

REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA
W ŁODZI

Numer egzemplarza:

1

PROTOKÓŁ
KONTROLI DORAŻNEJ

Jednostka kontrolowana:	Gmina i Miasto Pajęczno
Termin kontroli:	Od 25 marca 2015 roku do 2 kwietnia 2015 roku
Kontrolujący (imię, nazwisko, stanowisko służbowe):	Beata Tomkowska – starszy inspektor kontroli Monika Smug – starszy inspektor kontroli
Okres objęty kontrolą	2014 rok – marzec 2015 roku
Numer i data upoważnienia:	WK 601-2/12/2015 z dnia 18 marca 2015 roku

Uwaga!

Protokół niniejszy podlega udostępnieniu na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. nr 112, poz.1198), z ograniczeniami wynikającymi z art.5 tej ustawy.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

DANE O JEDNOSTCE

Pajęczno leży w południowej części województwa łódzkiego, w obszarze kilku regionów fizyczno-geograficznych: Wysoczyzny Bełchatowskiej (zaliczanej do Niziny Środkowopolskiej) oraz Wyżyny Wieluńskiej (zaliczanej do Wyżyny Śląsko - Krakowskiej).

Według danych ewidencji ludności ze stycznia 2015 roku liczba osób zamieszkujących Gminę i Miasto Pajęczno wynosiła 11.923 osoby, w tym 5.892 mężczyzn i 6.031 kobiet.

Gmina i Miasto Pajęczno podzielona jest na 20 sołectw i 4 osiedla. W skład sołectw wchodzi: Czerskie, Makowiska, Podładzin, Podmurowaniec, Janki, Ładzin, Łężce, Nowe Gajęcice, Stare Gajęcice, Patrzyków, Kurzna – Barany, Dylów A – Tuszyn, Dylów Rządowy, Dylów Szlachecki, Lipina, Niwiska Górne, Niwiska Dolne, Siedlec, Wręczyca, Wydrzynów.

Gmina i Miasto Pajęczno ma siedzibę przy ul. Parkowej 8/12, 98-330 Pajęczno.

Gmina Pajęczno posiada statystyczny numer identyfikacyjny REGON - 151398652. Urząd Gminy i Miasta Pajęczno posiada statystyczny numer identyfikacyjny REGON - 000524252.

Gmina Pajęczno posiada numer identyfikacji podatkowej NIP – 508 00 13 710 nadany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Pajęcznie w dniu 24 listopada 2004 roku. Podatnikiem podatku VAT jest również Urząd Gminy i Miasta – posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 574 00 20 930, nadany decyzją Urzędu Skarbowego w Kłobucku z dnia 8 czerwca 1994 roku.

Kontrola przeprowadzana przez inspektorów Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi w jednostce ma charakter kontroli dorażnej w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

II. USTALENIA OGÓLNE

KIEROWNICTWO JEDNOSTKI

Przewodniczący rady gminy i miasta

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej nr 2/I/14 z dnia 1 grudnia 2014 roku Przewodniczącym Rady Miejskiej w Pajęcznie został Wojciech Marchewka. W poprzedniej kadencji Rady ww. funkcję również pełnił Wojciech Marchewka wybrany uchwałą nr 2/I/10 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 1 grudnia 2010 roku.

Burmistrz

Burmistrzem Gminy i Miasta Pajęczno jest Dariusz Tokarski wybrany w wyborach bezpośrednich, które odbyły się dnia 16 listopada 2014 roku. W poprzedniej kadencji

funkcję Burmistrza Gminy i Miasta Pajęczno pełnił również Dariusz Tokarski, wybrany na to stanowisko w wyborach bezpośrednich 21 listopada 2010 roku.

Skarbnik gminy i miasta

Skarbnikiem Gminy i Miasta Pajęczno jest Zuzanna Podlejska powołana na to stanowisko uchwałą Rady Gminy i Miasta w Pajęcznie nr 14/III/90 z dnia 7 lipca 1990 roku.

Sekretarz gminy i miasta

Funkcję Sekretarza Gminy i Miasta od dnia 1 czerwca 2006 roku pełni Justyna Stochniałek, powołana na to stanowisko uchwałą nr 289/XXXII/06 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 28 kwietnia 2006 roku.

III. GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI

Rada Miejska w Pajęcznie określiła zasady nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata i na czas nieoznaczony uchwałą nr 257/XXXI/09 z dnia 29 grudnia 2009 roku. Zmian powołanej uchwały dokonano uchwałą nr 278/XXXII/10 z dnia 5 marca 2010 roku.

Zgodnie z zapisem § 9 ust. 1 pkt 3 zawieranie umów najmu i dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieoznaczony, wymaga podjęcia uchwały przez Radę.

Stawki czynszu za najem i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Pajęczno lub będących we władaniu Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia (§10 uchwały).

Zarządzeniem nr 82/11 z dnia 24 listopada 2011 roku Burmistrz Gminy i Miasta Pajęczno określił wysokość stawek czynszu dzierżawnego za grunty stanowiące własność Gminy Pajęczno.

