



Sprawozdanie z audytu nr 2/2024

Audyt obszaru zarządzania mieniem komunalnym



Jednostka:	Urząd Gminy w Gorzkowicach
Data audytu:	25 października 2024 r.
Data sprawozdania:	13 listopada 2024 r.
Audytör:	[REDACTED]

Aesco Group Sp. z o.o.

ul. Żelazna 67/77, 00-871 Warszawa | tel.: 22 213 81 66 | biuro@aesco.pl | www.aesco.pl
NIP: 5252615781 | KRS: 0000395738 | REGON: 145164953

Spis treści

Wstęp	3
Ustalenia z audytu	5
Podsumowanie	16

Wstęp

Tematem zadania był audyt procesu zarządzania mieniem komunalnym na poziomie Urzędu Gminy w Gorzkowicach (dalej: „Urząd” lub „jednostka audytowana”). Zadanie audytowe zostało przeprowadzone w dniu 25 października 2024 r., na podstawie umowy zawartej pomiędzy Gminą Gorzkowice, a Aesco Group Sp. z o.o.

Audyt przeprowadziła [REDAKTOWANE] – audytor spełniający wymogi, o których mowa w art. 286 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Celem zadania audytowego jest ocena skuteczności, efektywności oraz adekwatności systemu zarządzania mieniem komunalnym oraz wdrożonych mechanizmów kontrolnych w tym obszarze, w celu dostarczenia racjonalnego zapewnienia, iż:

- przyjęte w jednostce procedury i regulacje wewnętrzne są zgodne z przepisami prawa,
- funkcjonujący w jednostce system kontroli zarządczej gwarantuje zgodną z przepisami realizację celów i zadań jednostki,
- ustanowione w jednostce mechanizmy kontrolne są adekwatne, skuteczne i efektywne oraz są przestrzegane w procesie realizacji celów i zadań jednostki.

W przypadku stwierdzenia uchybień lub nieprawidłowości w funkcjonującym systemie kontroli zarządczej celem zadania jest przedstawienie zaleceń dotyczących usprawnienia tego systemu.

Zakres przedmiotowy audytu objął:

- analizę dokumentów organizacyjnych Urzędu, definiujących obszar zarządzania mieniem komunalnym,
- analizę dokumentacji wybranych spraw z obszaru zarządzania mieniem komunalnym,

Zakres podmiotowy zadania objął działalność Urzędu.

Okres objęty audytem – 2023 rok.

Na etapie wstępnego przeglądu w badanym obszarze stwierdzono następujące ryzyka:

- ryzyko niewłaściwej organizacji procesu,

- ryzyko nieaktualnych zapisów regulacji wewnętrznych podmiotu audytowanego w obszarze audytu,
- ryzyko niekompletności dokumentacji dot. realizacji zadań.

Uzgodnione kryteria oceny obejmowały ocenę zgodności realizacji procesu z przepisami wewnętrznymi oraz przepisami powszechnie obowiązującego prawa, a także zachowanie zasady racjonalnego gospodarowania środkami i stosowania dobrych praktyk.

W trakcie audytu zastosowano następujące narzędzia i techniki realizacji zadania:

- wywiady z pracownikami merytorycznymi,
- analiza dokumentacji,
- porównanie danych/informacji/dokumentów.

Ustalenia z audytu

W ramach czynności audytowych weryfikacji poddano dokumentację związaną z:

- organizacją obszaru zarządzania mieniem komunalnym pracownikom Urzędu,
- dokumentacją dot. sprzedaży nieruchomości,
- dokumentacją dot. nabycia nieruchomości/zamiany,
- dokumentacją dot. dzierżawy nieruchomości,
- dokumentacją dot. umowy użyczenia.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy

Zarządzeniem nr 30/2021 Wójta Gminy Gorzkowice z dnia 25 maja 2021 r. przyjęto plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Gorzkowice na lata 2021 – 2023.

