

REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA
W ŁODZI

Numer egzemplarza:

1

PROTOKÓŁ
KONTROLI GOSPODARKI FINANSOWEJ

Jednostka kontrolowana:	Miasto i Gmina Wieluń
Termin kontroli:	14 grudnia 2015 roku – 12 stycznia 2016 roku
Kontrolujący (imię, nazwisko, stanowisko służbowe):	Monika Smug – starszy inspektor kontroli Beata Tomkowska – starszy inspektor kontroli
Okres objęty kontrolą	2013 – 2014 i wybrane zagadnienia z 2015 roku
Numer i data upoważnienia:	WK 601-2/75//2015 z dnia 20 listopada 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

Gmina Wieluń położona jest w południowo-zachodniej części województwa łódzkiego, w powiecie wieluńskim. Gmina sąsiaduje z gminami: Biała, Czarnożyły, Mokrsko, Osjaków, Ostrówek, Pątnów, Skomlin, Wierzchlas.

Gmina Wieluń jest zarejestrowana w systemie REGON i posiada numer statystyczny 730934750. Gmina jest podatnikiem podatku VAT, decyzją Naczelnika Urzędu Skarbowego w Wieluniu z dnia 4 kwietnia 2005 roku został nadany numer identyfikacji podatkowej 8321961078.

Urząd Miejski w Wieluniu zarejestrowany jest w systemie REGON i posiada numer statystyczny 000525659. Urząd posiada numer NIP 8321026131, nadany decyzją Naczelnika Urzędu Skarbowego w Wieluniu z dnia 1 marca 1996 roku.

Niniejsza kontrola ma charakter dorażnej kontroli gospodarki finansowej w Mieście i Gminie Wieluń w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Ostatnia kompleksowa kontrola gospodarki finansowej i zamówień publicznych przeprowadzona została przez inspektorów Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi w okresie od dnia 4 sierpnia 2014 roku do 30 września 2014 roku. W wystąpieniu pokontrolnym nr WK-602/60/2014 z dnia 30 grudnia 2014 roku, skierowanym do Burmistrza Wielunia Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi przekazała do realizacji 16 zaleceń pokontrolnych. Informację o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych Burmistrz Wielunia skierował do RIO w Łodzi w piśmie z dnia 5 lutego 2015 roku.

II. USTALENIA OGÓLNE

1. KIEROWNICTWO JEDNOSTKI

Przewodniczący rady gminy

Przewodniczącym Rady Miejskiej w Wieluniu od 12 stycznia 2015 roku jest Piotr Radowski, wybrany uchwałą nr IV/39/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 stycznia 2015 roku. W okresie wcześniejszym uchwałą nr I/1/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 grudnia 2014 roku wybrano na Przewodniczącego Rady Miejskiej w Wieluniu Roberta Dudę, który pełnił funkcję do 29 grudnia 2014 roku (uchwała nr III/38/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 grudnia 2014 roku w sprawie przyjęcia rezygnacji Przewodniczącego Rady Miejskiej).

Burmistrz

Burmistrzem Wielunia jest Paweł Piotr Okrasa wybrany w wyborach bezpośrednich, które odbyły się w dniu 30 listopada 2014 roku. W poprzedniej kadencji funkcję Burmistrza pełnił Janusz Antczak, wybrany na to stanowisko w wyborach bezpośrednich w dniu 5 grudnia 2010 roku.

Skarbnik gminy

Skarbnikiem Miasta od dnia 13 lipca 1990 roku jest Danuta Kondracka, powołana uchwałą nr IV/22/90 Rady Miasta i Gminy w Wieluniu z dnia 13 lipca 1990 roku.

Sekretarz gminy

Sekretarzem Miasta od dnia 1 lipca 1996 roku jest Magdalena Majkowska powołana na stanowisko uchwałą nr XVI/111/96 Rady Gminy w Wieluniu z dnia 14 czerwca 1996 roku. Z dniem 1 stycznia 2009 roku stosunek pracy na podstawie powołania uległ przekształceniu w stosunek pracy na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony.

2. UNORMOWANIA WEWNĘTRZNE

Statut gminy

Uchwałą nr VII/39/03 z dnia 28 lutego 2003 roku Rada Miejska w Wieluniu uchwaliła Statut Gminy Wieluń. Statut został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego nr 97, poz. 934 z dnia 19 kwietnia 2003 roku. Dokonano zmian w Statucie Gminy uchwałami: nr XXVI/257/05 z dnia 4 lutego 2005 roku, nr XXXII/333/05 z dnia 16 września 2005 roku, nr V/21/07 z dnia 19 stycznia 2007 roku, nr XXXIV/381/09 z dnia 26 maja 2009 roku, nr XXXIX/428/09 z dnia 20 października 2009 roku oraz nr XII/135/11 z dnia 25 października 2011 roku.

Regulamin organizacyjny Urzędu

Zarządzeniem nr 55/15 Burmistrza Wielunia z dnia 16 lutego 2015 roku wprowadzono Regulamin Organizacyjny Urzędu Miejskiego w Wieluniu. W okresie wcześniejszym obowiązywał Regulamin Organizacyjny Urzędu Miejskiego w Wieluniu nadany zarządzeniem nr 117/11 z dnia 31 marca 2011 roku wraz ze zmianami.

Zarządzeniem nr 56/15 z dnia 16 lutego 2015 roku Burmistrz Wielunia ustalił wykaz stanowisk pracy w Urzędzie Miejskim w Wieluniu. Wyszczególniono następujące komórki organizacyjne:

- Burmistrz Wielunia,
- Sekretarz Miasta,
- Skarbnik Miasta,
- Audytor Wewnętrzny,
- Radca Prawny,
- Wydział Spraw Obywatelskich i Urząd Stanu Cywilnego,
- Straż Miejska,
- Wydział Inwestycji i Rozwoju,
- Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej,
- Wydział Gospodarki Przestrzennej i Rolnictwa,
- Wydział Organizacyjny,
- Wydział Budżetowy,

- Wydział Podatków i Opłat Lokalnych,
- Biuro Zamówień Publicznych,
- Biuro Obsługi Burmistrza.

3. UNORMOWANIA W ZAKRESIE KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.

Unormowania w zakresie kontroli wewnętrznej. Osoby odpowiedzialne.

Funkcjonujące w kontrolowanej jednostce unormowania dotyczące kontroli wewnętrznej zawarte były w:

- zarządzeniu nr 252/11 Burmistrza Wielunia z dnia 5 grudnia 2011 roku w sprawie określenia organizacji i koordynacji kontroli zarządczej w Urzędzie Miejskim w Wieluniu i w jednostkach organizacyjnych Gminy Wieluń,
- zarządzeniu nr 366/12 Burmistrza Wielunia z dnia 31 maja 2012 roku w sprawie wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości, który obejmował:
 - zakładowy plan kont, stanowiący załącznik nr 1,
 - instrukcję sporządzania, obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych, stanowiącą załącznik nr 2,
 - instrukcję określającą gospodarkę majątkiem trwałym, inwentaryzację majątku i zasady odpowiedzialności za powierzone mienie, stanowiącą załącznik nr 3,
 - instrukcję ewidencji i kontroli druków ścisłego zarachowania, stanowiącą załącznik nr 4,
 - instrukcję ewidencji i poboru podatków i opłat, stanowiącą załącznik nr 5,
 - instrukcję udzielania ulg w spłacie zobowiązań podatkowych i umarzania zaległości, stanowiącą załącznik nr 6.

III. WYKONYWANIE BUDŻETU. REALIZACJA DOCHODÓW BUDŻETOWYCH

1. DOCHODY Z MAJĄTKU

W badanym okresie 2013-2014 kontrolowana jednostka prowadziła ewidencją należności z tytułu sprzedaży mienia z wykorzystaniem programu PUMA – moduł nieruchomości z zastosowaniem konta 221 – należności z tytułu dochodów budżetowych. Ponadto dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości, w przypadku gdy należności z tego tytułu rozłożono na raty przypadające do spłaty w latach następnych ewidencjonowano na koncie 226 – długoterminowe należności budżetowe.

Ewidencję analityczną w powyższym zakresie prowadzono według odrębnych jednostek, od których należności te przysługiwały za pomocą indywidualnych kartotek należności i wpłat. Przy prowadzeniu ww. ewidencji nie można było wygenerować oddzielnie danych w zakresie ogółem dochodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych czy dochodów ze sprzedaży nieruchomości i gruntów. Dane w przedmiotowym zakresie program ewidencjonował jako dochody ze sprzedaży, bez wyżej wskazanego podziału.

Do roku 2012 ewidencja analityczna ww. należności prowadzona była w formie elektronicznej za pomocą programu Excel również z podziałem na indywidualne jednostki, od których należności przysługiwały.

Rada Miejska w Wieluniu nie podjęła uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W okresie objętym kontrolą obowiązywały:

- uchwała nr XXVIII/337/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 20 marca 2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zmieniona uchwałą nr XII/138/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 roku,
- uchwała nr XLIX/540/10 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 14 lipca 2010 roku w sprawie ustalenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Wieluń lub jej jednostkom podległym, wskazania organu do tego uprawnionego oraz ustalenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną.

1.1. Dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości

Dochody ze sprzedaży nieruchomości lub ich części (w tym lokali)

2013 rok			2014 rok		
Plan	Plan po zmianach	Wykonanie	Plan	Plan po zmianach	Wykonanie
400 000	512 000	610 212,22	350 000	350 000	379 017,56

Strukturę dochodów z mienia za 2013 rok oraz za 2014 rok zaprezentowano w Tabeli nr 1 i nr 2 programu kontroli, stanowiących załącznik nr 1 i nr 2 do protokołu kontroli. Prawidłowość planowania i realizacji dochodów ze sprzedaży nieruchomości w

kontrolowanym okresie sprawdzono w oparciu o test nr 9 programu kontroli stanowiący załącznik nr 22 protokołu kontroli.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków

Z przedłożonego kontrolującym zestawienia analitycznego sprzedaży nieruchomości w trybie przetargowym wynika, że w 2013 roku dokonano sprzedaży 5 nieruchomości gruntowych (w tym dwóch zabudowanych) na łączną kwotę 284.958,60 zł, a w 2014 roku sprzedano 1 nieruchomość niezabudowaną za 27.060,00 zł.

W trybie bezprzetargowym, w 2013 roku dokonano sprzedaży 2 nieruchomości za łączną kwotę 14.932,00 zł, a w 2014 roku jedną nieruchomość za kwotę 161.130,00 zł.

Kontroli poddano wszystkie powyższe postępowania, zestawione w załączniku nr 23 do protokołu kontroli.

W każdym postępowaniu Rada Miasta Wielunia podejmowała uchwałę, w której postanawiała o sprzedaży nieruchomości i trybie sprzedaży: przetargowym (przetarg nieograniczony i w jednym przypadku ograniczony – skierowany do właścicieli nieruchomości przyległych, ponieważ nie było możliwości zagospodarowania działki jako odrębnej nieruchomości sprzedaż nastąpiła w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych) lub bezprzetargowym (w jednym przypadku na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami – nieruchomość zbywana na rzecz kościoła oraz w dwóch przypadkach na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 – poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, przedmiotowa nieruchomość nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość).

W każdym przypadku przed rozpoczęciem postępowania sporządzono operat szacunkowy wartości rynkowej poszczególnych nieruchomości.

Sporządzano wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Informację o wywieszeniu wykazu nieruchomości zamieszczano na stronie internetowej Gminy Wieluń oraz w prasie lokalnej (Dziennik Łódzki „Wiadomości Dnia”). Pisemną adnotacją na wykazach, Sekretarz Miasta Magdalena Majkowska, potwierdzała wywieszanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na okres 21 dni, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2015 r., poz. 782 ze zm.). Osobom, którym na podstawie art. 34 ust. 1 powołanej ustawy przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowych nieruchomości wyznaczano termin na złożenie wniosku o nabycie nieruchomości nie krótszy niż 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu. Z jednym wyjątkiem – **w postępowaniu na sprzedaż działki nr 124/2 o powierzchni 0,0596 ha, w wykazie wywieszonym w okresie od dnia 7 listopada do dnia 28 listopada 2011 roku nie zamieszczono wymaganej art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami informacji o terminie do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.** Wykazy zawierały elementy wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem przypadku o którym mowa powyżej. Ceny wywoławcze ustalano w wysokości określonej przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych.

Ogłoszenia o przetargu podawano do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie terminów, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2, zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy. W ogłoszeniu o przetargu podawane były informacje zamieszczone w wykazie

oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłaszania kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów. Ogłoszenia o przetargu wywieszane były w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podawano do publicznej wiadomości w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych urzędu.

Wysokość, formę a także termin wniesienia wadium ustalano z zachowaniem przepisów § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 1490).

Ustalono, że w postępowaniu na sprzedaż działki nr 124/2 przy ulicy Kościuszki 28 w Wieluniu, o powierzchni 0,0596 ha, **w ogłoszeniu pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego wyznaczono termin przetargu na dzień 22 lutego 2012 roku. Cena wywoławcza działki 93.374,00 zł**, wadium w wysokości 9.400,00 zł, termin wpłaty na wskazany rachunek bankowy Urzędu Miejskiego do dnia 17 lutego 2012 roku.

Zarządzeniem nr 288/12 z dnia 30 stycznia 2012 roku Burmistrz Wielunia powołał komisję przetargową do przeprowadzenia przetargu na zbycie działki nr 124/2. W dokumentacji przedłożonej kontrolującym znajduje się Protokół, z którego wynika, że dnia 22 lutego 2012 roku odbył się pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż powyższej nieruchomości – uczestnictwa w przetargu nie zgłosiła żadna osoba, przetarg zakończony został wynikiem negatywnym. Zgodnie z pisemną adnotacją Sekretarza Miasta, ogłoszenie o wynikach przetargu zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu od dnia 12 marca do dnia 18 marca 2012 roku.

Burmistrz Wielunia, pismem z dnia 10 maja 2012 roku ogłosił drugi przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. **Termin II przetargu wyznaczono na dzień 26 czerwca 2012 roku, cena wywoławcza 93.374,00 zł**, wadium w wysokości 9.400,00 zł, termin wpłaty do dnia 22 czerwca 2012 roku. Ogłoszenie zawiera informację o przeprowadzonym w dniu 22 lutego 2012 roku I przetargu nieograniczonym na sprzedaż ww. nieruchomości. Z treści protokołu z II przetargu ustnego nieograniczonego wyznaczonego na dzień 26 czerwca 2012 roku wynika, że żadna osoba nie zgłosiła uczestnictwa w przetargu, nie odnotowano żadnej wpłaty ustalonego wadium. Przetarg zakończony został wynikiem negatywnym.

Pismem z dnia 20 sierpnia 2012 roku Rzecznik Majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego określającego wartość rynkową powyższej nieruchomości z dnia 23 września 2011 roku.

Termin trzeciego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości oznaczonej jako działka nr 124/2, Burmistrz Wielunia wyznaczył na dzień 29 października 2012 roku. Cena wywoławcza działki 80.000,00 zł, wadium w wysokości 8.000,00 zł z terminem wpłaty do dnia 23 października 2012 roku. W ogłoszeniu trzeciego przetargu z dnia 24 września 2012 roku, podano terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów: I – w dniu 22 lutego 2012 roku oraz II – w dniu 26 czerwca 2012 roku. Z treści protokołu z III przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 29 października 2012, wynika że żadna osoba nie zgłosiła uczestnictwa w przetargu, nie odnotowano żadnej wpłaty ustalonego wadium. Przetarg zakończony został wynikiem negatywnym.

Zgodnie z pisemną adnotacją Sekretarza Miasta w dniu 22 marca 2013 roku wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta ogłoszenie o czwartym przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. **Termin IV przetargu**

wyznaczono na dzień 26 kwietnia 2013 roku, cena wywoławcza 80.000,00 zł, wadium 8.000,00 zł. Podano terminy wcześniej przeprowadzonych przetargów. Zarządzeniem nr 556/13 z dnia 3 kwietnia 2013 roku Burmistrz Wielunia powołał komisję przetargową. Komisja przetargowa w dniu 26 kwietnia 2013 roku sporządziła protokół z IV przetargu ustnego nieograniczonego, który zakończony został wynikiem negatywnym – nie odnotowano wpłaty wadium.

