220/P za sprzedaż nieruchomości oznaczonej nr 351/3, 351/4, 351/5 obręb Szynczyce, wartość netto 200 194,93 zł, podatek VAT 46 044,83 zł, wartość brutto 246 239, 76 zł. W dniu 21 marca 2022 roku zostały wystawione „Likwidacje środka trwałego LT” nr nr 1/2022, 2/2022 - sprzedaż działek akt notarialny rep. A 1160/2022 oraz 3/2022- sprzedaż działki akt notarialny rep. A 1182/2022. Polecenie księgowania Wn800/Ma011.

1.2. Sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr 1767/35 o powierzchni 0,0597 ha, położonej w obrębie Czarnocin, gmina Czarnocin.

Uchwałą nr XXXIX/277/2022 z dnia 3 marca 2022 roku, Rada Gminy Czarnocin wyraziła zgodę na zbycie nieruchomości stanowiącej mienie komunalne Gminy Czarnocin.

Wykonując ww. uchwałę Wójt Gminy Czarnocin zlecił opracowanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości. Operat szacunkowy dla działki o nr 1767/35 w obrębie Czarnocin określał wartość rynkową przedmiotu wyceny

dla ustalenia ceny sprzedaży. Oszacowana wartość rynkowa wyniosła 32 471,00 zł. Operat sporządzono w dniu 14 marca 2022 roku. Nieruchomość gruntowa została opisana w operacie jako działka o nieregularnym kształcie. Na działce znajduje się maszt telekomunikacyjny z oprzyrządowaniem. Działka jest ogrodzona.

W dniu 16 marca 2022 roku Wójt Gminy Czarnocin wydał zarządzenie nr 22/2022 w sprawie wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Czarnocin przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz nieruchomości stanowił załącznik do zarządzenia Wójta Gminy Czarnocin.

Wykaz był wywieszony na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na okres 21 dni. Z notatki poczynionej przez pracownika merytorycznego wynika, że wykaz był zamieszczony na tablicy ogłoszeń w okresie od 16 marca 2022 roku do 27 kwietnia 2022 roku. Informacja o tym, że Gmina Czarnocin wywiesiła w Urzędzie Gminy wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, ukazała się także w tygodniku Tydzień Trybunalski w dniu 16 marca 2022 roku. Informacja o wykazie znalazła się również na stronie internetowej Gminy Czarnocin w zakładce: Wójt Gminy - Zarządzenia Wójta Gminy. W tej zakładce są publikowane wszystkie zarządzenia Wójta. Przyjęty sposób publikacji na stronie internetowej Gminy Czarnocin nie ułatwia wyszukanie informacji o wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Brak jest na stronie BIP Gminy Czarnocin miejsca, zakładki w której publikowane są wykazy nieruchomości przeznaczonych do obrotu.

Uwagi poczynione w protokole kontroli dotyczące sprzedaży nieruchomości opisane w pkt. 1.1. można powtórzyć przy opisywaniu sprzedaży działki nr 1767/35 o powierzchni 0,0597 ha, położonej w obrębie Czarnocin, gmina Czarnocin. Załącznik do zarządzenia nie posiadał nazwy własnej, w związku z powyższym wywieszenie wykazu na tablicy ogłoszeń nie informuje o jego przeznaczeniu. Z treści wykazu nie można wnioskować, że wymieniona w nim nieruchomość przeznaczona jest do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. **W § 3 wyznaczono 6-cio tygodniowy termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowej nieruchomości na podstawie art.34 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Trzeba zaznaczyć, że tego rodzaju informacja winna znaleźć się w treści wykazu a nie zarządzeniu które informuje o sporządzeniu wykazu (art.35 ust 2 pkt.12).**

Na działce znajduje się maszt telekomunikacyjny. W wykazie, w opisie nieruchomości brak jest tej informacji. W zarządzeniu nr 22/2022 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 16 marca 2022 roku w § 2 ust. 2 podano, że informacja o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży podlega ogłoszeniu „na stronie internetowej Urzędu Gminy Czarnocin”. Jak wykazano wyżej to **wykaz a nie informacja o wykazie powinna być podana na stronie internetowej Urzędu Gminy.** W § 2 ust. 1 Wójt Gminy Czarnocin ustalił że zarządzenie podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Gminy w Czarnocinie. Ustawa wyraźnie wskazuje, że znaczenie ma wywieszenie wykazu, jego publikacja na stronach internetowych jak również podanie do publicznej wiadomości informacji o zamieszczeniu wykazu przez ogłoszenie w prasie lokalnej.