Zarządzeniem nr 53/2024 Wójta Gminy Gorzkowice z dnia 1 października 2024 r. przyjęto plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Gorzkowice na lata 2024 – 2026.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,¹ plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości powinien zawierać:

1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

2) prognozę dotyczącą:

- a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

¹ Dz.U. z 2024 r., poz. 1222 ze zm.

c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gorzkowice na lata 2021 -2023 zawierał elementy wymagane przepisami ww. ustawy.

Stosownie do postanowień art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, Wójt sporządzał informacje o stanie mienia komunalnego. W trakcie czynności audytowych przedłożono Informację o stanie mienia komunalnego sporządzoną na dzień 31 grudnia 2023 roku. **Sporządzona na dzień 31.12.2023 r. informacja o stanie mienia komunalnego nie zawierała wszystkich wymaganych ustawą danych tj. danych dotyczących posiadanych przez Gminę lokali. Znalazła się z niej jedynie informacja o gruntach (łąčna ilość w ha oraz łączna wartość gruntów), dane o zmianach w stanie mienia komunalnego oraz dane o dochodach z dzierżawy gruntów rolnych, wieczystego użytkowania gruntów, najmu lokali, sprzedaży gruntów.**

Ponadto ustalono, że w ewidencji księgowej konta 011-1 – „Środki trwałe” dokonywano nieprawidłowych zapisów księgowych polegających na bezpodstawnym zwiększaniu wartości księgowej nieruchomości. W przypadku przeznaczania nieruchomości do sprzedaży i określania jej wartości rynkowej w ewidencji księgowej dokonywano zapisów zwiększających wartość tych nieruchomości do kwoty wynikającej z operatu szacunkowego, sporządzonego dla ustalenia wartości nieruchomości dla celów sprzedaży. Dokonywanie w powyższy sposób aktualizacji wartości księgowej działek, narusza § 7 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Przepisy te stanowią, iż wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe podlegają aktualizacji zgodnie z zasadami

określonymi w odrębnych przepisach (tj. w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych), a wyniki aktualizacji są odnoszone na fundusz. W trakcie użytkowania środka trwałego zwiększenie jego wartości początkowej może nastąpić, stosownie do przepisu art. 31 ust. 1 ww. ustawy, w wyniku poddania go ulepszeniu. Cena sprzedaży nieruchomości nie jest w żaden sposób powiązana z jej wartością księgową².

Rada Gminy Gorzkowice nie określiła zasad nabywania zbywania czy obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy. Na określoną czynność, Rada wyrażała zgodę podejmując każdorazowo stosowną uchwałę.

Sprzedaż nieruchomości/ zamiana:

Zgodnie z wykazem przedłożonym przez Inspektora Panią Darię Możdżeń-Sowę, wynika, że w 2023 roku zbyto 5 działek.

Analizie poddano procedury zbycia 4 nieruchomości w 2023 roku tj.:

-Działki nr 109 o pow. 0,43 ha położonej w obrębie Kolonia Gorzędów, w trybie przetargowym,

W trakcie czynności audytowych przedłożono:

- Operat szacunkowy sporządzony w dniu 24 października 2023 roku przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 4754 w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w obrębie Kol. Gorzędów w gminie Gorzkowice oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 109, operat określał wartość rynkową działki nr 109 na kwotę 17.300,00 zł
- Uchwałą nr LV.407.2023 Rady Gminy Gorzkowice z dnia 25 września 2023 r., Rada Gminy Gorzkowice wyraziła zgodę na sprzedaż działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 109 położonej w obrębie Kolonia Gorzędów,
- Wykaz nieruchomości, z dnia 26 października 2023 roku, który zawierał m.in. oznaczenie nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, nr księgi wieczystej, wartość, opis. Ww. wykaz został zamieszczony na stronie BIP Urzędu, na tablicy ogłoszeń oraz w tygodniku lokalnym,

² Interpretacja RIO Kraków - Źródło: <https://bip.krakow.rio.gov.pl/kategorie/271-2023/artykuly/3630-wystapienie-pokontrolne-miasto-i-gmina-chelmek-kontrola-kompleksowa?lang=PL&id=księgową>.