Burmistrz Wielunia ogłosił w dniu 27 czerwca 2013 roku rokowania po czwartym przetargu zakończonym wynikiem negatywnym na sprzedaż nieruchomości oznaczonej jako działka nr 124/2. Pisemne zgłoszenia udziału w rokowaniach należało składać w terminie do dnia 30 lipca 2013 roku, do godziny 12.00. **Termin rokowań wyznaczono na dzień 2 sierpnia 2013 roku**. Cena wywoławcza 80.000,00 zł, zaliczkę tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy w wysokości 8.000,00 zł należało wpłacić do dnia 29 lipca 2013 roku.

Z treści protokołu z przeprowadzonych w dniu 2 sierpnia 2013 roku rokowań po czwartym przetargu ustnym nieograniczonym, wynika że pisemne zgłoszenie udziału w rokowaniach złożyło 2 oferentów, którzy w terminie wpłacili zaliczkę w wysokości 8.000,00 zł: pierwszy oferując cenę 41.200,00 zł, po rokowaniach 43.000,00 zł, drugi oferując cenę 60.000,00 zł. Komisja ustaliła jako nabywcę nieruchomości oferenta, który zaferował cenę wyższą 60.000,00 zł (64,26% szacunkowej wartości nieruchomości). Informacja o wynikach rokowań wywieszona była na tablicy ogłoszeń od dnia 8 sierpnia do dnia 12 sierpnia 2013 roku.

Wpłata w wysokości 52.000,00 zł w dniu 21 sierpnia 2013 roku (60.000,00 zł – 8.000,00 zł). W dniu 26 sierpnia 2013 roku podpisano akt notarialny repertorium A 3676/2013, którym przeniesiono własność przedmiotowej nieruchomości.

Według ustalonego stanu faktycznego, drugi przetarg na zbycie przedmiotowej nieruchomości - zakończony wynikiem negatywnym – odbył się w dniu 26 czerwca 2012 roku. Zatem zgodnie z art. 39 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ albo minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

Trzeci przetarg odbył się w dniu 29 października 2012 roku i również zakończył się wynikiem negatywnym.

Powołany przepis wprowadza ograniczenia czasowe odnośnie uruchomienia trybu rokowań lub kolejnych przetargów. Początek biegu powyższego terminu rozpoczyna się od dnia zamknięcia drugiego przetargu, a nie każdego kolejnego przetargu lub każdych kolejnych rokowań wyznaczonych w tym celu. (por. wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu Wydział I Cywilny z dnia 4 stycznia 2013 roku sygn. I C 660/12).

Paragraf 3 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, stanowi że jeżeli w terminach, o których mowa w art. 39, właściwy organ nie zorganizuje kolejnego przetargu lub nie przeprowadzi rokowań, jest on

obowiązany, w celu zbycia nieruchomości, zorganizować ponownie pierwszy przetarg.

W opisanym powyżej przypadku, 6-cio miesięczny termin liczony od dnia zakończenia drugiego przetargu upłynął w dniu 26 grudnia 2012 roku. Zatem – w świetle art. 39 ust. 2 ustawy – po dniu 26 grudnia 2012 roku należało zorganizować ponownie pierwszy przetarg na zbycie nieruchomości oznaczonej numerem 124/2, w którym cena wywoławcza ustalona zostałaby w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości (art. 67 ust. 2 pkt 1 ustawy). Ponadto – ogłoszenie o przetargu powinno zostać poprzedzone sporządzeniem i podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (art. 35 ust. 1 w związku z art. 39 ust. 3 ustawy).

Zamiast tego w dniu 21 marca 2013 roku ogłoszony został czwarty przetarg ustny nieograniczony – bez wcześniejszego podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości oraz z ceną wywoławczą ustaloną z naruszeniem art. 67 ust. 2 pkt 1 ustawy, to jest w wysokości niższej niż wartość nieruchomości o 13.374 zł. Czwarty przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, zatem ogłoszono rokowania wyznaczając ich termin na dzień 2 sierpnia 2013 roku. Ostatecznie w wyniku przeprowadzonych rokowań sprzedano nieruchomość za kwotę 60.000 zł, czyli o 33.374 zł niższą niż określona operatem szacunkowym wartość nieruchomości.

W każdym prowadzonym postępowaniu przetargowym – objętym próbą kontroli - Burmistrz Wielunia powoływał komisję przetargową, która sporządzała protokół z przeprowadzonego przetargu lub rokowań. Protokoły zawierały informacje określone w § 10 rozporządzenia Rady Ministrów, były podpisane przez przewodniczącego i członków komisji konkursowych oraz przez osoby wyłonione w przetargu jako nabywcy nieruchomości.

W drodze bezprzetargowej warunki zbycia nieruchomości ustalano w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą. Protokół z rokowań stanowił podstawę do zawarcia umowy.

Informacje o wynikach przetargów podawano do publicznej wiadomości, wywieszając je na 7 dni w siedzibie Urzędu Miasta, za wyjątkiem jednego przypadku – w dokumentach przedłożonych kontrolującemu dotyczących sprzedaży działki nr 306, obręb 9 o powierzchni 0,0070 ha nie ma informacji o wynikach przedmiotowego przetargu. **Obowiązek sporządzenia i podania do publicznej wiadomości informacji o wynikach przetargu poprzez wywieszenie jej na okres 7 dni w siedzibie urzędu wynika z § 12 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.**

Z nabywcami nieruchomości wyłonionymi w prowadzonych postępowaniach podpisywano umowy sprzedaży w formie aktów notarialnych. W każdym z analizowanych przypadków wpłaty cen nieruchomości uzyskanych w przetargu dokonywano do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Cena nieruchomości sprzedanych w drodze bezprzetargowej nie była rozkładana na raty i wpłata dokonywana była jednorazowo przed zawarciem aktu notarialnego.

Kontrolę przeprowadzono w oparciu o testy nr 2 i nr 3 programu kontroli stanowiące załączniki nr 12 i nr 13 do protokołu kontroli.

Sprzedaż lokali użytkowych

W kontrolowanym okresie nie dokonywano sprzedaży lokali użytkowych. Test nr 5 programu kontroli stanowi załącznik nr 17 do protokołu kontroli.

Sprzedaż lokali mieszkalnych

W badanym okresie kontrolowana jednostka dokonała 8 sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym w 2013 roku sprzedano 5 lokali na łączną kwotę 244.495,10 zł, a w 2014 roku w powyższym zakresie dokonano 3 transakcji w kwocie ogółem 7.909,60 zł. Ze sprzedaży 8 lokali wziętych do próby, 7 sprzedaży nieruchomości lokalowych dokonano w formie bezprzetargowej (sprzedaż na rzecz dotychczasowych najemców), w jednym przypadku dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze przetargu (lokal nie był zamieszkały). Przedmiotowa sprzedaż nie obejmowała bonifikaty. Próbą kontroli objęto sprzedaż wszystkich 8 lokali mieszkalnych, w tym 5 sprzedaży obejmowało przekazanie udziału w gruncie w formie użytkowania wieczystego, a pozostałe 3 udział gruntu na własność.

Ww. dane uwzględniono w tabelach nr 1, 2, 5 i 6 programu kontroli stanowiących załączniki nr 1, nr 2, nr 5 i nr 6 do protokołu kontroli.

Rejestr sprzedanych lokali mieszkalnych w latach 2013 – 2014 stanowi załącznik nr 24 do protokołu kontroli.

Sprzedaży ww. lokali dokonywano na podstawie wniosków składanych przez dotychczasowych najemców.

Zgodnie z oświadczeniem Pawła Okrasy – Burmistrza Wielunia, Gmina Wieluń zawarła umowę nr 329/2014 z dnia 8 września 2014 roku o powierzeniu zadania w zakresie zarządzania zasobem komunalnym Gminy Wieluń z Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Zamenhofa 17, 98-300 Wieluń i na tej podstawie uzyskuje od Przedsiębiorstwa Komunalnego informacje w zakresie zawartych umów najmu, okresu ich trwania, rozliczeń z najemcami oraz administrowania zasobem mieszkaniowym.

Przedmiotowe wyjaśnienie stanowi załącznik nr 25 do protokołu kontroli.

Wcześniej w powyższym zakresie obowiązywała umowa dzierżawy nr 378/12 z dnia 19 grudnia 2012 roku zawarta między Gminą Wieluń, a Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. w Wieluniu na okres 12 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku. Przedmiotem zawartej umowy było oddanie w dzierżawę do używania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pobierania z nich pożytków. W przedmiotowej umowie wskazano, że dzierżawca ma obowiązek współdziałania z wydzierżawiającym w zakresie zarządu lokalami będącymi przedmiotem umowy oraz w zakresie zarządu nieruchomościami wspólnymi. W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2014 roku w powyższym względzie obowiązywała umowa nr 423/13 z dnia 30 grudnia 2013 roku wraz z aneksem nr 1/14 z dnia 25 czerwca 2014 roku. Natomiast okres obowiązywania umowy nr 329/2014 z dnia 8 września 2014 roku ustalono od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Na wniosek Urzędu Miejskiego w Wieluniu:

- Kierownik Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wydawał pisemną informację o głównym najemcy danego lokalu mieszkalnego wraz z określeniem okresu na jaki została zawarta umowa najmu o lokal mieszkaniowy (wszystkie umowy zawarte zostały na czas nieokreślony),
- Starosta Wieluński na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 ze zm.) wydawał zaświadczenie potwierdzające, że dany lokal mieszkalny spełnia wymogi lokalu mieszkalnego.

Wartość poszczególnych lokali została określona w formie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z zasadami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2013 – 2017, stanowiącym załącznik do uchwały nr XXV/305/12 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 18 grudnia 2012 roku, tj. § 12 sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń odbywa się na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu; w latach 2008 – 2012 w powyższym zakresie obowiązywał wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń stanowiący załącznik do uchwały nr XXXVI/389/09 z dnia 30 czerwca 2009 roku, gdzie w § 30 zapisano, iż planuje się sprzedaż najemcom wszystkich zajmowanych mieszkań komunalnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Na podstawie przedmiotowej wyceny kierowano do najemców lokali mieszkalnych propozycję ich sprzedaży.

Rada Miejska w Wieluniu wydawała odrębną uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż danego lokalu mieszkalnego, jako odrębnej własności oraz na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości wspólnej.

W związku z zamiarem sprzedaży ww. lokali, sporządzano wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży obejmujący ww. lokale mieszkalne. Wykaz nieruchomości podawano do publicznej wiadomości, tj. wywieszano na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wieluniu. Ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podawano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej „Nasz Tygodnik”, a także na stronie internetowej www.bip.um.wielun.pl. Przedmiotowy wykaz sporządzano zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 roku, Dz.U. nr 102, poz. 651 ze zm., obecnie obowiązuje tekst jednolity z 2015 roku, poz. 782 ze zm.). Sporządzony wykaz podpisywał Burmistrz Wielunia lub Zastępca Burmistrza.

Przy każdej sprzedaży lokalu mieszkalnego sporządzano protokół z rokowań spisywany pomiędzy kupującym, a Burmistrzem Wielunia lub jego zastępcą. Wykupu lokali mieszkalnych za każdym razem dokonywano w formie spisanego aktu notarialnego.

W badanej próbie wystąpiły 4 wpłaty jednorazowe i 4 rozłożenia wpłat na raty za zakup przedmiotowych lokali mieszkalnych. Zgodnie z przedłożonymi kontrolującym dowodami wpłat za zakupione lokale mieszkalne, w przypadku jednorazowej wpłaty, zapłaty dokonywano nie później niż do dnia zawarcia umowy. Natomiast rozłożenie na raty obejmowało 10 rat rocznych płatnych w terminie określonym w akcie notarialnym. Rozłożona na raty niespłacona część należności podlegała oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Ponadto dla zabezpieczenia wiarygodności Gminy Wieluń z tytułu niespłaconej części ceny sprzedaży nieruchomości każdy z nabywców na nabytej nieruchomości ustanawiał hipotekę.

W okresie objętym kontrolą, w badanej próbie nie stwierdzono zaległości z tytułu nieterminowej wpłaty rat z tytułu sprzedaży ww. lokali. Wszystkie jednorazowe wpłaty i pierwsze opłaty za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste

wnoszono przed terminem zawarcia aktu notarialnego. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wnoszono terminowo, poza dwoma przypadkami, gdzie od nieterminowych wpłat pobrano należne odsetki ustawowe.

Kontroli dokonano w oparciu o test nr 4 i 7 programu kontroli stanowiących załącznik nr 15 i nr 20 do protokołu kontroli.

1.2. Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności

W badanym okresie kontrolowana jednostka wydała 34 decyzje w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W 2013 roku w przedmiotowej sprawie wydano 20 decyzji, w tym 12 decyzji z uwzględnieniem bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, natomiast w 2014 roku w powyższej sprawie wydano 14 decyzji, w tym 10 decyzji z uwzględnieniem ww. bonifikaty.

Uchwałą nr XXVIII/337/13 z dnia 20 marca 2013 roku Rada Miejska w Wieluniu wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

- spółdzielniom mieszkaniowym będącym użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych – w wysokości 99%,
- osobom fizycznym będącym właścicielami lokali mieszkalnych i użytkownikami wieczystymi gruntu, związanego z tymi lokalami – w wysokości 99%,
- osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych i użytkownikami wieczystymi gruntu zabudowanego tymi budynkami – w wysokości 99%.

Ponadto w § 2 ww. uchwały zaznaczono, iż bonifikaty, o których mowa wyżej, przysługują użytkownikom wieczystym, którzy łącznie spełniają następujące warunki:

- nie mają zaległości w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz z tytułu podatku od nieruchomości,
- opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości uiszczą jednorazowo.

Próba kontroli objęto 14 decyzji wydanych w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, tj. 7 decyzji z 2013 roku, w tym 4 decyzje z uwzględnieniem bonifikaty i 7 decyzji z 2014 roku, w tym 6 decyzji z uwzględnieniem bonifikaty.

Ww. dane uwzględniono w tabelach nr 1, 2, 7 i 8 programu kontroli stanowiących załączniki nr 1, nr 2, nr 7 i nr 8 do protokołu kontroli.

Na podstawie przyjętej próby ustalono, że w badanym okresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonywano na wniosek osób określonych w art. 1 i art. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jednolity z 2012 roku, poz. 83 ze zm.). Opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

ustalano w drodze decyzji. Każdorazowo decyzję w przedmiotowej sprawie wydawała z upoważnienia Burmistrza Maria Zarębska - Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej Nieruchomości i Planowania Przestrzennego. Podstawę ustalenia powyższej opłaty stanowił operat szacunkowy, sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, określający wartość rynkową nieruchomości oraz opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W przeważającej części z ww. tytułu dokonywano jednorazowych wpłat, w dwóch przypadkach wpłaty rozłożono na dwie raty, na podstawie wniosku użytkownika wieczystego. Zgodnie z przedłożonymi kontrolującym dowodami wpłat z tytułu opłaty za przekształcenie, opłaty wnoszono w terminie wskazanym w decyzji, tj. opłat jednorazowych dokonywano nie później niż 14 dnia, licząc od daty, w której decyzja staje się ostateczna. W decyzji określano również poszczególne terminy wnoszenia ww. opłaty w przypadku rozłożenia płatności na raty, termin I raty był taki sam jak w przypadku płatności jednorazowej. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlegała oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Ponadto dla zabezpieczenia wiarygodności Gminy Wieluń z tytułu niespłaconej części należności na nabytej nieruchomości ustanawiano hipotekę.

W okresie objętym kontrolą wszystkie opłaty z przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nieruchomości regulowano zgodnie z terminami wskazanymi w decyzjach objętych próbą. W przypadku udzielenia bonifikaty od ww. opłat, należności wnoszono jednorazowo po wcześniejszym sprawdzeniu, czy użytkownik wieczysty nie posiadał zaległości z tytułu podatku od nieruchomości objętej wnioskiem o przekształcenie oraz w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

W badanym okresie nie stwierdzono zwrotu udzielonych bonifikat w opłacie za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w związku ze zbyciem lub wykorzystaniem nieruchomości na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty.

Kontroli dokonano w oparciu o test nr 1 i 6 programu kontroli stanowiący załącznik nr 10 i nr 19 do protokołu kontroli.

Wykaz użytkowników wieczystych na rzecz których w latach 2013 – 2014 dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowi załącznik nr 26 do protokołu kontroli.