W dniu 17 czerwca 2022 roku Wójt Gminy Czarnocin wydał zarządzenie nr 50/2022 w sprawie powołania komisji przetargowej do przeprowadzenia przetargów na zbycie, najem i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Czarnocin. W dniu 25 maja 2022 roku Wójt Gminy Czarnocin ogłosił przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości zabudowanej o numerze 1767/35 w obrębie Czarnocin, gmina Czarnocin. **Ogłoszenie o przetargu zostało wytworzone i upublicznione, na stronie internetowej Urzędu Gminy w dniu 24 maja 2022 roku a więc dzień wcześniej niż zostało podpisane przez Wójta Gminy Czarnocin.** Ogłoszenie

wywieszono na tablicy ogłoszeń (brak adnotacji, notatki potwierdzającej wywieszenie ogłoszenia) a także w tygodniku Tydzień Trybunalski w dniu 25 maja 2022 roku. Ogłoszenie o przetargu zostało, za pokwitowaniem, odebrane także przez 14 sołtysów w celu podania do wiadomości publicznej. W ogłoszeniu podano datę przeprowadzenia przetargu tj. dzień 24 czerwca 2022 roku. Tym samym zostały dochowane terminy określone w art. 34 ust.1 i ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości z dnia 14 września 2004 r.(tj. Dz. U. z 2021 poz.2213). W ogłoszeniu podano cenę wywoławczą oraz kwotę wadium. **Do kontroli nie przedstawiono dowodu przeliczenia ceny wywoławczej na równowartość euro którego dokonuje się nie wcześniej niż 7 dni przed terminem pierwszego ogłoszenia o przetargu, według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w tym dniu.** Ustalona wysokość wadium nie była niższa niż 5% ceny wywoławczej i nie wyższa niż 20% tej ceny, zgodnie z § 4 ust. 2 wymienionego wyżej rozporządzenia. Termin wpłacenia wadium wyznaczono do 20 czerwca 2022 roku. W dniu 12 czerwca 2022 roku Urząd Gminy w Czarnocinie dokonał księgowania kwoty wadium w wysokości 33 000,00 zł wpłaconej przez osobę prawną CIGNAL Infrastructure Poland Sp. z o.o. Wcześniej ten podmiot był dzierżawcą ww. nieruchomości.

W dokumentacji z przeprowadzonego przetargu znajdują się oświadczenia członków komisji przetargowej, które potwierdzają ich zdolność do przeprowadzenia przetargu (§ 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości).

Przewodniczący komisji przetargowej sporządził protokół z przeprowadzonego przetargu,. Protokół zawierał informacje wymagane w § 10 rozporządzenia, **za wyjątkiem daty sporządzenia protokołu (§ 10 ust.1 pkt 11)**. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisał przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości. Informacja o wyniku przetargu ustnego nieograniczonego została podana na stronie BIP Urzędu Gminy w Czarnocinie w dniu 4 lipca 2022 roku. Brak udokumentowania, że informacja została wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

Na podstawie art.41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Wójt Gminy Czarnocin poinformował nabywcę nieruchomości o wyznaczonej dacie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży tj. 12 lipca 2022 roku w Kancelarii Notarialnej w Piotrkowie Trybunalskim. W zawiadomieniu podana została kwota 302 421,00 zł którą należy wpłacić do dnia 12 lipca 2022 roku.

W dniu 11.07.2022r. wpłata za zakup działki w kwocie 302.421,00 zł na konto bankowe WADIA. W dniu 11.07.2022r. Gmina dokonała przekazania środków na właściwy rachunek bankowy tj. DOCHODY wpłata wadium w kwocie 33.000,00 zł na poczet zakupu działki oraz płatności na zakup tej działki w kwocie 302.421,00 zł.

W dniu 12 lipca 2022 roku zawarto umowę sprzedaży nieruchomości działki o numerze 1767/35 (akt notarialny repertorium A numer 2682/2022).