Kontrolą objęto proces wydzierżawienia nieruchomości zabudowanej budynkiem dwukondygnacyjnym o powierzchni parteru 255m² oraz I piętra 241 m², położonej w Starych Gajęcicach, oznaczonej numerem ewidencyjnym 530/2 o powierzchni 1,0376 ha, po zlikwidowanej Szkole Podstawowej w Gajęcicach Starych.

Uchwałą nr 125/XVI/12 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 24 lutego 2012 roku w sprawie likwidacji Szkoły Podstawowej w Gajęcicach Starych, z której wynika, że z dniem 31 sierpnia 2012 roku likwiduje się Szkołę Podstawową w Gajęcicach Starych obejmującą klasy I-VI wraz z oddziałem przedszkolnym funkcjonującym przy tej szkole.

Należności i zobowiązania likwidowanej szkoły przejmują Gmina Pajęczno, majątek likwidowanej szkoły pozostaje własnością Gminy Pajęczno.

Uchwałą nr 306/XXXIII/14 z dnia 27 lutego 2014 roku Rada Miejska wyraziła zgodę na zawarcie przez Burmistrza Gminy i Miasta Pajęczno umowy w trybie bezprzetargowym na okres 25 lat na dzierżawę nieruchomości gruntowej położonej w Gajęcicach Starych oznaczonej jako działka nr 530/2 o powierzchni 1,0376 ha.

Dzierżawa obejmuje teren po byłej szkole podstawowej. Propozycja dzierżawy wynikała z wniosku złożonego przez lekarzy z województwa śląskiego, którzy zainteresowani byli stworzeniem na dzierżawionym terenie kliniki „chirurgii jednego dnia”. Projekt uchwały dotyczył okresu dzierżawy zawartej na 30 lat.

W sprawie zaopiniowania projektu ww. uchwały spisano niżej wymienione protokoły:

- protokół nr 34/14 z posiedzenia Komisji Społecznej Oświaty i Zdrowia z dnia 18 lutego 2014 roku, przewodniczący Sebastian Barczak. Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt przedmiotowej uchwały,
- protokół nr 32/14 z posiedzenia Komisji Rozwoju Gospodarczego Gminy, Budżetu, Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa, przewodniczący Jan Cybulski. Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt przedmiotowej uchwały.

W obydwóch posiedzeniach uczestniczył Dariusz Tokarski – Burmistrz Gminy i Miasta Pajęczno, który odpowiadając na pytania członków komisji wyjaśnił, iż śląscy lekarze zwrócili się **z oficjalnym pismem** o wydłużenie okresu dzierżawy maksymalnie do 30 lat – **faktycznie kontrolującym przedłożono wydruk maila**. Wiąże się to z potężną inwestycją i związanymi z tym nakładami finansowymi, jakie klinika będzie musiała ponieść (wymiana centralnego ogrzewania, docieplenie budynku, stworzenie odpowiednich sal, korytarzy i miejsc parkingowych). Chirurdzy dokonują podstawowych zabiegów takich jak: przepuklina, chirurgia stopy i dłoni, żyłaki itp. Koszty nakładów wahają się w granicach 6-7 mln zł (**nie przedłożono kontrolującym dokumentacji w tym względzie**). Burmistrz podkreślił, że nikt nie zainwestuje znaczących środków posiadając umowę dzierżawy na krótki okres, poza tym żaden bank nie udzieli kredytu. Z tych powodów wprowadzono tak długi okres dzierżawy. Ponadto Burmistrz poinformował, że ww. lekarze wzięli udział w spotkaniu w Narodowym Funduszu Zdrowia, który wyraził zgodę na finansowanie planowanych zabiegów chirurgicznych (**nie przedłożono kontrolującym dokumentacji w tym względzie**), ponieważ w rejonie Pajęczna nie ma podobnych klinik. Remont budynku może potrwać nawet rok czasu, a kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia zawarty zostanie od 2016 roku. Do tego czasu zadeklarowano uiszczenie podatku do budżetu Gminy i Miasta Pajęczno.

Uchwałą nr 334/XXXV/14 z dnia 24 kwietnia 2014 roku Rada Miejska w Pajęcznie uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Gminy i Miasta Pajęczno. W rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów objętych planem”, w § 14 ust. 1 przedmiotowego planu zapisano, iż dla terenu we wsi Gajęcice Stare, przedstawionego na rysunku planu nr 1.6, oznaczonego symbolem 1U ustala się między innymi:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, w tym:
 - a) zabudowę usługową – usługi publiczne oświaty i ochrony zdrowia jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na zachowaniu istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu, rozbudowie, przebudowie oraz realizacji nowych budynków oświaty i opieki zdrowotnej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi,

garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

W uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pajęczno na podstawie uchwały nr 102/XII/03 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 30 grudnia 2003 roku ww. tereny oznaczone były symbolem F.UO.1 z podstawowym przeznaczeniem na usługi oświatowe.