1.3. Odroczenia, umorzenia, rozkładanie na raty należności o charakterze cywilnoprawnym

Uchwałą nr XLIX/540/10 z dnia 14 lipca 2010 roku Rada Miejska w Wieluniu ustaliła szczegółowe zasady, sposób i tryb umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Wieluń lub jej jednostkom podległym, wskazania organu do tego uprawnionego oraz ustalenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną. Zgodnie z zapisami uwzględnionymi w § 10 uchwały, organem uprawnionym do umarzania, odraczania terminów płatności lub rozkładania na raty jest Burmistrz Wielunia oraz kierownicy jednostek podległych Gminie Wieluń, jeżeli kwota należności nie przekracza 5-krotności aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia pracowników.

W okresie objętym kontrolą, w powyższej kwestii Gmina Wieluń zawarła jedną umowę tj. umowę nr 37/2014 z dnia 24 stycznia 2014 roku zawartą pomiędzy Burmistrzem

Wielunia, a (...) ¹ (potwierdzenie odbioru z dnia 6 lutego 2014 roku). Mając na względzie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 kwietnia 2011 roku Sygn. akt. I Nc 19/11 Sądu Rejonowego w Wieluniu oraz wniosek dłużnika (wniosek z dnia 13 stycznia 2014 roku) wraz z załączoną dokumentacją określającą aktualną sytuację materialną dłużnika, Burmistrz Wielunia wyraził zgodę na rozłożenie na raty dłużnikowi kwoty 21.130,49 zł, obejmującej:

- 10.301,94 zł – należność główną,
- 8.287,55 zł – odsetki ustawowe za zwłokę naliczone na dzień 24 stycznia 2014 roku,
- 129,00 zł – koszty procesu,
- 2.400,00 zł – koszty zastępstwa w procesie,
- 12,00 zł – koszty klauzuli.

Wierzyciel wyraził zgodę na rozłożenie ww. kwoty zaległości na 31 rat miesięcznych płatnych do 25 – go każdego miesiąca, tj.:

- 7 rat w wysokości po 300,00 zł każda (raty za miesiące od lutego do sierpnia 2014 roku),
- 23 raty w wysokości po 800,00 zł każda (raty począwszy od miesiąca września 2014 roku),
- ostatnia rata w wysokości 630,49 zł.

Burmistrz Wielunia udzielając przedmiotowej ulgi kierował się zasadami zawartymi w § 7 ust. 1 ww. uchwały, tj. rozłożenie na raty należności może nastąpić w przypadku uzasadnionym ważnym interesem publicznym, gdy rokuje się zapłatę należności w całości lub w części. Dłużnik do wniosku o udzielenie przedmiotowej ulgi załączył dokumentację o zatrudnieniu i dochodach osiągniętych przez wszystkich członków rodziny dłużnika w okresie ostatnich trzech miesięcy oraz zaświadczenie o pobranych świadczeniach rodzinnych.

W przedmiotowej umowie podkreślono, iż brak zapłaty jakiegokolwiek raty w terminie spowoduje natychmiastową wymagalność pozostałej części należności wraz z odsetkami i skierowanie sprawy na drogę postępowania komorniczego. Na dzień 30 kwietnia 2014 roku ww. zaległość główna wraz z należnymi odsetkami ustawowymi została spłacona w całości.

Zgodnie z zapisem § 12 ww. uchwały zobowiązuje się Burmistrza Wielunia do przedłożenia Radzie Miejskiej w Wieluniu informacji dotyczącej globalnej kwoty dokonanych umorzeń i zastosowania ulg w spłacie należności, w sprawozdaniu z wykonania budżetu Gminy Wieluń za 2013 i 2014 rok. Zgodnie z ustną informacją Skarbnika Gminy Wieluń informacje, o których mowa wyżej nie zostały sporządzone.

Kontroli dokonano w oparciu o test nr 8 programu kontroli i przy uwzględnieniu danych z tabeli nr 3 i 4 programu kontroli stanowiących załącznik nr 21, nr 3 i nr 4 do protokołu kontroli.

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.

1.4. Zaległości w opłacie z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych, nieruchomości gruntowych i budynków oraz w opłacie za przekształcenie użytkowania wieczystego we własność.

Kontrolowana jednostka w okresie objętym kontrolą nie posiadała wewnętrznych procedur regulujących działania zmierzające do ustalenia i odzyskania niezapłaconej w terminie należności z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Kontroli dokonano przy uwzględnieniu danych z tabeli nr 3, 4 i 9 stanowiących załącznik nr 3, nr 4 i nr 9 do protokołu kontroli.

W kontrolowanym okresie nie wystąpiły zaległości przedawnione z tytułu sprzedaży mienia.

Sprzedaż nieruchomości

Zgodnie z ewidencją analityczną prowadzoną w kwestii regulowania opłat z tytułu sprzedaży nieruchomości na dzień 31 grudnia 2013 roku zaległości z ww. tytułu stanowiły 31.723,70 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2014 roku zaległości, o których mowa wyżej występowały w kwocie 6.084,52 zł. W badanym okresie zaległości występujące na dzień 31 grudnia 2013 roku obejmowały zaległe wpłaty z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych. Natomiast z zaległości występujących na dzień 31 grudnia 2014 roku kwota 904,20 zł dotyczyła zaległej wpłaty za sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej, natomiast kwota 5.180,31 zł obejmowała nieuregulowane raty za sprzedaż lokali mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku wystąpiło 3 dłużników zalegających w opłatach z tytułu sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, natomiast na dzień 31 grudnia 2014 roku zadłużenie obejmowało dwóch dłużników. Próba kontroli objęto wszystkie zaległości występujące w badanym okresie:

- (...) ², zaległości na dzień 31 grudnia 2013 roku na kwotę 15.371,40 zł wynikające z aktu notarialnego nr Repertorium A 992/2000 z dnia 9 marca 2000 roku, tj. umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z przynależną piwnicą i udziałem we wspólnych częściach budynku i urzędzeń oraz udziałem w działce za cenę 96.928,00 zł. Po podpisaniu aktu notarialnego pozostała część ceny sprzedaży lokalu stanowiła 66.521,00 zł rozłożona na 10 rat począwszy od roku 2001 po 6.652,10 zł z 6% odsetkami w stosunku rocznym od niespłaconej kwoty, raty płatne do 31 marca każdego roku z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności którejkolwiek z rat. W celu zabezpieczenia należności Gminy z tytułu niespłaconej części ceny sprzedaży lokalu wraz z odsetkami ustanowiono na nabytej nieruchomości hipotekę zwykłą w kwocie 66.521,00 zł. W związku z nieterminowymi wpłatami poszczególnych rat kontrolowana jednostka w każdym z okresów, na który przypadła zapłata raty wysyłała do ww. dłużników wezwania przedsądowe o zapłatę należności. Ponadto nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sygn. akt I Nc 192/06 z dnia 20 listopada 2006 roku

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.

nakazano ww. dłużnikom zapłacenie na rzecz Gminy Wieluń kwotę 11.094,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 10.132,63 zł od dnia 8 sierpnia 2006 roku do dnia zapłaty i od kwoty 962,01 zł od dnia 15 listopada 2006 roku do dnia zapłaty; nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sygn. akt VI Nc 213/07 z dnia 11 września 2007 roku nakazano ww. dłużnikom zapłacenie na rzecz Gminy Wieluń kwotę 6.706,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 6.684,27 zł od dnia 1 kwietnia 2007 roku i od kwoty 22,64 zł od dnia 29 sierpnia 2007 roku – wszystkie do dnia zapłaty. W dniu 22 listopada 2012 roku w powyższej sprawie wysłano ostatecznie ostateczne wezwanie przedsądowe do zapłaty należności wystawione na kwotę 16.484,15 zł (w tym odsetki umowne) łącznie z odsetkami ustawowymi za zwłokę liczonymi od kwoty:

- należność za rok 2008 w wysokości 2.145,88 zł od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty,
- należność za rok 2009 w wysokości 7.287,05 zł od dnia 1 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty,
- należność za rok 2010 w wysokości 7.051,22 zł od dnia 1 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym - Sygn. akt I Nc 774/13 z dnia 16 września 2013 roku nakazano ww. dłużnikom zapłacenia kwoty 16.484,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi na rzecz Gminy Wieluń oraz kwoty 2.607,00 zł tytułem kosztów procesu. Pismem z dnia 15 stycznia 2014 roku ponownie wysłano do dłużników wezwanie do zapłaty ww. kwoty oraz kwoty 12,00 zł tytułem opłaty za nadanie klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty w terminie do dnia 30 stycznia 2014 roku. W dniu 13 lutego 2014 roku nastąpiła zapłata ww. kwoty wraz z należnymi odsetkami za zwłokę, wyciąg bankowy nr 30/2014 z dnia 13 lutego 2014 roku.

- (...) ³, zaległości na dzień 31 grudnia 2013 roku na kwotę 5.265,76 zł wynikające z aktu notarialnego nr Repertorium A 5406/2009 z dnia 21 grudnia 2009 roku, tj. umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym udziałem we współwłasności budynkowej za cenę 34.442,23 zł, po uwzględnieniu 50% bonifikaty. Po podpisaniu aktu notarialnego pozostała część ceny sprzedaży lokalu stanowiła 29.970,00 zł, kwota rozłożona na 9 rat począwszy od roku 2010 po 3.330,00 zł, raty płatne do 7 września każdego roku. Na nabytej nieruchomości nowi właściciele ustanowili hipotekę zwykłą w wysokości 29.970,00 zł oraz hipotekę kaucyjną do wysokości 5.994,00 zł na zabezpieczenie zmiennych odsetek kapitałowych od niezapłaconej ceny sprzedaży. Na ww. zaległą kwotę składały się: nieuregulowana rata za rok 2013 (3.330,00 zł) – należność uregulowana w IV kwartale 2014 roku i w I półroczu 2015 oraz część niewpłaconej raty za rok 2012 (1.935,76 zł) – należność uregulowana w I kwartale 2014 roku. Na dzień 31 grudnia 2014 roku zaległości z ww. tytułu stanowiły kwotę 5.180,32 zł, która obejmowała ratę za rok 2014 w wysokości 3.330,00 zł – zaległość spłacona w II półroczu 2015 oraz część raty za 2013 rok w kwocie 1.850,32 zł – zaległość uregulowana w I półroczu 2015 roku. Od wszystkich zaległości naliczono i pobrano należne odsetki. Windykacją objęto zaległość w kwocie 3.330,00 zł stanowiącą nieuregulowaną ratę za 2013 rok (o czym w dalszej części protokołu kontroli), w pozostałych przypadkach nie podejmowano czynności windykacyjnych,

³ 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.

- (...) ⁴, zaległości na dzień 31 grudnia 2013 roku na kwotę 11.086,54 zł wynikające z aktu notarialnego nr Repertorium A 4469/1998 z dnia 30 listopada 1998 roku, tj. umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz oddanie działki w użytkowanie za cenę 71.442,00 zł. Po podpisaniu aktu notarialnego pozostała część ceny sprzedaży lokalu stanowiła 50.009,40 zł rozłożona na 10 rat począwszy od roku 1999 po 5.000,94 zł każda, wraz z odsetkami w wysokości 6% w stosunku rocznym od niespłaconej kwoty za dany rok z góry do końca miesiąca marca. W celu zabezpieczenia należności Gminy z tytułu niespłaconej części ceny sprzedaży lokalu ustanowiono na nabytej nieruchomości hipotekę w kwocie 50.009,40 zł. W związku z nieterminowymi wpłatami poszczególnych rat kontrolowana jednostka w każdym z okresów na który przypadała zapłata raty wysyłała do ww. dłużników wezwania o zapłatę należności. Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I Nc 191/06 z dnia 11 stycznia 2007 roku nakazano ww. dłużnikowi zapłacenie na rzecz Gminy Wieluń kwotę 32.690,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 16.299,45 zł od dnia 31 grudnia 2003 roku (po odroczeniu terminu płatności zaległości do dnia 30 grudnia 2003 roku) do dnia zapłaty, od kwoty 5.688,74 zł od dnia 1 kwietnia 2004 roku do dnia zapłaty, od kwoty 5.401,02 zł od dnia 1 kwietnia 2005 roku do dnia zapłaty, od kwoty 5.301,00 zł do dnia 1 kwietnia 2006 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2.809,00 zł tytułem kosztów postępowania. Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I Nc 19/11 z dnia 29 kwietnia 2011 roku nakazano ww. dłużnikom zapłacenie na rzecz Gminy Wieluń kwotę 10.301,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 5.200,00 zł od dnia 1 kwietnia 2007 roku do dnia zapłaty i od kwoty 5.100,96 zł od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty. Na podstawie umowy nr RU-80/2011z dnia 31 marca 2011, mając na uwadze ugodę zawartą przed Sądem Rejonowym w Wieluniu w dniu 6 grudnia 2007 roku Sygn. akt I C 17/07 przysługująca Wierzycielowi kwota zadłużenia w wysokości 20.745,44 zł została rozłożona na 42 raty miesięczne: 41 rat w wysokości po 500,00 zł każda, 42 rata w wysokości 245,44 zł, płatne do 25-go każdego miesiąca. Zgodnie z umową nr 37/2014 z dnia 24 stycznia 2014 roku, na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 kwietnia 2011 roku Sygn. akt I Nc 19/11 Sądu Rejonowego w Wieluniu przysługująca Wierzycielowi kwota należności 21.130,49 zł została rozłożona na 31 rat miesięcznych (szczegółowy harmonogram spłat uwzględniono przy temacie rozłożenia na raty zaległości w opłatach za czynności cywilno prawne). Na dzień 30 kwietnia 2014 roku ww. zaległości wraz z ustawowymi odsetkami zostały przez dłużników zapłacone.

- (...) ⁵, zaległości na dzień 31 grudnia 2014 roku na kwotę 904,20 zł wynikające z aktu notarialnego nr Repertorium A 148/2010 z dnia 13 stycznia 2010 roku, tj. umowa zamiany nieruchomości gruntowych niezabudowanych z dopłatą o kwotę 9.042,00 zł. Po podpisaniu aktu notarialnego pozostała część ceny sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiła 9.042,00 zł, kwota rozłożona na 10 rat począwszy od roku 2010 po 904,20 zł, raty płatne do 7 października każdego roku. Zaległość stanowiła ratę za 2014 rok, kwota uregulowana 5 stycznia 2015 roku. W powyższym zakresie nie prowadzono czynności windykacyjnych.

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.

Kontroli dokonano w oparciu o testy nr 3a, 4a i 5a programu kontroli stanowiące załącznik nr 14, nr 16 i nr 18 do protokołu kontroli.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Zgodnie z ewidencją analityczną opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność na dzień 31 grudnia 2013 roku zaległości z tytułu nieuregulowanych należności z ww. opłat stanowiły 1.570,87 zł. Na dzień 31 grudnia 2014 roku zaległości z ww. tytułu nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku wystąpiło 28 dłużników zalegających z opłatami z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Kwoty poszczególnych zaległości oscylowały w przedziale od 0,79 zł do 1.260,00 zł. Kontrolą objęto pięciu dłużników z największą kwotą zaległości występujących z ww. tytułu w badanym okresie:

- (...) ⁶, zaległość w kwocie 22,19 zł wynikająca z decyzji GPNN.6826.9.2013 z dnia 6 września 2013 roku, decyzja ostateczna z dniem 9 października 2013 roku, termin płatności 14 dni od dnia w którym decyzja staje się ostateczna, opłata jednorazowa w kwocie 22,16 zł, wpłata w dniu 26 marca 2014 roku, pobrano należne odsetki za zwłokę, nie prowadzono czynności windykacyjnych,

- (...) ⁷, zaległość w kwocie 33,51 zł wynikająca z decyzji GPNN.6826.9.2013 z dnia 6 września 2013 roku, decyzja ostateczna z dniem 9 października 2013 roku, termin płatności 14 dni od dnia w którym decyzja staje się ostateczna, opłata jednorazowa w kwocie 33,51 zł, uregulowana w dniu 21 lipca 2014 roku, pobrano należne odsetki za zwłokę, nie prowadzono czynności windykacyjnych,

- (...) ⁸, zaległość w kwocie 1.260,00 zł wynikająca z decyzji GPNN.6826.10.2013 z dnia 8 lipca 2013 roku, decyzja ostateczna z dniem 15 sierpnia 2013 roku, termin płatności do dnia 8 sierpnia 2013 roku opłata jednorazowa w kwocie 1.260,00 zł, wpłata w dniu 21 lipca 2014 roku, pobrano należne odsetki za zwłokę, (przypis należności zrobiono na dzień 28 sierpnia 2013 roku), nie prowadzono czynności windykacyjnych,

- (...) ⁹, zaległość w kwocie 95,41 zł wynikająca z decyzji GPNN.6826.10.2013 z dnia 8 lipca 2013 roku, decyzja ostateczna z dniem 15 sierpnia 2013 roku, płatność w 12

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ 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.

ratach miesięcznych, tj. po 105,00 zł każda rata, płatnych do 8 dnia każdego miesiąca, przy czym pierwszą z rat należało wpłacić nie później niż 14 dnia, licząc od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna. W dniu 12 grudnia 2013 roku uregulowano I, II, III i IV oraz część V raty w kwocie 9,59 zł, pozostałą część V raty tj. kwotę 66,39 zł uregulowano w dniu 1 lipca 2014 roku oraz kwotę 29,02 zł przeksięgowano w dniu 30 stycznia 2014 roku z datą wpłaty 10 czerwca 2013 roku z nadpłaty z opłat za użytkowanie wieczyste, pobrano należne odsetki za zwłokę, nie prowadzono czynności windykacyjnych,

- (...) ¹⁰, zaległość w kwocie 10,20 zł wynikająca z decyzji GPNN.6826.10.2013 z dnia 8 lipca 2013 roku, decyzja ostateczna z dniem 15 sierpnia 2013 roku, płatność w 12 ratach miesięcznych, tj. po 105,00 zł każda rata, płatnych do 8 dnia każdego miesiąca, przy czym pierwszą z rat należy wpłacić nie później niż 14 dnia, licząc od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna, I ratę uregulowano terminowo, pozostałe cztery raty płacono po terminie wskazanym w przedmiotowej decyzji, opóźnienie w regulowaniu każdej raty obejmowało od 1 do 30 dni. Kwota 10,20 zł stanowiła nieuregulowaną część V raty, która została wpłacona w dniu 13 stycznia 2014 roku, nie prowadzono czynności windykacyjnych.