W dniu 11 lipca 2022 roku Gmina Czarnocin wystawiła fakturę VAT nr UG/00275/20220/P za sprzedaż nieruchomości oznaczonej nr 1767/35 o pow. 0,0597 ha obręb Czarnocin, wartość netto 272 700,00 zł, podatek VAT 62 721,00 zł, wartość brutto 335 421,00 zł. W dniu 12 lipca 2022 roku został wystawiony druk „Likwidacja środka trwałego LT” nr 4/2022 - sprzedaż działki akt notarialny rep. A 2682/2022.Polecenie księgowania Wn800/Ma011.

2. Dochody z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości

Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych

Plan na 1.01. 2021	Plan po zmianach 31.12.2021	Wykonanie 31.12.2021	Plan na 1.01.2022	Plan po zmianach 30.09.2022	Wykonanie 30.09.2022	
265 000,00	265 000,00	269 202,32	287 860,00	287 860,00	197 553,10	lokale
		20 655,90	20 560,00	20 560,00	15 245,60	lokale mieszkalniowe
		8 500,00	7 000,00	7 000,00	9 487,71	świetlice
		298 358,22	315 420,00	315 420,00	222 286,41	suma

Liczba nieruchomości oddanych w najem i dzierżawę

31.12.2021 rok		30.09.2022 rok	
Liczba nieruchomości oddanych w najem	9	Liczba nieruchomości oddanych w najem	9
Liczba nieruchomości oddanych w dzierżawę	3	Liczba nieruchomości oddanych w dzierżawę	3

Umowy najmu lokali mieszkalnych

Lokal	31.12.2021r	30.09.2022r
Najem lokali mieszkalnych	9	9
Najem lokali socjalnych	0	0

Dzierżawa

W okresie objętym kontrolą zawarto 1 umowę dzierżawy nr 25/2022 z dnia 9 marca 2022 roku pomiędzy Gminą Czarnocin a (...) ¹. W uchwale nr XXXVIII/265/2022 z dnia 10 lutego 2022 roku Rada Gminy Czarnocin wyraziła zgodę, na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr 1311 obręb Zamość o powierzchni 3,5 ha oraz wyraziła zgodę na dzierżawę gruntu opisanego wyżej na okres 10 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego dzierżawcy. Zarządzeniem nr 16/2022 z dnia 16 lutego 2022 roku w sprawie wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Czarnocin, Wójt Gminy Czarnocin sporządził wykaz i **wywiesił zarządzenie na okres 21 dni**, podobnie jak przy wyżej opisanych sprzedaży nieruchomości, w siedzibie Urzędu Gminy. **W § 3 zarządzenia ponownie zapowiada,**

¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

że informacja o wykazie podlega podaniu do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz „...na stronie internetowej Urzędu Gminy Czarnocin”. Trzeba przypomnieć, że na stronie internetowej Urzędu Gminy publikuje się wykaz a nie informacje o wykazie. W tym samym § 3 podano, że wykaz dotyczy najmu a nie dzierżawy tej nieruchomości. Pracownik merytoryczny zapisał w notatce, że wykaz był wywieszony na tablicy ogłoszeń okresie od 16 lutego 2022 roku do 8 marca 2022 roku. Informacja o wykazie opublikowana została w „Tygodniku Trybunalskim” w dniu 16 lutego 2022 roku. **Termin zapłaty czynszu został ustalony w wykazie na ostatni dzień każdego miesiąca natomiast w podpisanej przez strony umowie dzierżawy - jest płatny do 31 sierpnia każdego roku na podstawie faktury wystawianej przez wydzierżawiającego.** Na stronie BIP Urzędu Gminy Czarnocin nie ma miejsca, zakładki w którym ogłasza się wykazy nieruchomości, nie ma również miejsca na informacje o wywieszonych wykazach, jak zapowiada Wójt Gminy w zarządzeniu. W celu zapoznania się z wykazami na stronie internetowej konieczne jest monitorowanie zarządzeń Wójta Gminy.

Przedmiotem dzierżawy jest część niezabudowanej nieruchomości, działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 1311 obręb Zamość, o powierzchni 19,7581 ha. Gmina Czarnocin oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część ww. działki o powierzchni 3,50 ha, oznaczonej na mapie stanowiącej załącznik do umowy. Przedmiot umowy będzie wykorzystywany na cele prowadzenia działalności związanej z kulturą, rozrywką i rekreacją oraz działalnością handlowo-gastronomiczną. Umowa została zawarta na czas oznaczony tj. 10 lat od dnia 9 marca 2022 roku do dnia 8 marca 2032 roku. Czynsz dzierżawny w wysokości 10 800 złotych rocznie plus podatek VAT 23% jest płatny do 31 sierpnia każdego roku na podstawie faktury wystawianej przez wydzierżawiającego. Stawka czynszu będzie waloryzowana w każdym roku jej obowiązywania średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Najem lokali użytkowych i lokali mieszkalnych

Rada Gminy Czarnocin podjęła w dniu 11 marca 2019 roku uchwałę nr V/49/2019 w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarnocin na lata 2019 – 2023 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zmienioną następnie uchwałą nr XXXIV/243/2021 z dnia 2 września 2021 roku, czego wymóg wynika z uregulowań art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022 poz. 172).