W związku z zamiarem wydzierżawienia ww. nieruchomości Burmistrz Gminy i Miasta Pajęczno wypowiedział (w dniu 26 marca 2014 roku oraz 1 kwietnia 2014 roku) dwie umowy najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Gajęcicach Starych.

Najemca –

(...)¹

Art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) stanowi, że **właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę**. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

Zgodnie z ust. 2 powołanego wyżej art. 35, w wykazie określa się odpowiednio:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnię nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 5) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 6) cenę nieruchomości;
- 7) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 8) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 9) terminy wnoszenia opłat;
- 10) zasady aktualizacji opłat;
- 11) informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę;
- 12) termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Kontrolowana jednostka nie sporządziła wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, obejmującego nieruchomość zabudowaną oznaczoną

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.

numerem ewidencyjnym 530/2 o powierzchni 1,0376 ha w Gajęcicach Starych, czym naruszyła powyższe przepisy prawa.

Z ustaleń kontroli wynika, że nie podejmowano wcześniej prób zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości (przetargi, oferty itp.), nie zastosowano też żadnej formy upublicznienia informacji o możliwości zagospodarowania ww. nieruchomości.

Brak również pisemnego wniosku czy oferty, w której potencjalni dzierżawcy własnoręcznym podpisem potwierdziliby treść oświadczenia woli wydzierżawienia nieruchomości, określiliby zakres działalności, terminarz, harmonogram prac czy skalę nakładów przewidzianych do poniesienia.

Jedynym źródłem informacji o zakresie prowadzonej działalności na wydzierżawianej nieruchomości i przewidywanych nakładach, które ma ponieść dzierżawca są cytowane wcześniej wypowiedzi Burmistrza Gminy i Miasta na posiedzeniach Komisji Rady Miejskiej.

W dokumentacji przedłożonej kontrolującym znajduje się:

1) wydruk maila z dnia 14 lutego 2014 roku skierowanego do Burmistrza Gminy i Miasta Pajęczno przez (...)². Nadawcy zwracają się o rozważenie możliwości wydzierżawienia lub użyczenia wieczystego budynku i terenu szkoły w Gajęcicach Starych, w celu utworzenia Podmiotu Medycznego świadczącego specjalistyczne usługi medyczne dla mieszkańców Pajęczna i powiatu pajęczańskiego. Z treści wynika, że zainteresowani są lekarzami z wieloletnim doświadczeniem zawodowym i umiejętnościami medycznymi pozwalającymi na wykonywanie zabiegowych procedur medycznych wysokospecjalistycznych.

2) umowa dzierżawy zawarta w dniu 14 czerwca 2014 roku w Pajęcznie pomiędzy Wydzierżawiającym - Burmistrzem Gminy i Miasta w Pajęcznie, a Dzierżawcą – CENTRUM MEDYCZNE „Sztolcman & Zejler” s.c. ul. Kilińskiego 24, 42-200 Częstochowa.

W dniu 7 kwietnia 2014 roku pomiędzy Pawłem Zejlerem i Anną Otocką – Sztolcman zawarto pisemną umowę Spółki Cywilnej. Zgodnie z § 2 umowy Spółka będzie działać pod firmą: CENTRUM MEDYCZNE SZTOLCMAN § ZEJLER Spółka cywilna (skrót: CENTRUM MEDYCZNE SZTOLCMAN § ZEJLER s.c.). W § 2 ust. 5 przedmiotowej umowy wskazano, iż celem zawiązania ww. Spółki jest objęcie w posiadanie stanowiącej własność gminy Pajęczno nieruchomości zabudowanej budynkiem dwukondygnacyjnym o pow. parteru 255 m² oraz I piętra 241 m², położonej w Starych Gajęcicach, oznaczonej numerem ewidencyjnym 530/2 o pow. 1,0376 ha, przeprowadzenia prac remontowo – adaptacyjnych tej nieruchomości oraz prowadzenia w niej działalności gospodarczej w zakresie , o którym mowa w § 4 ww. umowy. Spółka zostaje zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z postanowieniami § 9 umowy, przedmiotowa umowa wchodzi w życie z dniem 30 czerwca 2014 roku.

W § 1 pkt 1 umowy dzierżawy zapisano, że Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem dwukondygnacyjnym o powierzchni parteru **255m²** oraz I piętra **241 m²**, położonej w Starych Gajęcicach, oznaczonej numerem ewidencyjnym 530/2 o powierzchni **1,0376 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pajęcznie prowadzi

² 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.

księgę wieczystą KW nr SR2W/00010770/5 oraz, że **z nieruchomością nie wiążą się żadne prawa przypadające osobom trzecim, a nadto że nie są z nią związane ciężary inne niż wynikające z tej umowy, które przyjąć by musiał Dzierżawca.**

Umowa została zawarta na okres 25 lat tj. od 14 czerwca 2014 roku do 13 czerwca 2038 roku (§9).