Kontroli dokonano na podstawie testu nr 1a programu kontroli stanowiącego załącznik nr 11 do protokołu kontroli.

1.5. Windykacja zaległości w okresie 2013 – 2014 roku z tytułu nieterminowych wpłat ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wpłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność.

W okresie objętym kontrolą badana jednostka prowadziła windykację w przypadku dwóch osób zalegających z płatnościami z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych. Nie prowadzono windykacji zaległości w opłatach za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Kontroli poddano następujące działania windykacyjne:

- (...) ¹¹ – ostateczne wezwanie przedsądowe do zapłaty należności - pismo nr FP.3150.3.4.2013 z dnia 13 września 2013 roku, wezwanie do zapłaty kwoty 3.330,00 zł stanowiącej zaległą ratę za 2013 rok wraz z odsetkami od redyskonta weksli w kwocie 768,27 zł i odsetkami ustawowymi za zwłokę liczonymi od dnia 8 września 2013 roku do dnia zapłaty (potwierdzenie odbioru z dnia 18 września 2013 roku). Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sygn. akt I Nc 1159/13 z dnia 29 listopada 2013 roku nakazano ww. dłużnikom zapłacenie kwoty 4.098,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 9 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 625,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Pismem nr OP 0751.23.2013/2014 z dnia 11 lutego 2014 roku badana jednostka ponownie wezwała dłużników do zapłacenia ww. kwot wraz z kwotą 12,00 zł tytułem opłaty kancelaryjnej za nadanie klauzuli wykonalności. Uregulowanie zaległej kwoty raty za 2013 rok nastąpiło w IV kwartale 2014 roku,

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

- (...) ¹² - ostateczne wezwanie przedsądowe do zapłaty należności - pismo nr FP.3150.3.3.2013 z dnia 13 września 2013 roku, wezwanie do zapłaty kwoty 439,60 zł stanowiącej zaległą ratę za 2012 rok wraz z odsetkami od redyskonta weksli w kwocie 155,48 zł oraz kwoty 3.673,50 zł stanowiącej zaległą ratę za 2013 rok wraz z odsetkami od redyskonta weksli w kwocie 847,52 zł łącznie z odsetkami ustawowymi za zwłokę liczonymi od dnia 8 września 2013 roku do dnia zapłaty (potwierdzenie odbioru z dnia 16 września 2013 roku). Uregulowanie ww. zaległości nastąpiło w dniu 17 października 2013 roku.

Kontroli dokonano w oparciu o test nr 4a programu kontroli oraz przy uwzględnieniu danych z tabeli 3 i 4 stanowiących załącznik nr 16, nr 3 i nr 4 do protokołu kontroli.

IV. INNE USTALENIA

1. Zakup prawa: [1] użytkownika wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Wieluniu przy ul. Jana Długosza 5, oznaczonej ewidencyjnie jako działki nr 32/3, 57, 60/5, 60/8 obręb 2; nr 2 obręb 5; nr 63 obręb 17, [2] użytkownika wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Wieluniu przy ul. Jana Długosza, oznaczonej ewidencyjnie jako działki nr 60/7 i 31/1 obręb 2; nr 117 obręb 17 oraz [3] własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Wieluniu, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 170, obręb 17.

Według porozumienia zawartego dnia 3 października 2015 roku pomiędzy Gminą Wieluń, w imieniu której działał Burmistrz Paweł Okrasa, zwany kupującym a (...) ¹³ zwanym sprzedającym, sprzedający oświadczył, że posiada prawo użytkownika wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Wieluniu, oznaczonej ewidencyjnie jako działki nr 2 ob. 2, nr 63 ob. 2, nr 32/3 ob. 2, nr 57 ob. 2, nr 60/5 ob. 8, nr 60/8 ob. 8 o łącznej powierzchni 31,0965 ha oraz posiada prawo własności obiektów budowlanych posadowionych na ww. działkach. Ponadto sprzedający posiada prawo użytkownika wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 60/7 ob. 2, 31/1 ob. 2, 117 ob.17 o łącznej powierzchni 0,8109 ha.

¹² 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.

¹³ 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.

Strony zgodnie postanowiły, że sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działek oraz własności obiektów budowlanych wskazanych wyżej nastąpi za cenę 12.000.000,00 zł. Umowa sprzedaży będzie mogła zostać sfinalizowana po uzyskaniu przez Burmistrza Wielunia zgody Rady Miejskiej w Wieluniu na nabycie przedmiotowej nieruchomości. Termin oraz warunki wpłaty należności zostaną określone w akcie notarialnym.

Uchwała nr XVIII/143/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 8 października 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości. Powołaną uchwałą organ stanowiący wyraził zgodę na nabycie do zasobu Gminy Wieluń:

1. prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Wieluniu przy ul. Jana Długosza 5, oznaczonej ewidencyjnie jako działki:
 - a) nr 32/3, obręb 2, o powierzchni 1,3356 ha,
 - b) nr 57, obręb 2, o powierzchni 0,0702 ha,
 - c) nr 60/5, obręb 2, o powierzchni 1,2431 ha,
 - d) nr 60/8, obręb 2, o powierzchni 26,9345 ha,
 - e) nr 2, obręb 5, o powierzchni 1,4078 ha,
 - f) nr 63, obręb 17, o powierzchni 0,1053 ha,oraz na nabycie prawa własności budynków i budowli znajdujących się na tych działkach;
2. prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Wieluniu przy ul. Jana Długosza, oznaczonej ewidencyjnie jako działki:
 - a) nr 60/7, obręb 2, o powierzchni 0,2999 ha,
 - b) nr 31/1, obręb 2, o powierzchni 0,4243 ha,
 - c) nr 117, obręb 17, o powierzchni 0,0376 ha;
3. prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Wieluniu, obręb 17, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 170 o powierzchni 0,0491 ha;
- łącznie stanowiących obszar o powierzchni 31,9074 ha, za cenę 12.000.000,00 zł.

W dniu 15 października 2015 roku podpisano umowę sprzedaży przez (...) ¹⁴ na rzecz Gminy Wieluń prawa użytkowania wieczystego i prawa własności wyżej wyszczególnionych nieruchomości - Akt notarialny Repertorium A 4433/2015. Strony oświadczyły, że oznaczona cena sprzedaży w kwocie 12.000.000,00 zł płatna jest w sposób następujący:

- kwota 3.600.000,00 zł zostanie zapłacona niezwłocznie po podpisaniu niniejszego aktu,
- kwota 8.400.000,00 zł zostanie zapłacona do dnia 30 listopada 2015 roku, po wydaniu w całości przedmiotu umowy stronie kupującej.

Wydanie przedmiotu umowy w posiadanie Gminy Wieluń nastąpi nie później niż do dnia 30 listopada 2015 roku po wykonaniu przez (...) ¹⁵ czynności polegających na wykarczowaniu zakrzaczeń i trzciny i zniwelowania (wyrównania) terenu.

Przelewu kwoty 3.600.000,00 zł dokonano w dniu 23 października 2015 roku (dyspozycja wypłaty z dnia 22 października 2015 roku, dowód księgowy nr 721/20). W

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

dniu 2 grudnia 2015 roku dokonano przelewu kwoty 7.900.000,00 zł (dyspozycja z dnia 1 grudnia 2015 roku, dowód księgowy nr 835/57). Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa sporządził notatkę służbową w dniu 27 listopada 2015 roku w związku z płatnością wynikającą z umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Długosza zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A4433/2015 z dnia 15 października 2015 roku. W § 4 powołanego aktu zobowiązuje się (...) ¹⁶ do wykarczowania zakrzaczeń i zniwelowania terenu. W związku z faktem, iż działania te nie zostały wykonane strony umowy się na zmniejszenie kwoty należnej tj. 8.400.000,00 zł o 500.000,00 zł. Kwota ta zostanie wpłacona po wykonaniu ww. prac. Pismem z dnia 17 listopada 2015 roku (...) ¹⁷ poinformował Burmistrza, że nie rozpoczęto prac związanych z przygotowaniem terenu, gdyż nie otrzymano decyzji zezwalającej na wycinkę drzew. Po otrzymaniu decyzji prace zostaną wykonane w okresie około 1 miesiąca.

Uchwałą nr XIII/145/15 z dnia 8 października 2015 roku Rada Miejska w Wieluniu postanowiła zaciągnąć w 2015 roku kredyt długoterminowy w wysokości 12.000.000,00 zł na finansowanie planowanego deficytu, z przeznaczeniem na zadanie „Nabycie prawa użytkownika wieczystego zabudowanej i niezabudowanej nieruchomości położonej w Wieluniu przy ul. Jana Długosza oraz nabycie prawa własności budynków i budowli znajdujących się na działce zabudowanej oraz prawa własności niezabudowanej nieruchomości”. Kredyt będzie spłacony w latach 2016-2018.

Uchwałą nr IV/264/2015 z dnia 16 listopada 2015 roku Skład Orzekający Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi wydał opinię pozytywną odnośnie możliwości spłaty kredytu w wysokości 12.000.000,00 zł.

W dniu 19 listopada 2015 roku w wyniku przeprowadzonego postępowania o zamówienie publiczne zawarto umowę kredytu nr CK-Ł/37/2015/23556640 pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie a Gminą Wieluń. Bank udzielił kredytobiorcy nieodnawialnego kredytu długoterminowego w kwocie 12.000.000,00 zł, który kredytobiorca zobowiązał się spłacić w trzech ratach: 5.000.000,00 zł w terminie do 29 grudnia 2016 roku, 4.000.000,00 zł w terminie do 31 grudnia 2017 roku i 3.000.000,00 zł w terminie do 31 grudnia 2018 roku. Oprocentowanie kredytu będzie ustalane według stopy zmiennej, opartej na stawce WIBOR-3M, powiększonej o stałą w okresie kredytowania marżę Banku w wysokości 0,38 p.p. W dniu zawarcia umowy oprocentowanie kredytu wynosiło 2,11%. Zestawienie kosztu obsługi kredytu w latach 2015-2018 stanowi załącznik nr 27 do protokołu kontroli.

W dokumentacji przedłożonej kontrolującym znajduje się pismo Burmistrza Wielunia skierowane do firmy NEAPCO LLC z dnia 23 października 2015 roku (znak: GPR.6823.15.2015), w którym Burmistrz potwierdza, że zgodnie z wcześniejszymi deklaracjami gmina Wieluń stała się właścicielem 31,92 ha gruntów, przeznaczonych w

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

miejskowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przemysłowe. Jak uzgodniono firma Neapco LLC ma absolutny priorytet, aby określić lokalizację i powierzchnię ziemi, która będzie najbardziej odpowiednia dla firmy. Ponadto zapewniono, że w dniu 27 października 2015 roku Rada Miejska podejmie uchwałę by włączyć cały obszar do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Uchwała nr XIV/148/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej na obszarze obejmującym niżej wymienione działki w obrębie 2:

1. działka nr 1 o powierzchni 5,5749 ha,
2. działka nr 60/4 o powierzchni 0,0252 ha,
3. działka nr 60/5 o powierzchni 1,2431 ha,
4. działka nr 60/7 o powierzchni 0,2999 ha,
5. działka nr 60/8 o powierzchni 26,9345 ha.

W przedmiocie powyższego zakupu inwestycyjnego dokonano następujących ustaleń:

Kontrolujące w dniu 23 grudnia 2015 roku w piśmie skierowanym do Burmistrza Wielunia poprosiły o wyjaśnienie okoliczności związanych z przedmiotowym zakupem inwestycyjnym Gminy Wieluń.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa w piśmie znak: OR.1710.4.1.2015 z dnia 4 stycznia 2016 roku – stanowiącym załącznik nr 28 do protokołu kontroli - wyjaśnił, że Gmina nie posiada dokumentów dotyczących uzgodnień pomiędzy władzami miasta a firmą Neapco. Od początku rozmów w maju 2015 roku przedstawiciele firmy Neapco, ze względu na globalny charakter działalności firmy oraz fakt analizowania wielu potencjalnych lokalizacji, nie dawali żadnych pisemnych zapewnień odnośnie decyzji o umiejscowieniu nowego zakładu produkcyjnego. Ponadto postawiono warunek, że Gmina musi być właścicielem terenu, z uwagi na negatywne doświadczenia firmy z transakcjami z prywatnymi właścicielami w przeszłości. Rozmowy były prowadzone głównie z Edmundem Majtyką, dyrektorem zakładu produkcyjnego Neapco w Praszce. Przedstawiciele firmy byli również kilkakrotnie gośćmi władz miasta w celu przedstawienia potencjalnych lokalizacji na terenie miasta. Dnia 2 października 2015 roku przedstawiciele firmy KPMG Tax M. Michna sp.k., która prowadziła postępowanie związane z weryfikacją lokalizacji, poinformowali że wśród lokalizacji branych pod uwagę po wykonanym audycie pozostały Olesno oraz Wieluń. Warunkiem dalszego rozważania lokalizacji w Wieluniu były pozytywne wyniki badań geotechnicznych na terenie oraz nabycie prawa użytkowania wieczystego przez Gminę Wieluń. Poinformowano również, że Zarząd Neapco podejmie decyzję do końca października 2015 roku. Dnia 5 października 2015 roku Gmina otrzymała pozytywną opinię geotechniczną dla lokalizacji inwestycji na terenie byłej Cukrowni. Załączono korespondencję elektroniczną pomiędzy pracownikiem odpowiedzialnym za obsługę inwestora ze strony Urzędu Miejskiego a przedstawicielami KPGM oraz notatki służbowe z odbytych spotkań.

W zakresie sposobu ustalenia ceny zakupu prawa użytkowania wieczystego oraz własności przedmiotowych nieruchomości, *Burmistrz Wielunia wyjaśnił, że cenę zakupu ustalono w drodze negocjacji z właścicielem. Przed dokonaniem transakcji nie został wykonany operat szacunkowy.*

Jak ustaliły kontrolujące poprzedni właściciel prawa użytkowania wieczystego nieruchomości po byłej Cukrowni – (...) ¹⁸, nabył to prawo za łączną cenę 8.351.018,80 zł na podstawie:

- umowy sprzedaży Akt Notarialny Repertorium A 1222/2012 z dnia 14 marca 2012 roku sprostowanej protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego w dniu 26 marca 2012 roku numer Rep. A 1435/2012 (działki nr 2, 32/3, 57, 60/5, 60/8 i 63) za cenę 7.872.000,00 zł,
- warunkowej umowy sprzedaży z dnia 2 marca 2012 roku w formie Aktu Notarialnego Repertorium A 1010/2012 i umową przeniesienia własności w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 4 kwietnia 2012 roku Akt Notarialny Repertorium A 1645/2012 (działki nr 31/1, 60/7 i 117) za cenę 479.018,80 zł.