- Ogłoszenie wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Gorzkowice przeznaczonych do zbycia zamieszczono na stronie BIP Urzędu Gminy Gorzkowice, na tablicy ogłoszeń oraz w tygodniku „Tydzień trybunalski” w dniu 11 grudnia 2023 roku. Zgodnie z ogłoszeniem, warunkiem wzięcia udziału w przetargu było dokonanie wpłaty wadium w wysokości 3.460,00 zł na konto Urzędu Gminy do 10.01.2024 r. **(w ogłoszeniu błąd pisarski „do 10.01.2023 r.).**
- Do przetargu przystąpili Państwo U. i K. K. i w wymaganym terminie tj. 03.01.2024 r. wpłacili wadium,
- według protokołu z I przetargu cena wywoławcza działki wynosiła 17.300,00 zł, do ceny wywoławczej doliczono jedno postąpienie w wysokości 200,00 zł,
- nabycie działki nr 131 nastąpiło za kwotę 17.500 zł.
- Nabywcy dokonali zapłaty za nabytą nieruchomość przed podpisaniem aktu notarialnego,
- Umowę sprzedaży spisano w dniu 24 stycznia 2024 roku w formie aktu notarialnego Rep. A nr 243/2024.

-Działki nr 131 o pow. 0,30 ha położonej w obrębie Kolonia Gorzędów, w trybie przetargowym,

W trakcie czynności audytowych przedłożono:

- Operat szacunkowy sporządzony w dniu 24 października 2023 roku przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 4754 w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w obrębie Kol. Gorzędów w gminie Gorzkowice oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 131, operat określał wartość rynkową działki nr 131 na kwotę 12.500,00 zł
- Uchwałą nr LV.405.2023 Rady Gminy Gorzkowice z dnia 25 września 2023 r., Rada Gminy Gorzkowice wyraziła zgodę na sprzedaż działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 131 położonej w obrębie Kolonia Gorzędów,
- Wykaz nieruchomości, z dnia 26 października 2023 roku zawierał m.in. oznaczenie nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, nr księgi wieczystej, wartość, opis. Ww. wykaz został zamieszczony na stronie BIP Urzędu, na tablicy ogłoszeń oraz w tygodniku lokalnym,
- Ogłoszenie wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Gorzkowice przeznaczonych do zbycia zamieszczono na stronie BIP Urzędu Gminy Gorzkowice, na tablicy ogłoszeń oraz w tygodniku „Tydzień trybunalski” w dniu 11 grudnia 2023 roku. Zgodnie

z ogłoszeniem, warunkiem wzięcia udziału w przetargu było dokonanie wpłaty wadium w wysokości 2.500,00 zł na konto Urzędu Gminy do 10.01.2024 r. **(w ogłoszeniu błąd pisarski „do 10.01.2023 r.”).**

- Do przetargu przystąpili Państwo U. i K. K. i w wymaganym terminie tj. 03.01.2024 r. wpłacili wadium,
- według protokołu z I przetargu cena wywoławcza działki wynosiła 12.500,00 zł, do ceny wywoławczej doliczono jedno postąpienie w wysokości 150,00 zł,
- nabycie działki nr 109 nastąpiło za kwotę 12.650,00 zł.
- Nabywcy dokonali zapłaty za nabytą nieruchomość przed podpisaniem aktu notarialnego,
- Umowę sprzedaży spisano w dniu 24 stycznia 2024 roku w formie aktu notarialnego Rep. A nr 243/2024.