W § 2 umowy zawarto następujące postanowienia:

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy wykorzystywać będzie wyłącznie na potrzeby **prowadzonej przez siebie działalności, zgłoszonej do ewidencji działalności gospodarczej lub Krajowego Rejestru Sądowego,**
2. Wydierżawiający wyraża zgodę na zagospodarowanie wydierżawionej nieruchomości przez Dzierżawcę, w tym zorganizowanie miejsc parkingowych na potrzeby prowadzonej działalności,
3. **Wydierżawiający wyraża zgodę na rozbudowę, remont i modernizację dzierżawionego budynku zgodnie z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością, o której mowa w ust. 1,**
4. Niniejsza umowa stanowi tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane,
5. **Dzierżawca uprawniony jest do dokonywania poddzierżawy (podnajmu) pomieszczeń nieruchomości lub fragmentów terenu na potrzeby jednostek współdziałających z dzierżawcą lub uzupełniających zakres oferowanych usług (np. na potrzeby gastronomiczne, aptekę, sklepik itp.),**
6. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może poddzierżawić całości przedmiotu dzierżawy lub oddać go do korzystania w całości osobom trzecim. Ograniczenie to nie dotyczy udostępnienia nieruchomości podmiotom zależnym od Dzierżawcy.

W § 8 umowy strony sprecyzowały następujące warunki:

1. **Wydierżawiający wyraża Dzierżawcy zgodę na dokonanie na Nieruchomości ulepszeń oraz prac adaptacyjnych.**
2. W przypadku zwrotu Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy, po upływie terminu umowy, na jaki została ona zawarta, Wydierżawiający może według swojego wyboru zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego.
3. W przypadku **rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem terminu, na jaki została ona zawarta, Wydierżawiający jest obowiązany dokonać Dzierżawcy zwrotu wartości dokonanych ulepszeń na Nieruchomości, w stosunku do stanu z dnia zawarcia umowy,** niezwłocznie po wydaniu Wydierżawiającemu Nieruchomości.

Natomiast w kolejnym § 9 ujęto następujące zapisy dotyczące rozwiązania umowy:

3. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia, gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, z tym że Wydierżawiający zobowiązany jest uprzednio wezwać Dzierżawcę do zapłaty udzielając dodatkowego 30-dniowego terminu płatności.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia jej istotnych postanowień przez Dzierżawcę oraz nieusunięcia tych naruszeń w terminie jednego miesiąca od pisemnego wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do usunięcia naruszeń.
5. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę dzierżawy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:

a. zmiany siedziby Dzierżawcy,

b. **gdy dalsze dzierżawienie nieruchomości jest zbędne dla realizacji zadań Dzierżawcy.**

Postanowienia dotyczące czynszu dzierżawnego z tytułu dzierżawy przedmiotowej nieruchomości zawiera § 4 umowy. Dzierżawca z tytułu dzierżawy płacić będzie **czynsz roczny w wysokości 3.000,00 zł netto + podatek od towarów i usług VAT**, w terminie do 15 września każdego roku. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki podatku VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku bez potrzeby zawierania aneksu do umowy. Wysokość czynszu podlega corocznej waloryzacji o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w miesiącu następnym po jego ogłoszeniu przez Prezesa GUS bez potrzeby zawierania aneksu do umowy.

W ust. 9 § 4 umowy strony oświadczają, że do łączącego ich stosunku najmu **nie będzie miał zastosowania art. 685¹ Kodeksu cywilnego.**

Art. 685¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.) stanowi: wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Stawki czynszu dzierżawnego za grunty stanowiące własność Gminy Pajęczno zawiera załącznik nr 1 do zarządzenia nr 82/11 z dnia 24 listopada 2011 roku. Zgodnie z § 3 zarządzenia stawki czynszu dzierżawnego, określone w załączniku nr 1 mają zastosowanie do nowo zawieranych umów dzierżawy. **Natomiast w § 5 zarządzenia zapisano, że Burmistrz Pajęczna w szczególnych przypadkach może określić w formie zarządzenia dodatkowe zasady ustalania wysokości opłat za wydzierżawienie nieruchomości.**

Zgodnie z treścią załącznika nr 1 poniżej przedstawiono ustalone stawki czynszu dzierżawnego za grunty stanowiące własność Gminy Pajęczno:

Przedmiot dzierżawy	Okres płatności	Stawka
Grunty użytkowane rolniczo za 1ha fizyczny	Rok	200 zł
Grunty użytkowane rolniczo o powierzchni do 0,50ha	Rok	100 zł
Lokale użytkowe w zależności od miejsca położenia, stanu technicznego i przeznaczenia lokalu	Miesiąc	10-30 zł/m ²
Grunty wydzierżawione na cele składowe, magazynowe, i pomieszczenia gospodarcze	Miesiąc	0,50 zł/m ²

Nie przedłożono kontrolującym szczególnych zasad ustalania wysokości opłat za wydzierżawienie nieruchomości po zlikwidowanej Szkole Podstawowej w Gajęcicach Starych. Dokonano wyliczenia stawki czynszu dla tej nieruchomości na podstawie przyjętych w załączniku nr 1 minimalnych stawek dla określonych przedmiotów dzierżawy:

Lokal o łącznej powierzchni 496m²: 496m² x 10 zł/m² = 4.960,00 zł miesięcznie

496m² x 30 zł/m² = 14.880,00 zł miesięcznie

Grunty o powierzchni 1,0376 ha: 10.376 m² x 0,50 zł/m² = 5.188,00 zł miesięcznie

Razem **miesięczny czynsz** z tytułu dzierżawy przedmiotowej nieruchomości wg minimalnych stawek określonych w zarządzeniu nr 82/11 dla powierzchni wyszczególnionych w umowie dzierżawy kształtuje się w przedziale **od 10.148 zł (4.960,00 zł + 5.188,00 zł) do 20.068 zł (14.880,00 zł + 5.188,00 zł)**, w zależności od przyjętej ceny lokalu za m², która jest określona w przedziale 10-30 zł/m².

Ustalono, że za 2014 rok czynsz zapłacono 15 września 2014 roku w kwocie 3.690,00 zł brutto, nr dowodu księgowego 2617 – 2618, wb nr 180/2014 z dnia 15 września 2014 roku. Podstawę naliczenia ww. czynszu stanowiła faktura nr 753/09/2014 z dnia 8 września 2014 roku.

Zgodnie z postanowieniem ust. 7 § 4 umowy **Dzierżawca zobowiązany jest w terminie dwóch tygodni od podpisania umowy do złożenia deklaracji podatkowej.**

(...)³

Należy podkreślić, iż ustawa o podatkach i opłatach lokalnych różnicuje stawki podatku od nieruchomości w zależności od przeznaczenia i położenia obiektu, a także od rodzaju prowadzonej działalności i przewiduje między innymi odrębne stawki dla budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń. Przedmiotowe stawki ustala się na poziomie niższym niż stawki ustalane dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, stanowiące stawki najwyższe.

W § 11 ust. 6 przedmiotowej umowy zapisano, że **Wydierżawiający zapewnia Dzierżawcy prawo pierwokupu nieruchomości na zasadach określonych w art. 596 i nast. Kodeksu cywilnego. W przypadku skorzystania przez Dzierżawcę z prawa pierwokupu nieruchomości od ustalonej w umowie warunkowej ceny sprzedaży zostanie odliczona wartość poniesionych przez Dzierżawcę nakładów na nieruchomość w czasie trwania niniejszej umowy.**

Z przedłożonego wraz z pisemną odpowiedzią Burmistrza na pytania kontrolujących, operatu szacunkowego wartości przedmiotowej nieruchomości wynika, że wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem szkoły wg cen z marca 2014 roku wynosi 292.000,00 zł, w tym wartość działki gruntu 75.000,00 zł. Z analizy wypowiedzi Burmistrza (Protokół nr 32/14 z posiedzenia Komisji Rozwoju Gospodarczego Gminy, Budżetu, Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa odbytego w dniu 19 lutego 2014 roku) wynika, że dzierżawca ma ponieść znaczne nakłady w granicy 6-7 milionów złotych, co w świetle powyższego zapisu może oznaczać, że w sytuacji gdy nieruchomość zostanie wystawiona do sprzedaży w formie przetargu, a dzierżawca skorzysta z prawa pierwokupu to może dojść do nieodpłatnego przejęcia nieruchomości na własność.

³ Wyłączono dane objęte tajemnicą skarbową - podstawa wyłączenia art.5 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.293 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (dane zawarte w deklaracji podatkowej i innych dokumentach składanych przez podatników). Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Wyłączono dane objęte tajemnicą skarbową - podstawa wyłączenia art.5 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.293 § 2 pkt 3 (dane zawarte w aktach postępowania podatkowego, kontroli podatkowej) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

W trakcie trwania czynności kontrolnych i ustalania stanu faktycznego na podstawie przedłożonej kontrolującym dokumentacji, w dniu 27 marca 2015 roku skierowano do Burmistrza pisemne zapytanie w przedmiocie postanowień podpisanej z dzierżawcą umowy. Na ten dzień kontrolujące były tylko w posiadaniu przedmiotowej umowy dzierżawy, nie przedłożono aneksów do umowy oraz operatu szacunkowego.

Operat szacunkowy obejmujący wycenę nieruchomości zabudowanej budynkiem byłej Szkoły Podstawowej w Gajęcicach Starych, działka ewidencyjna nr 530/2 położona w Gajęcicach Starych dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu Zamiejscowy Wydział VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Pajęcznie prowadzi księgi wieczyste KW nr SR2W/00010770/5 sporządzono 26 marca 2014 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Jolantę Sobera – uprawnienia nr 5220. W trakcie czynności kontrolnych kontrolujące poprosiły o przedłożenie dokumentów księgowych w kwestii wystawionej faktury za sporządzenie przedmiotowego operatu szacunkowego oraz dowodu zapłaty za wykonaną usługę. Dokumentów o których mowa wyżej kontrolującym nie przedłożono. W piśmie z dnia 31 marca 2015 roku Skarbnik Gminy Miasta Pajęczno Zuzanna Podlejska oświadczyła, iż w księgach rachunkowych Urzędu Gminy i Miasta za 2014 rok nie występuje płatność za wykonanie operatu szacunkowego ww. nieruchomości.