Burmistrz Wielunia wyjaśnił, że wzrost wartości nieruchomości został spowodowany uporządkowaniem terenu, modernizacją części budynków posadowionych na terenie oraz przede wszystkim odbudową oraz rozbudową do trzech stanowisk rozładunkowych linii bocznic kolejowej, prowadzącej do linii 181 relacji Oleśnica-Herby Nowe. Na wzrost wartości wpłynął również fakt budowy północnej obwodnicy miasta. Teren znajduje się w bliskiej odległości od węzła Raczyn, co jest istotnym faktem dla potencjalnych inwestorów. Ponadto w akcie notarialnym zawarto zapis, iż sprzedający poniesie koszty wycinki drzew (ponad 400 sztuk) i krzewów oraz dokona niwelacji całego terenu. Koszt powyższych prac to kwota 300-500 tys. zł. Sprzedający poinformował, iż będąc właścicielem poniósł wydatki w wysokości ponad 4 miliony złotych, z czego ok. 3,8 miliona wyniosła odbudowa i modernizacja bocznic kolejowej wraz z kosztami projektu i pozwoleń.

W złożonej Informacji dodatkowej z dnia 8 stycznia 2015 roku, Burmistrz Wielunia poinformował, że wartości podane w wyjaśnieniu zostały podane ustnie przez (...) ¹⁹ podczas negocjacji. W oparciu o doświadczenie zawodowe Tomasza Dudka, pracownika Wydziału Inwestycji i Rozwoju kwota ta została uznana za realną i rynkową. W okresie poprzedzającym negocjacje przeprowadzono analizę prawdopodobnych kosztów odbudowy bocznic w oparciu o materiały ogólnodostępne w mediach elektronicznych, głównie w oparciu o informacje o wynikach przetargów na podobne roboty kolejowe, które zostały zrealizowane w przeszłości na terenie innych gmin. Informacja stanowi załącznik nr 29 do protokołu kontroli.

Ponadto Burmistrz Paweł Okrasa w złożonym wyjaśnieniu podał, że na stronie internetowej lokalnego pośrednika nieruchomości teren był oferowany za 30 milionów złotych. Lokalny przedsiębiorca Jan Zasada, właściciel Zasada Bikes, który był zainteresowany nabyciem części terenu, podczas śniadania biznesowego z lokalnymi przedsiębiorcami, dnia 28 września 2015 roku poinformował, iż cena wyjściowa za 1m² terenu wynosiła 100 zł za m², czyli 1 milion złotych za hektar.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

Odnosnie przeprowadzenia, przed dokonaniem zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, ewentualnego rachunku ekonomicznego zakupu inwestycyjnego, *Burmistrz Wielunia wyjaśnił, że w okresie poprzedzającym zakup nieruchomości jako Burmistrz Wielunia przeprowadził wiele rozmów wśród największych wieluńskich przedsiębiorców (WIELTON, KORONA, NEOTECH, CE "ANIA") oraz w Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych, w celu zbadania jakie są potrzeby przedsiębiorców w zakresie zwiększenia inwestycji na terenie Wielunia. Zdaniem rozmówców głównym argumentem, aby zwiększyć poziom inwestycji potrzebne są nowe tereny inwestycyjne włączone do Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Gmina Wieluń własnych gruntów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod przemysł i usługi posiadała jedynie 2,8 ha. Cenę jaką są skłonni zapłacić przedsiębiorcy za 1m² gruntu włączonego do Specjalnej Strefy Ekonomicznej to przedział od 40 zł do 50 zł bez naniesień. Burmistrz przypomniał, że cena 1m² terenu po byłej Cukrowni ze wszystkimi naniesieniami wyniosła 37,61 zł za 1m². Neapco jest tylko jedną z opcji na tym terenie. Obecnie mamy zapytania kilku podmiotów chętnych do nabycia od Gminy gruntów, które będą włączone do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i Gmina – tak jak zostało to zapisane w Wieloletniej Prognozie Finansowej – sprzeda te grunty pod nowe inwestycje w ciągu 3 lat (w 2016 roku 5.000.000,00 zł; w 2017 roku 4.000.000,00 zł, w 2018 roku 3.000.000,00 zł).*

Uchwała nr XIV/150/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 roku zmieniająca uchwałę nr V/47/15 w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Wieluń na lata 2015-2022. W załączniku nr 1 zaplanowano w latach 2016 – 2021 dochody majątkowe ze sprzedaży majątku: w 2016 roku w wysokości 5.232.336,00 zł, w 2017 roku w wysokości 4.208.096,00 zł, w roku 2018 w wysokości 3.220.097,00 zł, w 2019 roku w wysokości 188.859,00 zł, w 2020 roku w wysokości 183.859,00 zł, w 2021 roku w wysokości 162.224,00 zł. W objaśnieniach do WPF zapisano, że na powyższe wpływy składają się należności ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rozłożone na raty oraz dochody ze sprzedaży mienia gminy: w 2016 – 5.122.000, w 2017 - 4.097.000, w 2018 – 3.114.500, w 2019 – 96.000, w 2020 – 91.000, w 2021 – 74.500.

Zgodnie z treścią Protokołu z podstawowych czynności postępowania dla zadania pn. wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości oznaczonych geodezyjnie nr 32/3, 60/8, 60/5, 57, 60/7 i 31/1 w obrębie 2, nr 2 w obrębie 5 i nr 63, 117 i 170 w obrębie 17 miasta Wielunia a także znajdujących się na nich budynków i budowli na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych, z dnia 2 listopada 2015 roku, wynika że do składania ofert zaproszono 4 wykonawców, którzy złożyli oferty (34.440,00 zł, 30.750,00 zł, 8.610,00 zł, 25.000,00 zł). Wybrano ofertę nr 3 za 8.610 zł. Z wybranym rzeczoznawcą majątkowym podpisano umowę nr 463/2015 **w dniu 5 listopada 2015 roku na wykonanie operatów szacunkowych powyższych nieruchomości. Termin realizacji do 15 grudnia 2015 roku,** wynagrodzenie 8.610,00 zł brutto.

Przedmiotowe operaty szacunkowe zostały sporządzone w dniu 1 grudnia 2015 roku:

- 1) operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów pod nr 170 w obrębie 17 miasta Wielunia (Kw nr SR1W/00110729/7) – użytkowana rolniczo – wartość rynkowa **2.300,00 zł**,
- 2) operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości gruntowych oznaczonych w ewidencji gruntów pod nr 117 w obrębie 17 – użytkowana rolniczo oraz nr 31/1 w obrębie 2 miasta Wielunia – teren zagospodarowany zielenią ogrodową z drzewostanem o charakterze mieszanym (Kw nr SR1W/00032260/0) – wartość

- rynkowa użytkowania wieczystego gruntu **275.200,00 zł** (działka nr 31/1 273.900,00 zł, działka nr 117 1.300,00 zł),
- 3) operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości gruntowych oznaczonych w ewidencji gruntów pod nr 32/3, 60/8, 60/5, 57, 60/7 w obrębie nr 2; działka nr 2 w obrębie nr 5; działka nr 63 w obrębie nr 17 miasta Wielunia (Kw nr SR1W/00103108/6 i Kw nr SR1W/00081722/5) – tereny przemysłowe oznaczone w ewidencji gruntów Ba, działka nr 2 oznaczona symbolem Tk – wartość rynkowa **11.349.000,00 zł**. Wartość rynkowa obiektów bez gruntu - budynki, **bocznica kolejowa (4.757.000,00 zł)**, utwardzenie terenu (846.000,00 zł) – łącznie 7.239.000,00 zł; wartość rynkowa użytkowania wieczystego gruntów łącznie 4.107.000,00 zł (w tym: działka nr 32/3 – 199.000,00 zł, działka nr 60/8 – 3.496.000,00 zł, działka nr 60/5 – 185.000,00 zł, działka nr 57 – 13.000,00 zł, działka nr 60/7 – 45.000,00 zł, działka nr 2 – 169.000,00 zł); wartość rynkowa użytkowania wieczystego gruntu działki nr 63 – 3.000,00 zł.

Przeznaczenie działek w planach zagospodarowania przestrzennego:

W dniu 17 maja 2012 roku do Urzędu Miejskiego w Wieluniu wpłynął wniosek (...) ²⁰ w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o numerze ewidencyjnym 60/8 obręb 2 położonej w Wieluniu przy ulicy Długosza. Wnioskowane przeznaczenie: przemysłowo-usługowe na całej działce (P-U).

W dniu 12 września 2013 roku Rada Miejska w Wieluniu podjęła uchwałę nr XXXII/400/13 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2013 roku, poz. 4572), w której dokonano wnioskowanej zmiany przeznaczenia na części działki 60/8 oraz zmiany przeznaczenia działki 60/7.

Zgodnie z powyższym miejscowym planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, działka 60/8 (w części) położona jest w terenach przeznaczonych na zabudowę produkcyjną, w tym urządzenia związane z fotowoltaiką, magazyny, usługi (z wykluczeniem oświaty, zdrowia) – symbol w planie miejscowym 10P-U (teren powstał ze zmiany przeznaczenia części terenów RŁ uprawy łąkowe w dolinie rzeki Pysznej i jej dopływów i części terenów WS wody śródlądowe – istniejące zbiorniki wodne), natomiast działka 60/7 położona jest w całości w terenach oznaczonych symbolem 10P-U (dokonano zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych wcześniej symbolem RŁ).

Zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu nr IX/93/11 z dnia 21 czerwca 2011 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego nr 231 z 2011 roku, poz. 2388), działka:

- nr 60/5, 60/8 (w części) położona jest w terenach przeznaczonych na zabudowę produkcyjną, magazyny, usługi – symbol w planie miejscowym P-U,
- nr 60/8 (w części) oraz 63 położona jest w terenach przeznaczonych na uprawy łąkowe – symbol w planie miejscowym RŁ,
- 60/8 (w części) położona jest w terenach przeznaczonych na wody śródlądowe – symbol w planie miejscowym WS,

²⁰ 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.

- 60/8 (w części) położona jest w terenach przeznaczonych na zieleni urządzonej z elementami małej architektury – symbol w planie miejscowym ZP,
- nr 63 (w części) oraz 32/3 (w części) położona jest w terenach przeznaczonych na uprawy polowe – symbol w planie miejscowym R,
- nr 32/3 (w części) oraz nr 2 położona jest w terenach przeznaczonych na urządzenia obsługi komunikacji kolejowej – symbol w planie miejscowym KK,
- nr 57 położona jest w terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną – symbol w planie miejscowym MN1.

Zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu nr XIII/139/11 z dnia 29 listopada 2011 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2012 roku, poz. 7), działka nr 31/1 położona jest w terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – symbol w planie miejscowym MW.

Zestawienie tabelaryczne przeznaczenia działek po byłej Cukrowni przewidzianych w planach zagospodarowania przestrzennego z roku 1992, 2011 i 2013 wraz z ilustracją graficzną stanowi załącznik nr 30 do protokołu kontroli.

Kserokopie: porozumienia z dnia 3 października 2015 roku pomiędzy Gminą Wieluń a (...) ²¹; uchwały nr XIII/143/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 8 października 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości; aktu notarialnego Repertorium A 4433/2015 z dnia 15 października 2015 roku; pisma (...) ²² z dnia 17 listopada 2015 roku wraz z notatką służbową Burmistrza Wielunia i protokołem przekazania – przejęcia nieruchomości położonej w Wieluniu, przy ul. Długosza; pisma Burmistrza Wielunia znak: GPR.6823.15.2015 z dnia 23 października 2015 roku do NEAPCO LLC; uchwały nr XIV/148/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej; aktów notarialnych Repertorium: A 1435/2012 z dnia 26 marca 2012 roku, A 1222/2012 z dnia 14 marca 2012 roku, A 1010/2012 z dnia 2 marca 2012 roku, A 1645/2012 z dnia 4 kwietnia 2012 roku; operatów szacunkowych z dnia 1 grudnia 2015 roku określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych nabytych przez Gminę Wieluń w dniu 15 października 2015 roku; zawiadomień o zmianie w ewidencji gruntów i budynków z dnia 26 października 2015 roku; wniosku (...) ²³ z dnia 17 maja 2012 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 60/8, stanowią akta kontroli nr 1.

²¹ 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.

²² 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.

²³ 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.

Kontrolującym przedłożono Deklarację w sprawie podatku od nieruchomości na rok 2015 złożoną przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Rolnictwa Marię Zarębską, która wpłynęła do Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miejskiego w Wieluniu **w dniu 22 grudnia 2015 roku, czyli** z naruszeniem terminu określonego w art. 6 ust. 9 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz. 849 ze zm.) – jeżeli obowiązek podatkowy powstał po dniu 31 stycznia to należy złożyć deklarację na podatek od nieruchomości w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku – zakupu nieruchomości dokonano 15 października 2015 roku. Wykazano powierzchnię gruntów pozostałych 293.583 m² x stawka podatku 0,11 zł = 5.382,36 zł (32.294,13 / 12 x 2 miesiące) oraz powierzchnię użytkową budynków pozostałych 2.210,3 m² x stawka podatku 3,98 zł = 1.466,17 zł (8.796,99 / 12 x 2 miesiące). Rocznie podatek od wskazanych powierzchni wynosi 41.091,12 zł. W informacji o przedmiotach zwolnionych zapisano grunty o symbolu Ł (łąki) o pow. 0,0491 ha – zwolnione na podstawie art. 3a ustawy o podatku rolnym oraz **grunty oddane w dzierżawę**. Z pisma przewodniego do złożonej deklaracji wynika, że powierzchnia nabytej nieruchomości wynosi 31,9074 ha (w tym łąki o powierzchni 0,0491 ha) oraz budynki o powierzchni 4.310,30 m². Wyzierżawiono innym podmiotom: 1) budynek o powierzchni 2.100 m², 2) grunt o powierzchni 25.000 m².

W analizowanym przypadku wydzierżawione są grunty będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy, zatem zgodnie art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikiem podatku od nieruchomości od tych gruntów jest użytkownik wieczysty gruntu czyli gmina, a nie dzierżawca. W zakresie wydzierżawionych gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, podatek naliczany jest według stawek najwyższych.

Do deklaracji na podatek od nieruchomości załączono:

1. kserokopię umowy dzierżawy PE/AMA/ESAA/117/U/2012 z dnia 7 maja 2012 roku zawartej pomiędzy Trans-Żwir Jan Kitowicz – wydzierżawiającym, a POLSKI ASFALT Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie – dzierżawcą, w której wydzierżawiający oddaje dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomość o powierzchni 2,5 ha wydzieloną z działki o numerze ewidencyjnym 60/8 (niezabudowana). Zgodnie z § 3 umowy, wydzierżawiający wyraża zgodę na postawienie na działce wytwórni mas bitumicznych, wagi oraz wszelkich urządzeń i maszyn związanych z budową, funkcjonowaniem i użytkowaniem wytwórni mas bitumicznych oraz na prowadzenie działalności polegającej na produkcji mieszanek bitumicznych. Czynsz miesięczny z tytułu dzierżawy ustalono na **20.000,00 zł netto plus podatek VAT**. Umowę zawarto na czas określony od dnia 1 lipca 2012 roku **do dnia 31 grudnia 2014 roku** z możliwością przedłużenia na kolejny okres za zgodą stron. W dniu 15 grudnia 2014 roku podpisano aneks do powyższej umowy dzierżawy, z firmą STRABAG Sp. z o.o., z treści którego wynika, że umowa zostaje zawarta **na czas nieokreślony**.

Tomasz Dudek – podinspektor na stanowisku ds. obsługi inwestora złożył oświadczenie, że nie dostarczono do wglądu oryginału powyższej umowy dzierżawy z Polski Asfalt sp. z o.o., a następnie z STRABAG sp. z o.o., ani umowy najmu zawartej z FH Milano Grzegorz Drop. Skany umów dostarczono w formie elektronicznej przez przedstawiciela firmy Trans-Żwir. Oświadczenie stanowi załącznik nr 31 do protokołu kontroli.