- Działki nr 322/1 o pow. 0,0427 ha położonej w obrębie Sobakówek, w trybie przetargowym ustnym nieograniczonym,

W trakcie czynności audytowych przedłożono:

- wyciąg z operatu szacunkowego sporządzony w dniu 11 września 2023 roku przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 4754 w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w Sobakówku, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 322/1, operat określał wartość rynkową działki na kwotę 9.441,00 zł
- Uchwałą nr XXX.231.2021 Rady Gminy Gorzkowice z dnia 1 września 2021 r., Rada Gminy Gorzkowice wyraziła zgodę na sprzedaż działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **322** o powierzchni 0,05 ha położonej w obrębie Sobakówek,
- decyzję (GG.6831.1.2023) z dnia 04.05.2023 r. zatwierdzającą podział działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 322 o pow. 0,05 ha. Z ww. wynika, że podział działki polegał na wydzieleniu z niej: działki **322/1** o pow. 0,0427 ha niezabudowanej oraz działki **322/2** o pow. 0,0035 ha zabudowanej.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym, 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. W przedstawionym wyżej stanie faktycznym mamy de facto do czynienia z nowymi działkami 322/1 oraz 322/2, które nie odpowiadają treści wcześniej podjętej uchwały. Tym samym, zdaniem audytora, uznać należy, że zachodziła konieczność podjęcia przez radę gminy nowej uchwały³. Audytor rekomenduje, w celu uniknięcia sporów interpretacyjnych, aby po dokonanych podziale działki podejmować ponownie uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości, której treść nie będzie budziła wątpliwości co do przedmiotu sprzedaży.

- Wykaz nieruchomości, z dnia 21 września 2023 roku zawierał m.in. oznaczenie nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, nr księgi wieczystej, wartość, opis. Ww. wykaz został zamieszczony na stronie BIP Urzędu, na tablicy ogłoszeń. **Nie przedłożono dokumentacji potwierdzającej zamieszczenie wykazu nieruchomości w tygodniku lokalnym.** Zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę.
- Ogłoszenie wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Gorzkowice przeznaczonych do zbycia zamieszczono na stronie BIP Urzędu Gminy Gorzkowice, na tablicy ogłoszeń oraz w tygodniku lokalnym w dniu 24 października 2023 roku. Zgodnie z ogłoszeniem, warunkiem wzięcia udziału w przetargu było dokonanie wpłaty wadium w wysokości 1.888,00 zł na konto Urzędu Gminy do 21.11.2024 r. **(w ogłoszeniu błąd pisarski „do 10.01.2023 r.).**
- Do przetargu przystąpił jeden nabywca i w wymaganym terminie tj. 20.11.2024 r. wpłacili wadium,
- według protokołu z I przetargu cena wywoławcza działki wynosiła 9.441,00 zł, do ceny wywoławczej doliczono jedno postąpienie w wysokości 100,00 zł,
- nabycie działki nr 322/1 nastąpiło za kwotę 9.541,00 zł.
- Nabywcy dokonali zapłaty za nabytą nieruchomość przed podpisaniem aktu notarialnego,
- Umowę sprzedaży spisano w dniu 11 grudnia 2024 roku w formie aktu notarialnego Rep. A nr 1057/2023.

³ Źródło: <https://sip.lex.pl/#/question-and-answer/623178673>

Zamiana nieruchomości:

Zamiana nieruchomości położonej w obrębie Gorzkowice oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 686/1 o pow. 0,0128 ha oraz 686/3 o pow. 0,0115 ha stanowiących własność Gminy Gorzkowice na nieruchomość położoną w obrębie Gorzkowice oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 688/1 o pow. 0,1422 ha

W trakcie czynności audytowych przedłożono:

- operat szacunkowy sporządzony w dniu 19 kwietnia 2022 r. przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 4754 w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości położonych przy ul. Sadowej w Gorzkowicach o numerach ewidencyjnych działek nr 686/2 o powierzchni 21 m² wartość oszacowana na kwotę 363 zł oraz działkę nr 688/1 o powierzchni 1.422 m² wartość oszacowana na kwotę 10.923 zł,
 - operat szacunkowy sporządzony w dniu 10 sierpnia 2022 r. roku przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 4754 w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości położonych przy ul. Sadowej w Gorzkowicach o numerach ewidencyjnych działek nr 686/1 o powierzchni 128 m² wartość oszacowana na kwotę 1.235 zł oraz nr 686/3 o powierzchni 115 m², wartość oszacowana na kwotę 914 zł,
 - decyzje GG.6831.25.2021 oraz GG.6831.26.2021 z 17.01.2022 r. zatwierdzającą podział działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 686 oraz 688 położony w obrębie Gorzkowice. Zgodnie z decyzją, podział działki 686 o pow. 0,03 ha polega na wydzieleniu z niej: działki 686/1 o pow. 0,0128 ha droga, działki 686/2 o pow. 0,0021 ha droga, działki 686/3 o pow. 0,0115 ha droga.
- Podział działki 688 o pow. 1,17 ha polega na wydzieleniu z niej: działki 688/1 o pow. 0,1422 ha niezabudowanej, działki 688/2 o pow. 1,0456 ha niezabudowanej. Zgodnie z uzasadnieniem, teren na którym położone są przedmiotowe nieruchomości nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie jednak od jego ustaleń podział jest możliwy, gdyż powstałe po podziale działki służyć będą na powiększenie nieruchomości sąsiedniej.
- Uchwałę nr XLI.325.2022 Rady Gminy Gorzkowice z dnia 28 czerwca 2022 r., Rada Gminy Gorzkowice wyraziła zgodę na zamianę nieruchomości, położonej w obrębie Gorzkowice oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 686/1 o pow. 0,0128 ha oraz 686/3 o pow. 0,0115 ha stanowiących własność Gminy Gorzkowice na nieruchomość położoną w obrębie Gorzkowice oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 688/1 o pow. 0,1422 ha,

- decyzje GG.6831.25.2021 oraz GG.6831.26.2021 z 16.08.2022 r. stwierdzające wygaśnięcie decyzji GG.6831.25.2021 oraz GG.6831.26.2021 z 17.01.2022 r. w sprawie zatwierdzenia podziału działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 686 oraz 688 położony w obrębie Gorzkowice.
- decyzję GG.6831.26.2022 z 19.12.2022 r. zatwierdzającą podział działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 686 oraz 688 położony w obrębie Gorzkowice. Zgodnie z decyzją, podział działki 686 o pow. 0,03 ha polega na wydzieleniu z niej: działki 686/1 o pow. 0,0128 ha droga, działki 686/2 o pow. 0,0021 ha droga, działki 686/3 o pow. 0,0115 ha droga. Podział działki 688 o pow. 1,17 ha polega na wydzieleniu z niej: działki 688/1 o pow. 0,1422 ha niezabudowanej, działki 688/2 o pow. 1,0456 ha niezabudowanej. Zgodnie z uzasadnieniem, teren na którym położone są przedmiotowe nieruchomości nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie jednak od jego ustaleń podział jest możliwy, gdyż powstała po podziale działka 686/2 służyć będzie na powiększenie nieruchomości sąsiedniej tj. działki 463/6, natomiast powstała po podziale działka 688/1 służyć będzie na powiększenie nieruchomości sąsiednich tj. działki 729/2 stanowiącej drogę i stanowić będzie całość gospodarczą z działkami 463/6 oraz 686/2. Wobec powyższego spełniane są przesłanki art. 93 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

Inspektor Pan [REDAKTOWANE];