Wójt Gminy Czarnocin określił stawkę czynszu najmu za lokale mieszkalne zarządzeniem nr 37/2019 z dnia 24 kwietnia 2019 roku, czego obowiązek wynika z uregulowań art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. zarządzeniem stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne ustalono na poziomie 2,50 zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie, uwzględniając czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu określone w uchwale nr V/49/2019 w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarnocin na lata 2019 – 2023 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Kontrola Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi w 2022 roku, objęła regulacje zawarte ww. uchwale Rady Gminy i zarządzeniu Wójta Gminy Czarnocin.

Zarządzeniem nr 14/2022 z dnia 16 lutego 2022 roku Wójt Gminy Czarnocin określił stawki minimalne czynszu za najem lokali użytkowych: [1] dla lokali handlowych i usługowych – 5,00 zł netto; [2] dla lokali produkcyjno – wytwórczych – 10 zł netto. Natomiast zarządzeniem nr 65/2021 z dnia 26 lipca 2021 roku Wójt Gminy Czarnocin

ujednolicił minimalną stawkę czynszu dla wszystkich rodzajów lokali użytkowych i ukształtował ją na poziomie 10 zł netto. Aktualnie zaś obowiązuje w tym zakresie zarządzenie nr 14/2022 Wójta Gminy Czarnocin z dnia 16 lutego 2022 roku zgodnie z którym minimalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu wynosi 7,50 zł netto. Również te zarządzenia było przedmiotem kontroli Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi w 2022 roku.

Gmina Czarnocin w okresie objętym kontrolą nie zawierała nowych umów najmu lokali mieszkalnych. Na dzień 30 września 2022 roku obowiązywało 9 tego rodzaju umów.

Kontrolą objęto procedurę zawarcia następujących umów najmu:

1) Umowa najmu lokalu użytkowego nr 46/2022 z dnia 7 lipca 2022 roku zawarta pomiędzy Gminą Czarnocin, a Krzysztofem Ceranką, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Elektro KC Krzysztof Ceranka, której przedmiotem jest najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 110,00 m² przeznaczonego na działalność handlową, położonego przy ul. Poniatowskiego 1, usytuowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 1737/2 o powierzchni 0,85 ha będącej własnością Gminy Czarnocin. Umowa została zawarta na okres 5 lat, od dnia 11 lipca 2022 roku do dnia 10 lipca 2027 roku.

W uchwale nr XLI/292/2022 z dnia 24 maja 2022 roku Rada Gminy Czarnocin wyraziła zgodę na zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego na okres 5 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego najemcy. Zarządzeniem nr 44/2022 z dnia 1 czerwca 2022 roku w sprawie wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Czarnocin, Wójt Gminy Czarnocin sporządził wykaz i **wywiesił zarządzenie na okres 21 dni**, podobnie jak przy wyżej opisanych obrotach nieruchomościami, w siedzibie Urzędu Gminy. **W § 3 zarządzenia ponownie Wójt Gminy zapowiada, że informacja o wykazie podlega podaniu do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz „...na stronie internetowej Urzędu Gminy Czarnocin”. Na stronie internetowej Urzędu Gminy publikuje się wykaz a nie informacje o wykazie.** Pracownik merytoryczny zapisał w notatce, że wykaz był wywieszony na tablicy ogłoszeń okresie od 1 czerwca 2022 roku do 21 czerwca 2022 roku. Informacja o wykazie opublikowana została w „Tygodniku Trybunalskim” w dniu 1 czerwca 2022 roku. Termin zapłaty czynszu został ustalony w wykazie na ostatni dzień każdego miesiąca. Na stronie BIP Urzędu Gminy Czarnocin nie ma miejsca, zakładki w którym ogłasza się wykazy nieruchomości, nie ma również miejsca na informacje o wywieszonych wykazach, jak zapowiada Wójt Gminy w zarządzeniu. W celu zapoznania się z wykazami na stronie internetowej konieczne jest monitorowanie zarządzeń Wójta Gminy.