Oświadczenie stanowi załącznik nr 1 do protokołu kontroli.

Poniżej zestawiono poruszone w zapytaniu kwestie oraz udzielone przez Burmistrza Gminy i Miasta Pajęczno pisemne odpowiedzi:

1. W § 1 ust. 1 umowy dzierżawy Wydzierżawiający oświadczył, iż z ww. nieruchomością nie wiążą się żadne prawa przypadające osobom trzecim, a co z najmem lokalu mieszkalnego (położenie w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Starych Gajęcicach) - umowa z dnia 31 sierpnia 2012 roku zawarta z (...)⁴ na czas nieokreślony?

Przed zawarciem umowy dzierżawy pracownicy Urzędu Gminy i Miasta w Pajęcznie skontaktowali się z osobami, które miały zawarte umowy najmu na lokale znajdujące się w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Starych Gajęcicach. Lokatorzy zostali poinformowani o zamiarze wydzierżawienia lokalu oraz o tym, że będzie się to wiązało z koniecznością wyprowadzenia z dotychczasowego lokalu. Panie zostały zapewnione, że otrzymają lokale zamienne, standardem nie odbiegające od dotychczasowych. Ponadto została zaoferowana pomoc ze strony urzędu w przeprowadzce. Wówczas lokatorzy (w tym (...)⁵) nie wyrażali sprzeciwu. Jedna z lokatorek poprosiła o przesunięcie terminu przeprowadzki, ze względu na dużą odległość od miejsca w którym obecnie przebywała. Potencjalni dzierżawcy nie mieli nic przeciwko takiej sytuacji, ponieważ prace remontowe i adaptacyjne rozpoczęłyby się w okresie późniejszym i nie wymagałyby natychmiastowego opuszczenia lokali. W związku z powyższym Urząd uznał, że nie ma

⁴ 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.

⁵ 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.

przeciwskazań do podjęcia procedury zmierzającej do wydzierżawienia budynku w całości.

2. Czy oszacowano wartość ww. nieruchomości przed zawarciem przedmiotowej umowy dzierżawy, jeżeli tak to proszę o przedłożenie kontrolującemu dokumentacji w tym zakresie?

W marcu 2014 roku przedmiotowa nieruchomość została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego. W załączeniu powołana wycena.

3. Czy przed terminem zawarcia umowy dzierżawy poniesiono nakłady finansowe na remont czy modernizację przedmiotowej nieruchomości?

Przed terminem zawarcia umowy dzierżawy nie poniesiono żadnych nakładów związanych z remontem, ulepszeniem czy modernizacją budynku.

4. W jaki sposób skalkulowano stawkę czynszu dzierżawnego, czy ustalając wysokość czynszu wzięto pod uwagę zapisy § 2 ust. 5 umowy dzierżawy, dające Dzierżawcy prawo poddzierżawy (podnajmu) pomieszczeń lub fragmentów terenu z przeznaczeniem na usługi handlowe, gastronomiczne czy aptekę?

Stawka czynszu została skalkulowana tak, aby przyciągnąć inwestora. Przeprowadzona wcześniej wycena nieruchomości pokazała w jakim stanie technicznym jest budynek oraz jak dużych nakładów wymaga jeżeli miałby zostać zaadoptowany pod prowadzenie działalności związanej z usługami medycznymi. Zapisy § 2 ust. 5 umowy dzierżawy to argument, który miał na celu dodatkowo skłonić przyszłego inwestora do podjęcia decyzji o dzierżawie nieruchomości. Chcąc aby budynek nie niszczał i jak najszybciej mógł służyć mieszkańcom Gminy Pajęczno i nie tylko, słuszne było powziąć wiele argumentów, które zachęciłyby przyszłego inwestora. Zaznaczyć przy tym należy, że w sytuacji zajęcia obiektu na cele działalności gospodarczej naliczony zostanie podatek od nieruchomości, który w całości stanowić będzie dochód gminy.

5. W umowie Wydzierżawiający wyraził zgodę na rozbudowę, remont i modernizację dzierżawanego budynku jak również na dokonanie ulepszeń oraz prac adaptacyjnych na ww. nieruchomości. W § 8 ust. 3 umowy dzierżawy zawarto zapis: „w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem terminu, na jaki została ona zawarta, Wydzierżawiający jest obowiązany dokonać Dzierżawcy zwrotu wartości dokonanych ulepszeń na Nieruchomości w stosunku do stanu z dnia zawarcia Umowy, niezwłocznie po wydaniu Wydzierżawiającemu Nieruchomości”. Ponadto w § 9 ust. 5 umowy dzierżawy zapisano, iż Dzierżawca może wypowiedzieć umowę dzierżawy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:

- zmiany siedziby Dzierżawcy,
 - gdy dalsze dzierżawienie nieruchomości jest zbędne dla realizacji zadań Dzierżawcy.
- Mając na uwadze powyższe, proszę wskazać co stanowi zabezpieczenie interesów Gminy w przedmiotowej umowie?