Kontrolującym przedłożono: 1) Porozumienie Gminy Wieluń z firmą STRABAG Sp. z o.o. z dnia 31 października 2015 roku, którym strony postanawiają rozwiązać umowę dzierżawy z dnia 7 maja 2012 roku na zasadzie porozumienia stron. Porozumienie podpisał tylko Burmistrz Wielunia, brak podpisu drugiej strony, 2) Projekt umowy dzierżawy nr .../2015, z dnia 31 października 2015 roku pomiędzy Gminą Wieluń a STRABAG Sp. z o.o., części nieruchomości o numerze ewidencyjnym 60/8 o powierzchni

2,1062 ha oraz znajdujących się na niej: budynku biurowego o powierzchni 77,68 m² i budynku magazynowego o powierzchni 375 m² do używania i pobierania pożytków. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 1 listopada 2015 roku do 31 października 2018 roku. Dzierżawca zobowiązuje się płacić miesięczny czynsz w wysokości 28.633,02 zł brutto. Czynsz na miesiąc listopad i grudzień 2015 płatny będzie do 20 stycznia 2016 roku, a czynsz dzierżawny za miesiąc styczeń 2016 roku do 25 stycznia 2016 roku, poczynsz od lutego 2016 roku czynsz będzie płatny do 15-go każdego miesiąca. Projekt umowy podpisany jest jednostronnie przez Burmistrza Wielunia. Powyższe dokumenty stanowią załącznik nr 32 do protokołu kontroli.

(...)²⁴

2. kserokopię umowy najmu z dnia 29 stycznia 2015 roku, zawartej pomiędzy Trans-Żwir Jan Kitowicz – wynajmującym, a F.H. MILANO Grzegorz Drop z siedzibą w Wieluniu – najemcą, hali magazynowej o powierzchni 2.100 m² od dnia 29 stycznia 2015 roku. Najemca od dnia 1 kwietnia 2015 roku będzie płacił czynsz miesięczny w kwocie **12.000,00 zł netto plus podatek VAT przez pierwszy rok najmu. Od dnia 1 kwietnia 2016 roku czynsz miesięczny wynosi 15.000,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT**. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. 2 lata. W dniu 1 września 2015 roku podpisano aneks nr 1 do powyższej umowy, w którym doprecyzowano, że umowa zostaje zawarta **na czas określony do dnia 31 grudnia 2018 roku**.

Pismem z dnia 17 grudnia 2015 roku F.H. MILANO zwróciła się do Urzędu Miejskiego w Wieluniu o wystawienie zaległej faktury za czynsz z tytułu najmu hali na ul. Długosza 5 na podstawie umowy z dnia 29 stycznia 2015 roku podpisanej z Trans-Żwir Jan Kitowicz.

Pismem znak: GPR.6845.26.2015 z dnia 21 grudnia 2015 roku skierowanym do Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych, Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Rolnictwa Maria Zarębska zwróciła się o wystawienie faktury na firmę F.H. MILANO Grzegorz Drop za okres od dnia 1 listopada 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz o wystawianie kolejnych faktur zgodnie z umową z dnia 29 stycznia 2015 roku. W związku z aktem notarialnym Rep. A 4433/2015 z dnia 15 października 2015 roku zgodnie z art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Na nabywcę przedmiotu najmu przechodzą od chwili nabycia wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu. **Zgodnie z § 5 ww. aktu notarialnego przejście korzyści i ciężarów na nabywcę następuje z dniem 1 listopada 2015 roku.**

Faktura VAT 349/2015 z tytułu czynszu za najem nieruchomości za okres od dnia 1 listopada do dnia 31 grudnia 2015 roku, na kwotę 29.520,00 zł brutto (24.000 zł netto), z terminem płatności do 30 grudnia 2015 roku, została wystawiona w dniu 22 grudnia 2015 roku. Zapłacono w dniu 30 grudnia 2015 roku.

(...)²⁵.

²⁴ 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.

²⁵ 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.

Zgodnie z Zawiadomieniem o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (pismo Starostwa Powiatowego w Wieluniu GNN.6843.49.2015 z dnia 5 listopada 2015 roku), skierowanym do Gminy Wieluń, opłata roczna z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu (aktem notarialnym Rep. A4433/2015 z dnia 15 października 2015 roku) stanowiącego własność Skarbu Państwa na 2016 rok wynosi 103.034,30 zł, na 2017 rok wynosi 110.348,61 zł.

Na podstawie powyższych ustaleń, zestawiono szacunkowe roczne dochody gminy jakie uzyskaby z podatku od nieruchomości gdyby nie dokonano zakupu terenów po byłej Cukrowni z szacunkowymi rocznymi dochodami z zakupionej nieruchomości i wydatkami jakie gmina poniesie z tytułu odsetek od zaciągniętego kredytu, podatku, posiadania prawa użytkowania wieczystego działek dla roku 2016 oraz dla okresu trzyletniego 2016 – 2018 (zgodnie z przedłożonym projektem umowy z firmą STRABAG umowa dzierżawy do dnia 31 października 2018 roku, do dnia 31 grudnia 2018 roku podpisana jest umowa najmu budynku z F.H. MILANO, i do tego dnia gmina ponosi koszty spłaty zaciągniętego kredytu):

Tytuł dochodu/obciążenia	2016			2016-2018		
	Dochód miasta gdyby nie doszło do zakupu	Dochód miasta po zakupie nieruchomości	Obciążenia miasta po zakupie nieruchomości	Dochód miasta gdyby nie doszło do zakupu	Dochód miasta po zakupie nieruchomości	Obciążenia miasta po zakupie nieruchomości
Podatek płacony przez poprzedniego właściciela (...) ²⁶	254 808			764 424		
Umowa najmu FH MILANO - czynsz		210 330			653 130	
Umowa najmu FH MILANO – podatek budynki		38 850			116 550	
Projekt umowy dzierżawy STRABAG - czynsz		343 596,24			973 522,68	
Projekt umowy dzierżawy STRABAG - podatek budynki		8 375			23 729	
Opłata roczna z tytułu prawa użytkowania wieczystego			103 034,30			323 731,52
Podatek Gminy z tytułu prawa użytkowania wieczystego (przyjęto do wycień grunty zajęte pod działalność gospodarczą 21.062m ² + 2.100m ²)		45 235	45 235		134 161	134 161
Koszt obsługi kredytu			253 893,70			487 277,52
Razem	254 808	646 386,24	402 163	764 424	1 901 092,68	945 170,04
Dochód - obciążenia po dokonanych zakupie nieruchomości		244 223,24			955 922,64	

²⁶ 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.

2. Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości prowadzone wobec CENTROTECHNIKI SA oraz Bronisława Chmielewskiego i Norberta Ruzika wspólników spółki cywilnej

Przepis art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W art. 37 ust. 6 powołanej wyżej ustawy zapisano, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5.

Pismem GPPO.6725.38.2012 z dnia 11 grudnia 2012 roku Burmistrz Wielunia zawiadomił CENTROTECHNIKĘ SA, Bronisława Chmielewskiego i Norberta Ruzika wspólników spółki cywilnej (potwierdzenia odbioru z dnia 17 i 18 grudnia 2012 roku) o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Wieluniu:

- obręb 5 oznaczonej jako działka numer 2,
- obręb 2 oznaczonej jako działki numer 32/3, 57, 60/5, 60/8,
- obręb 17 oznaczonej jako działka numer 63;

o ogólnej powierzchni 31,0965 ha w związku z uchwaleniem uchwałą nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, oraz w związku ze zbyciem umową sprzedaży z dnia 14 marca 2012 roku za numerem Rep. A 1222/2012 sprostowaną protokołem sporządzonym w formie aktu notarialnego w dniu 26 marca 2012 roku za numerem Rep. A 1435/2012 prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości – na podstawie art. 36 ust. 4 i art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem GPPO.6725.39.2012 z dnia 11 grudnia 2012 roku Burmistrz Wielunia zawiadomił CENTROTECHNIKĘ SA, Bronisława Chmielewskiego i Norberta Ruzika wspólników spółki cywilnej (potwierdzenia odbioru z dnia 17 i 18 grudnia 2012 roku) o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Wieluniu:

- obręb 2 oznaczonej jako działka numer 60/7 o powierzchni 0,2999 ha,
- obręb 17 oznaczonej jako działka numer 117 o powierzchni 0,0376 ha

w związku z uchwaleniem uchwałą nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia,

- obręb 2 oznaczonej jako działka numer 31/1 o powierzchni 0,4243 ha

w związku z uchwaleniem uchwałą nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia,

oraz w związku ze zbyciem warunkową umową sprzedaży z dnia 2 marca 2012 roku za numerem Rep. A 1010/2012 i umową przeniesienia własności w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 4 kwietnia 2012 roku za numerem Rep. A 1645/2012 prawa użytkownika wieczystego ww. nieruchomości - na podstawie art. 36 ust. 4 i art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Operaty szacunkowe do ustalenia opłaty planistycznej dla powyższych działek wykonała w lutym 2013 roku Urszula Wojciechowska rzeczoznawca majątkowy, na zlecenie Gminy Wieluń.

W dniu 7 czerwca 2013 roku do Urzędu Miejskiego w Wieluniu wpłynęły uwagi dot. GPPO.6725.38.2012 i GPPO.6725.39.2012 złożone przez Spółkę Akcyjną CENTROTECHNIKA SA odnośnie sporządzonego operatu. Strona wniosła, że jako nieruchomość w niniejszym postępowaniu, należy traktować wszystkie działki (stanowiące teren byłej Cukrowni) stanowiące do uchwalenia nowego planu gospodarczą całość i brak jest podstaw do wybiórczego potraktowania jednej z działek (nr 31/1) jako odrębnej nieruchomości. Jak wynika z doręczonych stronie operatów szacunkowych wykonanych na zlecenie Gminy Wieluń, w przypadku niektórych z nich (działki nr 2, 32/3, 57, 63) wskutek uchwalenia planu miejscowego nastąpiło zmniejszenie wartości tych działek. Zatem dokonana wycena winna objąć kompleksowo wszystkie działki, a nie tylko jedną z nich. Strona kwestionuje ustalony przez rzeczoznawcę Urszulę Wojciechowską wzrost wartości działki nr 31/1 oraz wnosi o dołączenie do materiału dowodowego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę Krzysztofa Urbańczyka w dniu 18 czerwca 2012 roku - wykonany na zlecenie CENTROTECHNIKA SA.

W piśmie z dnia 1 lipca 2013 roku rzeczoznawca Urszula Wojciechowska oddaliła postawione zarzuty i poinformowała, że zlecenie Gminy Wieluń dotyczyło oszacowania wzrostu nieruchomości z tytułu uchwalenia nowego planu do naliczenia opłaty planistycznej i dlatego też nie szacowano wartości w stosunku do tych nieruchomości dla których nie wzrosła (lub spadła) wartość, ponieważ dotyczyło to innego celu wyceny opartego na innej podstawie prawnej.

Pismem z dnia 22 lipca 2013 roku CENTROTECHNIKA SA podtrzymała dotychczasowe twierdzenia co do definicji nieruchomości, ponadto wskazuje, że w przypadku działki nr 60/7 nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości - dotychczas były to tereny o przeznaczeniu wielofunkcyjnym - wiodąca funkcja to przemysł i użytkowanie rolnicze, zmienione na zabudowę produkcyjną, magazyny, usługi jako podstawowe przeznaczenie terenu i częściowo uprawy łąkowe w dolinie rzeki Pyszej. Nowe przeznaczenie wprowadza o wiele węższe możliwości korzystania z gruntu, choćby z uwagi na fakt, że w przypadku terenu o przeznaczeniu wielofunkcyjnym dopuszczalne jest wykorzystanie jego całości w każdym alternatywnym celu, zaś obecne przeznaczenie wyklucza część terenu z możliwości wykorzystania przemysłowego. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z obecnym planem do wykorzystania przemysłowego przewidziane jest około 1/8 całkowitej powierzchni działki, natomiast około 7/8 powierzchni jest oznaczone symbolem RŁ - uprawy łąkowe w dolinie rzeki Pyszej i jej dopływów. Strona wniosła o zobowiązanie biegłej do określenia wzrostu lub zmniejszenia wartości nieruchomości dla każdej z działek odrębnie.

W dniu 9 sierpnia 2013 roku biegła Urszula Wojciechowska stwierdziła, że w przypadku zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek zmiany/uchwalenia nowego planu - ewentualne roszczenia z art. 36, przysługują wyłącznie właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu), a nie organowi samorządowemu. To użytkownik wieczysty składa

wniosek o odszkodowanie z tego tytułu wraz z dowodem w sprawie jakim jest operat szacunkowy sporządzony na zlecenie użytkownika wieczystego, który ma w tym interes prawny.

Pismem z dnia 16 września 2013 roku wezwano Urszulę Wojciechowską do określenia wartości rynkowej wszystkich działek ewidencyjnych będących przedmiotem zlecenia z dnia 24 stycznia 2013 roku oraz do usunięcia rozbieżności dotyczących przeznaczenia terenu.

W dniu 30 października 2013 roku została sporządzona korekta operatu zleconego przez Gminę Wieluń. Biegła uzupełniła przeznaczenia i symbole w starym i nowym planie zagospodarowania. Zgodnie z miejscowym planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia uchwalonym uchwałą nr XXI/152/92 z dnia 25 kwietnia 1992 roku działka nr 31/1 położona była w terenach oznaczonych symbolem ZP – tereny zieleni parkowej. Zgodnie z planem zagospodarowania z dnia 29 listopada 2011 roku przedmiotowa działka położona jest w terenach oznaczonych symbolem MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

W odniesieniu do przesłanych korekt operatów szacunkowych Centrotechnika SA (pismami z dnia 5 grudnia 2013 roku) podtrzymuje wszelkie wnioski i twierdzenia zawarte we wcześniejszych pismach strony.

W dniu 23 stycznia 2014 roku Burmistrz Wielunia wydał decyzję (GPPO.6725.38) o umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nr 2, 32/3, 57, 60/5, 60/8 i 63. Według operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Urszulę Wojciechowską w dniu 23 lutego 2013 roku wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości spowodowanej uchwaleniem nowego miejscowego planu nie występuje, a zatem brak jest przesłanek do naliczenia opłaty planistycznej.

W dniu 23 stycznia 2014 roku Burmistrz Wielunia wydał decyzję o umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 60/7 oraz nr 117. Według operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Urszulę Wojciechowską w dniu 23 lutego 2013 roku wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości spowodowanej uchwaleniem nowego miejscowego planu nie występuje, a zatem brak jest przesłanek do naliczenia opłaty planistycznej.

W dniu 23 stycznia 2014 roku wydano decyzję ustalającą jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka numer 31/1 o powierzchni 0,4243 ha spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia (uchwała XIII/139/11 z dnia 29 listopada 2011 roku), w związku z jej zbyciem w wysokości **14.409,00 zł**. Według operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Urszulę Wojciechowską w dniu 23 lutego 2013 roku wartość przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem planu przy uwzględnieniu faktycznego sposobu wykorzystania wynosiła 327.135,00 zł. Po uchwaleniu planu wartość nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia w planie wyniosła 615.320,00 zł. Wzrost wartości nieruchomości wyniósł 288.185,00, co przy zastosowaniu stawki opłaty planistycznej w wysokości 5% daje kwotę opłaty w wysokości 14.409,00 zł. W przedmiotowej sprawie nie został uznany jako materiał dowodowy, operat szacunkowy sporządzony w dniu 18 czerwca 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Urbańczyka, na wniosek Spółki Akcyjnej CENTROTECHNIKA.

CENTROTECHNIKA SA pismem z dnia 11 lutego 2014 roku złożyła odwołanie od decyzji Burmistrza Wielunia sygn. GPPO.6725.39.2.2012 z dnia 23 stycznia 2014 roku w przedmiocie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

położonej w Wieluniu, obręb 2, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 31/1, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu (wpłynęło do Urzędu Miejskiego w dniu 13 lutego 2014 roku).

Również Norbert Ruzik i Bronisław Chmielewski pismem z dnia 10 lutego 2014 roku złożyli odwołanie od decyzji Burmistrza Wielunia sygn. GPP0.6725.39.2.2012 z dnia 23 stycznia 2014 roku w przedmiocie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Wieluniu, obręb 2, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 31/1, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu.