„Pierwotny podział działki 688 o pow. 1,17 ha położonej w obrębie Gorzkowice został zatwierdzony decyzją Wójta Gminy Gorzkowice GG.6831.25.2021 z dnia 17.01.2022 roku jednak był wydany w trybie art. 93 ust. 2a Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi że termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna. Decyzja podziałowa stała się ostateczna 03.02.2022 r. co skutkuje tym, iż notarialne przeniesienie własności powinno odbyć się do 02.08.2022 r. Analogiczna sytuacja miała miejsce również z podziałem działki 686 o pow. 0,03 ha położonej w obrębie Gorzkowice, który został zatwierdzony decyzją Wójta Gminy Gorzkowice GG.6831.26.2021 z 17.01.2022 r. Podział stał się ostateczny z dniem 03.02.2022 r. i w tym przypadku również notarialne przeniesienie własności powinno odbyć się do 02.08.2022 r. Takie były założenia jednak z przyczyn niezależnych tak się nie stało. Uchwała Rady Gminy Gorzkowice XLI.325.2022 z dnia 28 czerwca

2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości została podjęta w oparciu o decyzję podziałową GG.6831.25.2021 z dnia 17.01.2022 r. oraz GG.6831.26.2021 z 17.01.2022 r. W związku, iż podział warunkowy wygaś, gdyż decyzje podziałową zostały wydane z zastrzeżeniem dopełnienia przez stronę określonego warunku, a strona nie dopełniła tego warunku, czyli nie dokonano przeniesienia praw do wydzielonych działek gruntu w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy, w którym decyzja podziałowa stała się ostateczna tj. do 02.08.2022 r. należało stwierdzić o wygaśnięciu decyzji. Kolejny podział dokładnie o takim samym przebiegu i obejmującym swym zasięgiem te same działki 686 o pow. 0,03 oraz 688 o pow. 1,17 ha położone w obrębie Gorzkowice został zatwierdzony decyzją Wójta Gminy Gorzkowice GG.6831.26.2022 z 19.12.2022 r. i to ten właśnie podział był przywołany w akcie notarialnym Rep. A 726/2023 z 30.03.2023 r. jako jeden z dokumentów niezbędnych do zamiany działek będących przedmiotem uchwały Rady Gminy XLI.325.2022 z 28 czerwca 2022 r."

- Akt notarialny Rep. Nr 726/2023 z 30.03.2023 r. z którego wynika m. in., że:
- Gmina Gorzkowice przenosi własność nieruchomości tj. działek o nr 686/1 i 686/3 w łącznej powierzchni 0,0243 ha na małżonków S. i R. R. W zamian za przeniesienie na gminę Gorzkowice własności nieruchomości - działki o numerze ewidencyjnym 688/1 o powierzchni 0,1422 ha,
- małżonkowie S. i R.R. przenoszą na gminę Gorzkowice własność nieruchomości tj. działki o nr 688/1 o powierzchni 0,1422 ha w zamian za przeniesienie na nich do ich majątku wspólnego własność niezabudowanej nieruchomości - działek o nr 686/1 i 686/3 w łącznej powierzchni 0,0423 ha (**winno być 0,0243 ha!!**),
- Strony wyraziły zgodę na zamianę,
- wartość przedmiotów zmiany określono: dla działek o numerach ewidencyjnych 686/1 i 686/3 na kwotę 2.149,00 zł, oraz działki o numerze i ewidencyjnym 688/1 na kwotę 10.923,00 zł. Strony oświadczyły że dopłata z tytułu różnicy wartości w kwocie 8.774 zł na rzecz małżonków R. została przez gminę Gorzkowice zapłacona przelewem na ich rachunek bankowy przed podpisaniem aktu notarialnego.

Użytkowanie wieczyste:

Inspektor Pan [REDAKTOWANE] stwierdziła, że w 2023 roku Gmina nie wydawała decyzji w sprawie oddania gruntów w użytkowanie wieczyste.