2) Umowa najmu z dnia 13 kwietnia 2022 roku zawarta pomiędzy Gminą Czarnocin, a InPost sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, której przedmiotem jest najem gruntu o łącznej powierzchni 7,5 m² przeznaczonego na umieszczenie na najmowanym gruncie modułów automatów do sprzedaży usług pocztowych położonego. Najmowana nieruchomość jest częścią działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 1737/2 o powierzchni 0,85 ha będącej własnością Gminy Czarnocin. Umowa została zawarta na okres 3 lat, od dnia 10 kwietnia 2022 roku do dnia 9 kwietnia 2025 roku. **W uchwale nr XL/288/2022 z dnia 12 kwietnia 2022 roku** Rada Gminy Czarnocin wyraziła zgodę na zawarcie kolejnej umowy najmu na okres 3 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego najemcy. Zarządzeniem nr 24/2022 z dnia 23 marca 2022 roku w sprawie wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Czarnocin, Wójt Gminy Czarnocin sporządził wykaz i **wywiesił zarządzenie na okres 21 dni**, podobnie jak przy wyżej opisanych obrotach nieruchomościami, w siedzibie Urzędu Gminy. **W § 2 ust. 2 zarządzenia ponownie Wójt Gminy zapowiada, że informacja o wykazie podlega podaniu do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej**

oraz „...na stronie internetowej Urzędu Gminy Czarnocin”. Na stronie internetowej Urzędu Gminy publikuje się wykaz a nie informacje o wykazie. Brak adnotacji, notatki o okresie wywieszenia wykazu nieruchomości. Informacja o wykazie opublikowana została w „Tygodniku Trybunalskim” w dniu 23 marca 2022 roku. Na stronie BIP Urzędu Gminy Czarnocin nie ma miejsca, zakładki w którym ogłasza się wykazy nieruchomości, nie ma również miejsca na informacje o wywieszonych wykazach, jak zapowiada Wójt Gminy w zarządzeniu. W celu zapoznania się z wykazami na stronie internetowej konieczne jest monitorowanie zarządzeń Wójta Gminy. Chronologia wydarzeń wskazuje, że Zarządzenie nr 24/2022 z dnia 23 marca 2022 roku w sprawie wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Czarnocin przeznaczonych do oddania w najem na okres do 3 lat zostało wydane w dniu 23 marca 2022. Kiedy okazało się, że kolejnym najemcą będzie ten sam podmiot Rada Gminy Czarnocin w uchwale nr XL/288/2022 w dniu 12 kwietnia 2022 roku wyraziła zgodę na wynajem gruntu położonego przy ul. Juliusz Poniatowskiego 1 i odstąpiła od przetargowego trybu zawarcia umowy najmu na kolejny czas określony.

Inne dochody z majątku

Źródło dochodów	Kwota wykonanych dochodów za 2021 rok (zł)	Udział w wykonanych dochodach ogółem(%)	Kwota wykonanych dochodów za III kwartały 2022 rok (zł)	Udział w wykonanych dochodach ogółem(%)
Opłata adiacencka	0,00	0,00	0,00	0,00
Opłata planistyczna	0,00	0,00	0,00	0,00
Zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych	80 021,34	0,28 %	86 813,68	0,35 %
Opłata eksploatacyjna	183 692,40	0,65 %	156 819,00	0,64 %

Opłata za zajęcie pasa drogowego

Rok	Ilość wydanych decyzji (szt.)	Wysokość wymierzonych opłat (zł)	Wysokość uzyskanych dochodów (zł)
31.12.2021	23	12 945,49	12 945,49
30.09.2022	15	2 614,78	2 614,78

Opłata adiacencka

W dniu 28 stycznia 2016 roku Rada Gminy Czarnocin podjęła uchwałę nr XV/115/2016 w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej w następującej wysokości:

- z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 25% różnicy między wartością, jaką miała nieruchomość przed wybudowaniem urządzeń, a wartością jaką nieruchomość ma po jej wybudowaniu;
- z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciel lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa na 30%.

W okresie objętym kontrolą nie wydano żadnej decyzji ustalającej opłatę adiacencką oraz nie zrealizowano dochodów z ww. tytułu.