W § 8 ust. 3 umowy dzierżawy wystąpiła omyłka pisarska, która została doprecyzowana aneksem nr 2 z dnia 9 marca 2015 roku. W związku z powyższym jednoznacznie staje

się, że zabezpieczeniem interesów Gminy w przedmiotowej umowie jest to, że w przypadku wypowiedzenia umowy przez dzierżawcę przed upływem terminu, wydzierżawiający nie jest obowiązany do dokonania dzierżawcy zwrotu wartości dokonanych ulepszeń na nieruchomości w stosunku do stanu z dnia zawarcia umowy.

6. Jak rozumieć zapis § 11 ust. 6 umowy dzierżawy, w którym Wydzierżawiający zapewnia Dzierżawcy prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości?

W sytuacji gdy nieruchomość zostanie wystawiona do sprzedaży w formie przetargowej, Dzierżawca zostanie poinformowany o możliwości skorzystania z prawa pierwokupu ww. nieruchomości w ustawowym terminie.

7. W § 12 ust. 3 umowy dzierżawy zawarto zapis, iż w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie między innymi przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych – o jakie konkretnie przepisy chodzi?

W § 12 ust. 3 umowy dzierżawy wystąpił błąd pisarski, który został uregulowany aneksem nr 2 z dnia 9 marca 2015 roku.

Zapytanie kontrolujących wraz z wyjaśnieniem Burmistrza Gminy i Miasta Pajęczno stanowią załącznik nr 2 do protokołu kontroli.

Dopiero wraz z pisemną odpowiedzią Burmistrza przedłożono kontrolującym następujące dokumenty:

1) Aneks nr 1 do umowy dzierżawy z dnia 14 czerwca 2014 roku, którym do § 5 umowy dopisano ust. 3 **do czasu rozpoczęcia prac budowlano-remontowych przez Dzierżawcę koszty z tytułu zużycia energii elektrycznej, dostawy wody ponosi Wydzierżawiający**. Postanowienia aneksu obowiązują od dnia 21 lipca 2014 roku.

Z przedłożonego Wykazu faktur za zużytą wodę i prąd na budynku po byłej Szkole Podstawowej w Gajęcicach Starych, stanowiącego załącznik nr 3 do protokołu kontroli, z okresu lipiec 2014 – styczeń 2015, wynika że Gmina Pajęczno poniosła z tego tytułu wydatek w wysokości **873,07 zł**.

2) **Aneks nr 2** do umowy dzierżawy z dnia 14 czerwca 2014 roku, **którego postanowienia obowiązują od 9 marca 2015 roku**. Zgodnie z treścią powołanego aneksu nowe brzmienie otrzymały:

- § 8 ust. 3 umowy „W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy **z winy Wydzierżawiającego** przed upływem terminu, na jaki została ona zawarta, Wydzierżawiający jest obowiązany dokonać Dzierżawcy zwrotu wartości dokonanych ulepszeń na Nieruchomości, w stosunku do stanu z dnia zawarcia Umowy, niezwłocznie po wydaniu Wydzierżawiającemu Nieruchomości”,

- § 12 ust. 3 umowy „W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego”.

3) Operat szacunkowy, o którym mowa wyżej.

Reasumując, powołane wyżej zapisy przedmiotowej umowy dzierżawy budzą wątpliwości, co do właściwie zabezpieczonego interesu Gminy.

Zapis, że przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności zgłoszonej do ewidencji gospodarczej lub Krajowego Rejestru Sądowego jest bardzo ogólny i nie stanowi zabezpieczenia, że nieruchomości będzie wykorzystywana zgodnie z oczekiwaniami Wydzierżawiającego.

Postanowienia, iż Dzierżawca może wypowiedzieć umowę dzierżawy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:

- zmiany siedziby Dzierżawcy,
- gdy dalsze dzierżawienie nieruchomości jest zbędne dla realizacji zadań Dzierżawcy,

bez określenia jakichkolwiek konsekwencji dla Dzierżawcy, nie stanowi zabezpieczenia i gwarancji realizacji umowy dzierżawy.

Umowa dzierżawy zawarta w dniu 14 czerwca 2014 roku nie określa terminów w zakresie rozpoczęcia prowadzenia działalności, nie przewiduje również żadnych ewentualnych sankcji za ich niedotrzymanie. Nie zawarto zapisów o zakresie nakładów przewidywanych do poniesienia przez dzierżawcę, ani o ich wysokości. Oznacza to, brak zabezpieczenia interesów jednostki samorządu terytorialnego przed sytuacją, w której oczekiwana przez Wydzierżawiającego działalność nigdy się nie rozpocznie.