W dniu 5 maja 2014 roku do Urzędu Miejskiego wpłynęła Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu SKO.4130/5,7/14 z dnia 18 kwietnia 2014 roku, która uchyla zaskarżoną decyzję w całości i przekazuje sprawę organowi I instancji do ponownego rozpoznania. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało za zasadne zarzuty skarżących dotyczące naruszenia przez organ I instancji przepisu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ustalenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do działki nr 31/1 – zgodnie z opinią rzeczoznawcy majątkowego. Z akt sprawy wynika, że organ domagał się od biegłej określenia wartości rynkowej wszystkich działek ewidencyjnych będących przedmiotem zlecenia z dnia 24 stycznia 2013 roku. Żądanych wycen Burmistrz Wielunia jednak nie uzyskał, ustalił więc opłatę planistyczną przyjmując, że na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jedynie wartość części nieruchomości, oznaczona numerem działki 31/1. Niepodobna uznać za trafne rozumowanie organu, iż określenie wartości tylko części nieruchomości, tj. działki nr 31/1 przed i po uchwaleniu planu, a w stosunku do pozostałych części tylko stwierdzenie, że wzrost wartości nie nastąpił, pozwoli na obiektywne i rzeczywiste określenie zakresu i kierunku zmiany przeznaczenia terenu całej nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Na aprobatę zasługuje także zarzut stron postępowania dotyczący nie wyjaśnienia w zaskarżonej decyzji powodów odrzucenia przez organ dowodu z operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Urbańczyka – skoro organ uznał, że operat nie zasługuje na uwzględnienie, to powinien dać temu wyraz w uzasadnieniu skarżonej decyzji. Jednocześnie przyjęcie operatu rzeczoznawcy majątkowego Urszuli Wojciechowskiej powinno zostać oparte na rzetelnej ocenie jego wartości dowodowej w świetle obowiązujących przepisów prawa. Należytego uzasadnienia w tym zakresie zaskarżona decyzja nie zawiera.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej, Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Maria Zarębska zatwierdziła w dniu 30 lipca 2014 roku notatkę służbową z której wynika, że w prowadzonym postępowaniu na „wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości w celu ustalenia opłaty planistycznej” zaproszenie do złożenia oferty na ww. zadanie zostało wysłane do 5 rzeczoznawców majątkowych. W terminie do złożenia ofert nie wpłynęła żadna oferta.

Kolejną notatkę służbową Maria Zarębska zatwierdziła w dniu 19 września 2014 roku, w miesiącu sierpniu i wrześniu telefonicznie zostały przeprowadzone rozmowy z czterema rzeczoznawcami majątkowymi – po zapoznaniu się z przedmiotową sprawą żaden nie podjął się wykonania przedmiotowego operatu szacunkowego.

Z notatki służbowej sporządzonej w dniu 3 października 2014 roku wynika, że w wyniku przeprowadzonej rozmowy wykonawca AGOLA Wycena Nieruchomości Jerzy Sokołowski złożył ofertę na wykonanie przedmiotowego zamówienia i wykonanie zlecono tej firmie.

W dniu 6 października 2014 roku do SKO w Sieradzu wpłynęło Zażalenie na niezłatwienie sprawy administracyjnej w terminie, złożone przez Spółkę Akcyjną Centrotechnika.

Postanowieniem SKO.4191/16/14 z dnia 21 października 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Sieradzu uznało złożone przez CENTROTECHNIKĘ SA zażalenie na przewlekłość postępowania w przedmiocie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Wieluniu za nieuzasadnione.

W dniu 4 listopada 2014 roku rzeczoznawca majątkowy Jerzy Sokołowski sporządził opinie w celu ustalenia zasadności ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. Z treści opinii wynika, że nie zachodzą żadne przesłanki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i opłata jednorazowa w przypadku przedmiotowych działek nie może wystąpić.

CENTROTECHNIKA SA w odniesieniu do powyższej opinii rzeczoznawcy (pismo z dnia 8 grudnia 2014 roku, wpłynęło 10 grudnia 2014 roku), oświadczyła że:

1. nie kwestionuje ustaleń biegłego, z których wynika, że nie nastąpił wzrost wartości objętej postępowaniem nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Wielunia,
2. kwestionuje ustalenia biegłego, z których wynika że w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie nastąpiła zmiana wartości objętej postępowaniem nieruchomości,
3. podtrzymuje stanowisko, że w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Wielunia wartość objętej postępowaniem nieruchomości uległa obniżeniu.

W dniu 12 grudnia 2014 roku Burmistrz Wielunia wydał Decyzję o umorzeniu postępowania GPP0.6725.39.2.2012 w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Wieluniu: obręb 5 działka nr 2; obręb 2 działki nr 31/1, 32/3, 57, 60/5, 60/7 i 60/8; obręb 17 działki numer 63 i 117 o ogólnej powierzchni 31,8583 ha, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwały Rady Miejskiej nr IX/93/11 i nr XIII/139/11) oraz jej zbyciem. Prowadzone postępowanie wykazało, że nie zachodzą żadne przesłanki do stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości położonej w Wieluniu i opłata jednorazowa nie może wystąpić. W uzasadnieniu podano, że według biegłego Jerzego Sokołowskiego, przedstawiona w opinii analiza wykazała, że wejście w życie miejscowego planu nie zmieniło na korzyść „otoczenia prawnego” danej nieruchomości, czyli że przeznaczenie czy sposób zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości po wejściu w życie nowego planu jest taki sam. Oznacza to, że możliwości inwestycyjne całej nieruchomości po wejściu w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania nie uległy zmianie w porównaniu do poprzedniego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, a także w porównaniu do „luki planistycznej” powstałej pomiędzy tymi planami. Nowy plan opisuje również te elementy, które nie były ujęte w planie poprzednim, doprecyzował i szczegółowo określił obszary o różnym przeznaczeniu, a tym samym utrwalił stan istniejący na przedmiotowej nieruchomości, ale go nie zmienił. W przedmiotowej sprawie, jako materiał dowodowy, nie został uznany operat szacunkowy wykonany na wniosek Spółki Akcyjnej CENTROTECHNIKA – w przedmiotowym operacie nie została określona wartość całej objętej planem miejscowym i zbytej nieruchomości składającej się z działek numer 2, 31/1, 32/3, 57, 60/5, 60/7, 60/8, 63 i 117 o ogólnej powierzchni 31,8583 ha, a tylko określono wartość działki numer 60/7 i część działki oznaczonej numerem 60/8 przyjmując ich łączną powierzchnię w wysokości 20,0000 ha. Przyjęta powierzchnia do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości według aktualnego przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego i według faktycznego sposobu użytkowania nie wynika z dokumentów załączonych do operatu.

Pismem z dnia 17 lutego 2015 roku Sygnatura akt I C 85/13 Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny w sprawie z powództwa Centrotechnika SA przeciwko Gminie Wieluń – o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości zwraca się o wypożyczenie akt GPPO.6725.38.2012 i GPPO.6725.39.2012.

Kserokopie: zawiadomień GPPO.6725.38.2012 i GPPO.6725.39.2012 z dnia 11 grudnia 2012 roku o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości; operatów szacunkowych wykonanych przez Urszulę Wojciechowską z oszacowania wzrostu wartości nieruchomości wraz z korektami; pisma Centrotechniki SA z dnia 6 czerwca 2013 roku wraz operatem szacunkowym określenia wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu; korespondencji między Urzędem Miejskim a rzeczoznawcą majątkowym i Centrotechniką SA; decyzji Burmistrza Wielunia o umorzeniu postępowania z dnia 23 stycznia 2014 roku, decyzji Burmistrza Wielunia GPPO.6725.39.2.2012 z dnia 23 stycznia 2014 roku ustalającej jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nr 31/1; odwołania od decyzji Burmistrza Wielunia GPPO.6725.39.2.2012 do Samorządowego Kolegium Odwoławczego; decyzji SKO.4130/5,7/14 z dnia 18 kwietnia 2014 roku; zażalenia na niezłatwienie sprawy administracyjnej w terminie z dnia 3 października 2014 roku wraz z postanowieniem SKO.4191/16/14 z dnia 21 października 2014 roku; opinii rzeczoznawcy majątkowego Jerzego Sokołowskiego; pisma Centrotechniki SA z dnia 8 grudnia 2014 roku, decyzji Burmistrza Wielunia z dnia 12 grudnia 2014 roku o umorzeniu postępowania, stanowią akta kontroli nr 2.

W złożonym wyjaśnieniu z dnia 4 stycznia 2016 roku, Burmistrz Wielunia oświadczył, że w stosunku do zbywcy nieruchomości – (...) ²⁷ w dniu 21 grudnia 2015 roku wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

3. Roszczenia odszkodowawcze podniesione przez Spółkę Akcyjną CENTROTECHNIKA

Przepis art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi w ust. 1-3:

1. jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
 - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
 - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

²⁷ 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.

2. realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.
3. jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Natomiast art. 37 ust. 1 i 3 powołanej wyżej ustawy stanowi:

1. wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.
3. roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

W dniu 6 sierpnia 2012 roku do Urzędu Miejskiego w Wieluniu wpłynął Wniosek firmy Centrotechnika SA o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości. Spółka na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwraca się o wypłatę odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości położonej w Wieluniu składającej się z działek gruntu nr 2 AM 944 obręb 5, nr 63 AM 53 obręb 17, nr 32/3, 57, 60/5, 60/7, 60/8, 31/1 AM 32 obręb 2 oraz nr 117 AM 44 obręb 17, objętej księgami wieczystymi nr SR 1 W/00081722/5 i SR 1 W/00032260/0, których od 2009 roku była właścicielem - 1/2 części udziału w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu po dawnej cukrowni Wieluń. Uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu w dniu 21 czerwca 2011 roku został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek, który częściowo zmienił dotychczasowe przeznaczenie terenu. W dniach 14 marca 2012 roku i 4 kwietnia 2012 roku Centrotechnika SA sprzedała przedmiotową nieruchomość. Dla ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości spółka zleciła wykonanie operatu szacunkowego. Rzeczoznawca majątkowy oszacował obniżenie wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na kwotę 4.208.000,00 zł. Spółka posiada udział w prawie wieczystego użytkowania przedmiotowych działek gruntu wynoszący 50%, wobec tego **wnosi o wypłatę odszkodowania w wysokości 2.104.000,00 zł.** Złożono oświadczenie, że nie skorzystano z praw, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie zostało zrealizowane ani roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę ani roszczenie o wykupienie nieruchomości lub jej części.

Operat szacunkowy określenia wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Wieluniu, działek 2, 31/1, 32/3, 57, 60/5, 60/7, 60/8, 63 i 117 wykonał rzeczoznawca majątkowy Krzysztof Urbańczyk w dniu 18 czerwca 2012 roku, na zlecenie Spółki Akcyjnej CENTROTECHNIKA, data na którą określono wartość nieruchomości – kwiecień 2012 roku. Z treści operatu wynika, że w wyniku analizy dokonano wyceny wg faktycznego sposobu wykorzystania i po uchwaleniu miejscowego planu, wartości działek:

1. część działki nr 60/8, gdzie faktyczny sposób wykorzystania - zgodnie z rejestrem gruntów to tereny przemysłowe, a po uchwaleniu planu - WS-wody śródlądowe i RŁ-doliny cieków - łąki i pastwiska,

2. działka nr 60/7, gdzie faktyczny sposób wykorzystania – zgodnie z rejestrem gruntów to tereny przemysłowe, a po uchwaleniu planu RŁ-doliny cieków – łąki i pastwiska, łączna powierzchnia gruntu objęta wyceną wynosi 20,0000 ha.

3. dla pozostałych działek uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nie spowodowało zmiany ich wartości.

Zgodnie z operatem, wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości według aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 263.000 zł, natomiast wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości według faktycznego sposobu użytkowania wynosi 4.471.000 zł. Zatem obniżenie wartości części nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi 4.208.000 zł.

Burmistrz Wielunia, pismem GPO.6725.37.2012 z dnia 11 grudnia 2012 roku poinformował Prezesa Zarządu Spółki Centrotechnika SA, że po zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym dotyczącym nieruchomości objętej wnioskiem nie znajduje podstaw prawnych do pozytywnego rozpatrzenia wniosku i wypłacenia odszkodowania wskazanego w przedmiotowym wniosku.

W dniu 31 grudnia 2012 roku w odpowiedzi na powyższe wpłynęło pismo spółki (z dnia 24 grudnia 2012 roku), w którym stwierdzono że powyższe pismo Burmistrza nie zawiera żadnego wyjaśnienia na czym „brak podstaw prawnych” polega. Zdaniem spółki przesłankami istnienia roszczenia określonego w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są: 1) uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiana, w wyniku której 2) uległa obniżeniu wartość nieruchomości, a 3) właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości zbywa i 4) nie skorzystał z praw określonych w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy. Istnienie wszystkich tych przesłanek oraz wysokość obniżenia wartości nieruchomości zostały wykazane we wniosku oraz załączonym do wniosku operacie szacunkowym, tymczasem z treści pisma Burmistrza nie można nawet wywnioskować istnienie której z przesłanek jest kwestionowane. Ponadto strona wskazuje, że zgodnie z przepisem art. 37 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy powinno było nastąpić niezwłocznie po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży, co nastąpiło w kwietniu 2012 roku. W tej sytuacji wszczęcie postępowania zmierzającego do wykazania wzrostu wartości nieruchomości (w dniu 11 grudnia 2012 roku) w odpowiedzi na należycie udokumentowane roszczenie oparte na wykazanym obniżeniu jej wartości, w ocenie Centrotechnika SA stanowi jedynie próbę odroczenia w czasie obowiązku wypłaty należnego odszkodowania.

W piśmie z dnia 3 stycznia 2013 roku Zastępca Burmistrza Janusz Pamuła podtrzymał stanowisko zawarte w piśmie z dnia 11 grudnia 2012 roku.

W dokumentacji przedłożonej kontrolującym znajduje się kserokopia Wezwania pozwanego na pierwszą rozprawę Sygnatura akt I C 85/13 z dnia 20 maja 2013 roku. Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny doręcza pozew (z dnia 8 kwietnia 2013 roku) wniesiony przez Centrotechnika SA w sprawie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości zobowiązując do złożenia odpowiedzi na piśmie w terminie 14 dni i wzywa na rozprawę, która odbędzie się dnia 11 lipca 2013 roku (wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Wieluniu w dniu 22 maja 2013 roku).

W dniu 10 czerwca 2013 roku Gmina Wieluń zleciła wykonawcy WMW-PROJEKT s.c. Danuta Mirowska-Walas, Dariusz Walas, przygotowanie opinii dotyczącej oceny zgodności stanu faktycznego i możliwości zagospodarowania nieruchomości dawnej Cukrowni w Wieluniu przy ul. Długosza w świetle dotychczasowych opracowań z zakresu planowania przestrzennego i ich wpływu na wartość nieruchomości. Przedmiotowa opinia wpłynęła do Urzędu Miejskiego w Wieluniu w dniu 24 czerwca 2013 roku.

Odpowiedź na pozew z dnia 26 czerwca 2013 roku, została doręczona do Sądu Okręgowego I Wydział Cywilny (na przedłożonym egzemplarzu brak potwierdzenia wpływu do Sądu). Pozwana Gmina Wieluń nie uznaje powództwa i wnosi o jego oddalenie. W uzasadnieniu Gmina Wieluń podniosła między innymi, że uchwalony w dniu 21 czerwca 2011 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia obowiązuje od 13 września 2011 roku, na dzień podjęcia uchwały nie obowiązywał dla działek 60/7 i 60/8 inny plan zagospodarowania przestrzennego. Od roku 2003 powyższe działki o łącznej powierzchni 27,2344 ha faktycznie nie były wykorzystywane jako tereny przemysłowe ponieważ dawny właściciel tych działek Cukrownia Wieluń nie prowadziła już działalności produkcyjnej i przestała istnieć jako zakład produkcyjny. Bezsprzeczne jest również, że powódka od daty nabycia ww. działek do czasu ich zbycia nie korzystała z działek w celach przemysłowych. W operacie nie uwzględniono cen gruntów położonych na terenie powiatów sąsiadujących z powiatem wieluńskim, niezasadnie przyjęto ceny gruntów z gmin położonych w województwie śląskim i opolskim – zlokalizowane w znacznej odległości od obszaru analizowanej lokalizacji i nie powinny stanowić dla niej odniesienia. Niezasadnie dokonano w operacie wyceny wg sposobu wykorzystania wynikającego z ewidencji gruntów – tereny przemysłowe (przyjmując go jako faktyczny), a nie z faktycznego sposobu ich wykorzystania. W odniesieniu do części działki nr 60/8 oraz całej działki 60/7 pozwana podnosi, że teren zagospodarowania w formie stawów wraz z przestrzeniami między nimi (skarpy, groble) oraz teren po zasypaniu części stawów od czasu zakończenia działalności Cukrowni nie jest wykorzystywany dla obsługi funkcji przemysłowej jak przyjęto w operacie. Wcześniejszy sposób wykorzystania był ściśle powiązany z profilem produkcji wówczas funkcjonującego zakładu i równocześnie niekolizyjny względem położenia w dolinie rzeki Pysznej i jej dopływów. Pominięcie istniejącego sposobu zagospodarowania (stawów i grobli) i uwarunkowań (poziom wód gruntowych) oraz uznanie tych terenów za pełnowartościowy teren przemysłowy jest całkowicie nieadekwatne dla potrzeb oceny wartości analizowanych działek. Procedura uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego trwała od stycznia 2007 roku do 21 czerwca 2011 roku, powódka nabyła przedmiotowe działki w pierwszym półroczu 2009 roku, a więc w trakcie procedury uchwalania przez Gminę planu zagospodarowania, i nie skorzystała z prawnie zagwarantowanych możliwości udziału w sporządzaniu dokumentów planistycznych w odniesieniu do nieruchomości o nr działek 60/7 i 60/8.