Dzierżawa:

W trakcie czynności audytowych przedłożono:

- pismo dzierżawcy z dnia 20.03.2023 r. o przedłużenie umowy,
- uchwałę nr LI.382.2023 Rady Gminy Gorzkowice z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, z której wynika między innymi, że Rada Gminy Gorzkowice wyraża zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy działek położonych w obrębie Gorzkowice oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 938/1 o pow. 2,06 ha, 937/1 o pow. 0,31 ha oraz 937/2 o pow. 1,03 ha na okres 3 lat,
- czynność zawarcia umowy dzierżawy poprzedziło wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na 21-dniowy okres wymagany art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej, wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, który zawierał m.in. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, roczny całkowity czynsz. **Zgodnie z wykazem roczny całkowity czynsz naliczany będzie na podstawie Zarządzenia Nr 17/2020 Wójta Gminy Gorzkowice z dnia 2 marca 2020 r. Audytor zauważa, że w momencie sporządzania wykazu ww. zarządzenie już nie obowiązywało. W danym okresie obowiązywało zarządzenie nr 3/2021 Wójta Gminy Gorzkowice z dnia 11.01.2021 r. wobec powyższego w wykazie podano błędną informację odnośnie wysokości czynszu. Zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wykazie określa się wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;**
- Nie przedłożono dokumentacji potwierdzającej zamieszczenie wykazu w prasie lokalnej. Zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.
- W dniu 14.07.2023 r. Gmina Gorzkowice zawarła umowę z Okręgiem PZW Piotrków Tryb. Koło Wędkarskie nr 42 w Gorzkowicach. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość położona

na terenie Gminy Gorzkowice w obrębie Gorzkowice oznaczona w ewidencji gruntów numerem 938/1 o pow. 2,05 ha, 937/1 o pow. 0,31 ha oraz 937/2 o pow. 1,03 ha. Umowa została zawarta na czas określony tj. od dnia 14.07.2023 r. do 13.07.2026 r. Zgodnie z umową, dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości 1 zł plus podatek VAT od każdego członka Koła korzystającego ze zbiornika rocznie. Czynsz dzierżawny płatny jest do 30 czerwca każdego roku na podstawie wystawionej przez gminę faktury. Dzierżawca oświadczył że na dzień zawarcia umowy, Koło liczy 53 członków i zgodnie z tą informacją uiszczony zostanie czynsz za pierwszy rok dzierżawy. Dzierżawca zobowiązał się do corocznego informowania wydzierżawiającego o liczebności Koła.

Umowa użyczenia:

W trakcie czynności przedłożono:

- wykaz nieruchomości przeznaczanej do użyczenia z której wynika m.in., że przedmiotem użyczenia jest lokal użytkowy o pow. 80,30 m², usytuowany na parterze w budynku stanowiącym własność Gminy Gorzkowice przy ulicy Kwiatowej 4 w Gorzkowicach. Zawarcie umowy użyczenia nastąpi na rzecz SIT-MED. R. Ślęzak spółka komandytowa. Celem zawarcia umowy jest prowadzenie działalności w zakresie udzielania świadczeń dotyczących ochrony zdrowia - rehabilitacji. Okres zawarcia umowy najmu - do 3 lat. Wykaz nieruchomości przeznaczanej do oddania w użyczenie zawierał dane określone w art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 ustawy ogn, tj. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej, powierzchnię i opis nieruchomości oraz przeznaczenie (Gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego).
- umowę użyczenia zawartą w dniu 1 października 2023 r. Pomiędzy Gminą Gorzkowice a spółką SIT-MED. R. Ślęzak spółka komandytowa. Zgodnie z umową:
- użyczający użycza i daje w bezpłatne używanie biorącemu do używania pomieszczenia znajdujące się na piętrze o powierzchni 53,68 m² w budynku położonym przy ulicy Kwiatowej 4 w Gorzkowicach oraz wyposażenie i sprzęt do rehabilitacji zwanych dalej przedmiotem użyczenia,
- umowa została zawarta na czas określony tj. od dnia 01.10.2023 r. do 31.12.2023 r.
- przez okres trwania umowy biorącego do używania obciążać będą wszelkie wydatki związane z bieżącym użytkowaniem przedmiotu umowy,

- wszelkie koszty związane z korzystaniem z przedmioty użyczenia będzie ponosił biorący do używania,
- użyczający obciąży biorącego do używania kosztami ogrzewania i zużytej energii elektrycznej,
- użyczający zastrzegł sobie prawo kontroli sposobu korzystania przez biorącego do używania z przedmiotu użyczenia.