W wysokości rocznego czynszu ustalonego w umowie dzierżawy - kwota czynszu obejmuje: a) korzystanie z wydzierżawionej powierzchni budynku, b) korzystanie z wydzierżawionej powierzchni gruntu (§ 4 ust. 2 umowy) - nie uwzględniono zysków dzierżawcy z przewidzianej w umowie (§ 2 ust. 5) możliwości poddzierżawiania poszczególnych pomieszczeń nieruchomości lub fragmentów terenu na potrzeby jednostek współdziałających z dzierżawcą lub uzupełniających zakres oferowanych usług (gastronomia, apteka, sklepik itp.).

Ponadto zapis § 4 ust. 9 umowy – art. 685¹ Kodeksu cywilnego nie będzie miał zastosowania w łączącym strony stosunku najmu – oznacza, że przez okres 25 lat dzierżawy, Gmina Pajęczno nie ma możliwości podwyższenia czynszu.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Natomiast art. 50 powołanej ustawy stanowi, że obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona.

Kserokopie: uchwały nr 257/XXXI/09 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 29 grudnia 2009 roku, uchwały nr 278/XXXII/10 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 5 marca 2010 roku,

zarządzenia nr 82/11 Burmistrza Gminy i Miasta Pajęczno z dnia 24 listopada 2011 roku, uchwały nr 125/XVI/12 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 24 lutego 2012 roku, uchwały nr 102/XII/03 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 30 grudnia 2003 roku, uchwały nr 334/XXXV/14 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 24 kwietnia 2014 roku, uchwały nr 306/XXXIII/14 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 27 lutego 2014 roku, protokołu nr 34/14 z dnia 18 lutego 2014 roku, protokołu nr 32/14 z dnia 19 lutego 2014 roku, protokołu nr XXXIII z dnia 27 lutego 2014 roku, wydruku maila z dnia 14 lutego 2014 roku, umowy dzierżawy z dnia 14 czerwca 2014 roku wraz z aneksem nr 1 i aneksem nr 2, umowy Spółki Cywilnej z dnia 7 kwietnia 2014 roku, faktury nr 753/09/2014 z dnia 8 września 2014 roku wraz z ewidencją analityczną dotyczącą rozrachunków za czynsz (konto nr 15) i wyciągiem bankowym nr 180/2014, operatu szacunkowego z dnia 26 marca 2014 roku, pisma nr VI.6845.57.2014 z dnia 1 kwietnia 2014 roku, z dnia 29 kwietnia 2014 roku, pisma nr NK.6845.57.2014 z dnia 20 października 2014 roku i z dnia 30 października 2014 roku, notatki służbowej z dnia 27 października 2014 roku, deklaracji na podatek od nieruchomości na 2014 i 2015 rok, deklaracji na podatek rolny na 2014 i 2015 rok, zestawienia operacji księgowych na koncie podatkowym nr (...) ⁶, wyciągu z konta podatkowego nr (...) ⁷, wypisu z rejestru gruntów z dnia 26 marca 2015 roku, wniosku z dnia 2 marca 2015 roku o odroczenie płatności podatku od nieruchomości i podatku rolnego za rok 2014 i rok 2015, postanowienia nr PO.3120.01.08.2.2015 z dnia 18 marca 2015 roku, uchwały nr 286/XXXI/13 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 29 listopada 2013 roku oraz uchwały nr 287/XXXI/13 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 29 listopada 2013 roku stanowią akta kontroli nr 1.

IV. USTALENIA KOŃCOWE. ZAŁĄCZNIKI.

Protokół zawiera 18 ponumerowanych i zaparafowanych stron. Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w książce kontroli Urzędu Gminy i Miasta w Pajęcznie pod pozycją 1/2015.

W trakcie kontroli informacji i wyjaśnień udzielały niżej wymienione osoby:

1. *Dariusz Tokarski – Burmistrz,*
2. *Jacek Mruszczyk – inspektor.*

Integralną częścią protokołu są następujące załączniki:

1. *Oświadczenie Skarbnika Gminy i Miasta Pajęczno,*
2. *Zapytanie kontrolujących wraz z wyjaśnieniem Burmistrza Gminy i Miasta Pajęczno,*
3. *Wykaz faktur za zużytą wodę i prąd na budynku po byłej Szkole Podstawowej w Gajęcicach Starych,*

⁶ Wyłączono dane objęte tajemnicą skarbową - podstawa wyłączenia art.5 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.293 § 2 pkt 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (dane zawarte w dokumentacji rachunkowej organu podatkowego). Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁷ Wyłączono dane objęte tajemnicą skarbową - podstawa wyłączenia art.5 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.293 § 2 pkt 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (dane zawarte w dokumentacji rachunkowej organu podatkowego). Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

4. Wykaz akt kontroli.

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i podpisano **w dniu 21 kwietnia 2015 roku**. Jeden egzemplarz protokołu wraz z załącznikami pozostawiono w Urzędzie Gminy i Miasta w Pajęcznie.

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:

.....
(Beata Tomkowska)

.....
(Monika Smug)

Kwituję odbiór 1 egzemplarza protokołu kontroli:

.....

(data i podpis kierownika jednostki kontrolowanej)