W dniu 7 marca 2014 roku do Urzędu Miejskiego w Wieluniu wpłynął Wniosek Spółki cywilnej Chmielewski, Ruzik o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości z dnia 25 października 2013 roku. Spółka na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwraca się o wypłatę odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości położonej w Wieluniu składającej się z działek gruntu nr 2 AM 944 obręb 5, nr 63 AM 53 obręb 17, nr 32/3, 57, 60/5, 60/7, 60/8, 31/1 AM 32 obręb 2 oraz nr 117 AM 44 obręb 17, objętej księgami wieczystymi nr SR 1 W/00081722/5 i SR 1 W/00032260/0, których od 2009 roku była właścicielem 1/2 części udziału w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu po dawnej cukrowni Wieluń. Uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu w dniu 21 czerwca 2011 roku został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek, który częściowo zmienił dotychczasowe przeznaczenie terenu. W dniach 14 marca 2012 roku i 4 kwietnia 2012 roku Chmielewski, Ruzik Spółka Cywilna Bronisław Chmielewski Norbert Ruzik z siedzibą w Głubczycach sprzedała przedmiotową nieruchomość. Dla ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości spółka zleciła wykonanie operatu szacunkowego. Rzecznik majątkowy oszacował obniżenie wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na kwotę 4.208.000,00 zł. Spółka posiada udział w prawie wieczystego użytkowania przedmiotowych działek gruntu wynoszący 50%, wobec tego wnosi o wypłatę odszkodowania w wysokości 2.104.000,00 zł. Ponadto

Norbert Ruzik i Bronisław Chmielewski złożyli oświadczenie, że nie skorzystali z praw, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj nie zostało zrealizowane ani roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę ani roszczenie o wykupienie nieruchomości lub jej części.

Pismem znak: GNPP.6725.2.2014 z dnia 14 marca 2014 roku Burmistrz Wielunia Janusz Antczak poinformował współników spółki cywilnej, że po zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym dotyczącym nieruchomości objętej wnioskiem nie znajduje podstaw prawnych do pozytywnego rozpatrzenia wniosku i wypłacenia odszkodowania wskazanego w przedmiotowym wniosku.

W dniu 19 sierpnia 2014 roku do Urzędu Miejskiego w Wieluniu I Wydział Cywilny wezwał Gminę Wieluń do osobistego stawiennictwa w dniu 22 września 2014 roku w charakterze przeciwnika w sprawie z wniosku Norberta Ruzika i Bronisława Chmielewskiego przy udziale Gminy Wieluń o zavezwanie do próby ugodowej (Sygnatura akt I Co 773/14).

Burmistrz Wielunia w złożonym kontrolującym wyjaśnieniu z dnia 4 stycznia 2016 roku oświadczył, że do zawarcia ugody nie doszło.

Opinia biegłego sądowego Bożeny Sadowskiej dla potrzeb sprawy I C 85/13, dotyczącej odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości położonych w Wieluniu opisanych w KW SR1W/00081722/5 oraz KW SR1W/00032260/0, sporządzona w dniu 30 czerwca 2015 roku - w wyciągu z opinii biegła stwierdziła, że wartość rynkowa przed i po uchwaleniu planu była taka sama i wyniosła 6.680.644 zł netto, oraz na skutek uchwalenia m.p.z.p. w świetle ustawy o p.z.p. **doszło do obniżenia wartości o 1.164.957 zł.**

Pismo Powoda CENTROTECHNIKA SA o podjęcie postępowania, z dnia 3 sierpnia 2015 roku skierowane do Sądu Okręgowego Wydział I Cywilny w Sieradzu. W odpowiedzi na wezwanie Sądu z dnia 20 lipca 2015 roku powódka wnosi o wezwanie biegłej Bożeny Sadowskiej na rozprawę, celem złożenia opinii uzupełniającej. Jednocześnie, w opinii powoda, opinia biegłej zawiera sprzeczne tezy i założenia i nie jest merytorycznie przydatna do rozstrzygnięcia sprawy, wskutek czego powódka składa zastrzeżenia do treści opinii i wnosi o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczności wskazane w postanowieniu Sądu z dnia 10 kwietnia 2015 roku (nie przedłożono kontrolującym powołanego w piśmie Postanowienia Sądu z dnia 10 kwietnia 2015 roku).

W odpowiedzi na pytanie kontrolujących na jakim etapie jest prowadzone postępowanie w sprawie powyższego roszczenia odszkodowawczego, *Burmistrz Wielunia wyjaśnił: sprawa z powództwa Centrotechnika SA toczy się przed sądem I instancji. Sąd przeprowadził dowody z dokumentów oraz z opinii biegłego sądowego, która została zakwestionowana przez Kancelarię Skory i Sołtys Spółka Partnerska Radców Prawnych, która od dnia 23 września 2015 roku prowadzi sprawę (na podstawie umowy 307/2015 zawartej w dniu 17 sierpnia 2015 roku). W sprawie odbyło się wcześniej kilka rozpraw. Rozprawa wyznaczona na dzień 13 października 2015 roku została odwołana przez Sąd pismem z dnia 7 września 2015 roku. Na dzień 19 stycznia 2016 roku zaplanowana została kolejna rozprawa - z informacji telefonicznej uzyskanej w sekretariacie sądu wynika, że zostali wezwani pełnomocnicy stron, sąd nie wezwał biegłego celem jego uzupełniającego przesłuchania. Kancelaria prawna IURICO podjęła następujące kroki w sprawie:*

1) w dniu 23 września 2015 roku, wystąpiła o doręczenie płyt z nagraniami dźwięku z rozpraw, które odbyły się 11 lipca 2013 roku i 31 marca 2015 roku (w aktach sprawy nie było bowiem takich płyt ani też notatek z wcześniejszych rozpraw),

2) w dniu 30 września 2015 roku, wystąpiła do Sądu Okręgowego w Sieradzu o zezwolenie na złożenie pisma procesowego ustosunkowującego się do opinii biegłego sądowego Bożeny Sadowskiej. Poprzedni pełnomocnik Gminy Wieluń nie wystąpił z odpowiednim wnioskiem, a tym samym niemożliwe było złożenie pisma ustosunkowującego się do opinii biegłego,

3) pismem procesowym z dnia 22 października 2015 roku Kancelaria wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dodatkowych dowodów z dokumentów oraz zgłosiła zarzuty do opinii biegłej sądowej Bożeny Sadowskiej, wskazując między innymi na niewłaściwy dobór nieruchomości przyjętych do porównania oraz na bezpodstawne przyjęcie, że wartość części działek nr 60/7 oraz 60/8 uległa zmianie,

4) Kancelaria zamierza przygotować i złożyć na rozprawie w dniu 19 stycznia 2016 roku pismo procesowe w formie załącznika do protokołu rozprawy, w którym podsumowane zostanie stanowisko strony pozwanej.

Kontrolującym przedłożono potwierdzone za zgodność z emailiem z dnia 23 października 2015 roku Pismo procesowe strony pozwanej z dnia 22 października 2015 roku. Ustosunkowując się do opinii biegłego sądowego Bożeny Sadowskiej strona pozwana:

- 1) wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów
 - a) pisma Urzędu Miejskiego w Głownie z dnia 8 września 2015 roku, znak: GGN 6722.9.2015 – na okoliczność przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek nr 163/10, 163/11, 163/12, 163/13, 163/6, 163/7, 163/8 i 163/9 obręb G-9 miasta Głowno – bezzasadności wykorzystania ww. działek do porównania przez biegłą sądową Bożeną Sadowską,
 - b) pisma Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 września 2015 roku, znak: DAR-UA-XI.6724.233.2015 – na okoliczność przeznaczenia działek nr 207/14 w obrębie G-07 oraz działki nr 444/3 w obrębie W-46 w Łodzi, bezzasadności wykorzystania ww. działek do porównania przez biegłą sądową Bożeną Sadowską,
- 2) zgłosiła zarzuty do opinii biegłej sądowej Bożeny Sadowskiej szczegółowo wskazane w uzasadnieniu, w tym w szczególności w zakresie niewłaściwego doboru nieruchomości przyjętych do porównania oraz bezpodstawnego przyjęcia, że wartość części działek nr 60/7 i 60/8 uległa zmianie.

Z treści umowy nr 307/2015 zawartej z Kancelarią IURICO, w dniu 17 sierpnia 2015 roku na czas określony do dnia 17 kwietnia 2016 roku, wynika że kancelaria przyjmuje zlecenie świadczenia usług w zakresie obsługi prawnej związanej z działalnością Gminy Wieluń, w szczególności: sporządzania informacji, opinii i ekspertyz prawnych; udzielania wyjaśnień dotyczących interpretacji i stosowania prawa materialnego oraz procedury; negocjowania warunków umownych; parafowania dokumentów; opracowywania pod względem prawnym projektów uchwał kierowanych pod obrady Rady oraz aktów prawnych Burmistrza w zakresie zastosowania właściwej podstawy prawnej oraz poprawnej redakcji aktu prawnego; doradzania wewnętrznym komórkom organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Wieluniu; udzielania pracownikom Urzędu wyjaśnień dotyczących interpretacji i stosowania prawa; zastępstwa procesowego przed sądami i innymi organami.

Kserokopie: wniosku CENTROTECHNIKA SA o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości z dnia 1 sierpnia 2012 roku; odpowiedzi Burmistrza Wielunia na wniosek CENTROTECHNIKI SA z dnia 11 grudnia 2012 roku; odpowiedzi Spółki Akcyjnej na pismo Burmistrza, z dnia 24 grudnia 2012 roku; pisma Burmistrza Wielunia z dnia 3 stycznia 2013 roku; wezwania na pierwszą rozprawę przed Sądem Okręgowym w

Sieradzu z dnia 20 maja 2013 roku wraz z pozwem Centrotechniki SA z dnia 8 kwietnia 2013 roku; odpowiedzi pozwanej na pozew, pismo z dnia 26 czerwca 2013 roku; opinii – oceny zgodności stanu faktycznego i możliwości zagospodarowania nieruchomości dawnej Cukrowni w świetle dotychczasowych opracowań z zakresu planowania przestrzennego i ich wpływu na wartość nieruchomości z dnia 24 czerwca 2013 roku, wniosku Chmielewski, Ruzik Spółka Cywilna o odszkodowanie z dnia 25 października 2013 roku – wpłynęło 7 marca 2014 roku; odpowiedzi Burmistrza na wniosek spółki cywilnej z dnia 14 marca 2014 roku; wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 6 sierpnia 2014 roku, opinii biegłej sądowej dla potrzeb sprawy I C 85/13 z dnia 30 czerwca 2015 roku; pisma Centrotechniki SA w odpowiedzi na wezwanie sądu z dnia 3 sierpnia 2015 roku; pisma procesowego strony pozwanej z dnia 22 października 2015 roku; zarzutów strony pozwanej do uzupełniającej opinii biegłej sądowej z dnia 15 stycznia 2016 roku, stanowią akta kontroli nr 3.

V. USTALENIA KOŃCOWE. ZAŁĄCZNIKI.

Protokół zawiera 42 ponumerowane i zaparafowane strony. Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w książce kontroli Urzędu Miasta i Gminy Wieluń pod pozycją 3/2015.

W trakcie kontroli informacji i wyjaśnień udzielały niżej wymienione osoby:

1. Paweł Okrasa – Burmistrz,
2. Magdalena Majkowska – Sekretarz Miasta,
3. Danuta Kondracka – Skarbnik Miasta,
4. Maria Zarębska – Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Rolnictwa,
5. Bożena Sztandera – Naczelnik Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych,
6. Tomasz Dudek – podinspektor na stanowisku ds. obsługi inwestora.

Integralną częścią protokołu są następujące załączniki:

1. *Tabela nr 1 programu kontroli – Struktura dochodów z mienia za 2013 rok,*
2. *Tabela nr 2 programu kontroli – Struktura dochodów z mienia za 2014 rok,*
3. *Tabela nr 3 programu kontroli – Kwoty dochodów z mienia wynikające z tytułów cywilnoprawnych uzyskane w wyniku postępowania mającego na celu wyegzekwowanie zaległości w 2013 roku,*
4. *Tabela nr 4 programu kontroli – Kwoty dochodów z mienia wynikające z tytułów cywilnoprawnych uzyskane w wyniku postępowania mającego na celu wyegzekwowanie zaległości w 2014 roku,*
5. *Tabela nr 5 programu kontroli – Lokale mieszkalne sprzedane w 2013 roku z zastosowaniem bonifikat,*
6. *Tabela nr 6 programu kontroli – Lokale mieszkalne sprzedane w 2014 roku z zastosowaniem bonifikat,*

7. *Tabela nr 7 programu kontroli – Decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w 2013 roku z zastosowaniem bonifikaty,*
8. *Tabela nr 8 programu kontroli – Decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w 2014 roku z zastosowaniem bonifikaty,*
9. *Tabela nr 9 programu kontroli – Zaległości przedawnione z tytułu dochodów ze sprzedaży mienia w latach 2013 – 2014,*
10. *Test nr 1 programu kontroli – Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,*
11. *Test nr 1a programu kontroli – Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania,*
12. *Test nr 2 programu kontroli - Sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze przetargowej,*
13. *Test nr 3 programu kontroli - Sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze bezprzetargowej,*
14. *Test nr 3a programu kontroli - Sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków w drodze bezprzetargowej – podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania,*
15. *Test nr 4 programu kontroli – Sprzedaż lokali mieszkalnych,*
16. *Test nr 4a programu kontroli – Sprzedaż lokali mieszkalnych – podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania,*
17. *Test nr 5 programu kontroli – Sprzedaż lokali użytkowych,*
18. *Test nr 5a programu kontroli – Sprzedaż lokali użytkowych – podejmowanie w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania,*
19. *Test nr 6 programu kontroli – Zwrot udzielonych bonifikat w opłacie za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w związku ze zbyciem lub wykorzystaniem nieruchomości na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty,*
20. *Test nr 7 programu kontroli – Zwrot udzielonych bonifikat w związku ze zbyciem nieruchomości lub wykorzystaniem jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty,*
21. *Test nr 8 programu kontroli – Umarzanie, odraczanie lub rozkładanie na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny – na podstawie uchwały organu stanowiącego podjętej w oparciu o art. 59 ustawy o finansach publicznych,*
22. *Test nr 9 programu kontroli – Planowanie i realizacja dochodów ze sprzedaży nieruchomości,*
23. *Sprzedaż nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym w 2013 i 2014 roku,*
24. *Rejestr sprzedanych lokali mieszkalnych w latach 2013 – 2014,*
25. *Wyjaśnienie Burmistrza Wielunia,*
26. *Wykaz użytkowników wieczystych na rzecz których w latach 2013 – 2014 dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,*
27. *Zestawienie kosztu obsługi kredytu w latach 2015-2018,*
28. *Wyjaśnienie Burmistrza Wielunia,*
29. *Informacja dodatkowa Burmistrza Wielunia,*

30. Zestawienie tabelaryczne przeznaczenia działek po byłej Cukrowni przewidzianych w planach zagospodarowania przestrzennego z roku 1992, 2011 i 2013 wraz z ilustracją graficzną,
31. Oświadczenie Tomasza Dudka – podinspektora na stanowisku ds. obsługi inwestora,
32. Porozumienie Gminy Wieluń z firmą STRABAG Sp. z o.o. oraz projekt umowy dzierżawy,
33. Akta kontroli.

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i podpisano **w dniu 29 lutego 2016 roku**. Jeden egzemplarz protokołu wraz z załącznikami pozostawiono w Urzędzie Miejskim w Wieluniu.

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:

.....
(Monika Smug)

.....
(Beata Tomkowska)

Kwituję odbiór 1 egzemplarza protokołu kontroli:

.....

(data i podpis kierownika jednostki kontrolowanej)