Gmina Czarnocin w okresie objętym kontrolą nie posiadała dochodów z tytułu wieczystego użytkowania, trwałego zarządu czy przekształcenia prawa wieczystego użytkowania na własność.

Windykacja należności.

Na dzień 30 września 2022 r. wykazano zaległości za najem lokali użytkowych w kwocie 1 611,09 zł. Zaległości dotyczą umowy najmu nieruchomości nr 30/2021 z dnia 9 marca 2021 r. z Panią Beatą Smyczek prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą: BETINA Beata Smyczek, ul. Poniatowskiego 1, 97-318 Czarnocin.

Zaległości dotyczą:

1. Faktura za mc czerwiec 2022 r. nr UG/00203/2022/P. Termin płatności 30.06.2022 r. – pozostało do zapłaty 450,51 zł.
2. Faktura za mc lipiec 2022 r. nr UG/00245/2022/P. Termin płatności 31.07.2022 r. – kwota 583,67 zł.
3. Faktura za mc sierpień 2022 r. nr UG/00305/2022/P. Termin płatności 31.08.2022 r. – kwota 576,91 zł.

W dniu 30 września 2022 r. wystawiono wezwanie do zapłaty i notę odsetkową nr 74/09/2022 w kwocie 31,04 zł. Pani Beata Smyczek uregulowała wyżej wymienione zaległości w kasie tutejszego Urzędu Gminy w dniu 04.11.2022 r. Potwierdzenia wpłat za czynsz kolejno nr 2022/04406, 2022/04407, 2022/04408. Na dzień 4 listopada naliczono odsetki za wyżej wymienione faktury za okres od 01.10.2022 r. do 04.11.2022 r. – nota odsetkowa nr 87/11/2022 w kwocie łącznej 26,48 zł. Nota odsetkowa nr 87/11/2022 obejmuje także faktury za najem:

1. Faktura za mc wrzesień 2022 r. nr UG/00336/2022/P. Termin płatności 30.09.2022 r. – kwota 576,91 zł i na dzień płatności tj. 04 listopada 2022 r. stanowiła zaległość.
2. Faktura za mc październik 2022 r. nr UG/00379/2022/P. Termin płatności 31.10.2022 r. – kwota 576,91 zł i na dzień płatności tj. 04 listopada 2022 r. stanowiła zaległość.

Noty odsetkowe nr 74/09/2022 i 87/11/2022 uregulowano 04 listopada 2022 r. zgodnie z numerem wpłaty nr 2022/04412. Na dzień 30 listopada 2022 r. nie wykazano żadnych zaległości z tytułu najmów lokali mieszkalnych, najmów lokali użytkowych, nieruchomości oraz dzierżaw.

USTALENIA KOŃCOWE. ZAŁĄCZNIKI.

Protokół zawiera 21 ponumerowane i zaparafowane strony. Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w książce kontroli Urzędu Gminy w Czarnocinie.

W trakcie kontroli informacji i wyjaśnień udzielały niżej wymienione osoby:

1. Krystyna Lula – Skarbnik Gminy
2. Joanna Sima-Jarnecka - Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego, Środowiska i Inwestycji
3. Zbigniew Mikołajczyk - podinspektor
4. Kamila Piłarska - podinspektor

oraz pozostali pracownicy Urzędu Gminy i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Czarnocinie w miarę potrzeb.

Integralną częścią protokołu są następujące załączniki:

1. Wyjaśnienie Joanny Simy-Jarneckiej kierownika Referatu Planowania Przestrzennego, Środowiska i Inwestycji

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i podpisano **w dniu 23 stycznia 2023 roku**. Jeden egzemplarz protokołu wraz z załącznikami pozostawiono w Urzędzie Gminy w Czarnocinie.

Kierownika jednostki i Skarbnika poinformowano o przysługującym mu prawie odmowy podpisania protokołu i złożenia w ciągu 3 dni od daty jego otrzymania pisemnych wyjaśnień, co do przyczyn tej odmowy.

Kontrolujący:

Jednostka kontrolowana:

.....
(Krzysztof Fraj)

.....
(Kierownik jednostki kontrolowanej)

.....
(Skarbnik Gminy)

Kwituję odbiór 1 egzemplarza protokołu kontroli:

.....

(data i podpis kierownika jednostki kontrolowanej)