Podsumowanie:

Audytör stwierdza, że prowadzone postępowania i dokumentacja spełniają wymogi określone w przepisach i pozwalają na odtworzenie „ścieżki audytu” czynności podejmowanych przez pracowników biorących udział w sprawdzanej procedurze.

Stosownie do postanowień art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, Wójt sporządzał informacje o stanie mienia komunalnego. Sporządzona na dzień 31.12.2023 r. informacja nie zawierała jednak wszystkich wymaganych ustawą danych tj. danych dotyczących lokali gminnych. Znalazła się z niej jedynie informacja o gruntach (łączna ilość w ha oraz łączna wartość), dane o zmianach w stanie mienia komunalnego oraz dane o dochodach z dzierżawy gruntów rolnych, wieczystego użytkowania gruntów, najmu lokali, sprzedaży gruntów.

Ponadto ustalono, że w ewidencji księgowej konta 011-1 – „Środki trwałe” dokonywano nieprawidłowych zapisów księgowych polegających na bezpodstawnym zwiększaniu wartości księgowej nieruchomości. W przypadku przeznaczania nieruchomości do sprzedaży i określania jej wartości rynkowej w ewidencji księgowej dokonywano zapisów zwiększających wartość tych nieruchomości do kwoty wynikającej z operatu szacunkowego, sporządzonego dla ustalenia wartości nieruchomości dla celów sprzedaży. Dokonywanie w powyższy sposób aktualizacji wartości księgowej działek, narusza § 7 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Przepisy te

stanowią, iż wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe podlegają aktualizacji zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach (tj. w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych), a wyniki aktualizacji są odnoszone na fundusz. W trakcie użytkowania środka trwałego zwiększenie jego wartości początkowej może nastąpić, stosownie do przepisu art. 31 ust. 1 ww. ustawy, w wyniku poddania go ulepszeniu. Cena sprzedaży nieruchomości nie jest w żaden sposób powiązana z jej wartością księgową.

Uchwałą nr XXX.231.2021 Rady Gminy Gorzkowice z dnia 1 września 2021 r., Rada Gminy Gorzkowice wyraziła zgodę na sprzedaż działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 322 o powierzchni 0,05 ha położonej w obrębie Sobakówek, natomiast zgodnie z umową sprzedaży spisana w dniu 11 grudnia 2024 roku w formie aktu notarialnego Rep. A nr 1057/2023 zostały sprzedane działki o nr 322/1 oraz 322/2 (zgodnie z decyzją GG.6831.1.2023 z dnia 04.05.2023 r. zatwierdzającą podział działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 322 o pow. 0,05 ha i wydzieleniu z niej: działki 322/1 o pow. 0,0427 ha niezabudowanej oraz działki 322/2 o pow. 0,0035 ha zabudowanej). Nowe działki o numerach 322/1 oraz 322/2, nie odpowiadały treści wcześniej podjętej uchwały. Tym samym, zdaniem audytora, uznać należy, że zachodziła konieczność podjęcia przez radę gminy nowej uchwały. Audytor rekomenduje, w celu uniknięcia sporów interpretacyjnych, aby po dokonanym podziale działek podejmować ponownie uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości, której treść nie będzie budziła wątpliwości co do przedmiotu sprzedaży.

W dwóch przypadkach nie przedłożono dokumentacji potwierdzającej zamieszczenie wykazu nieruchomości w tygodniku lokalnym (wykazy dotyczyły nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę). Zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W wykazie nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia działek położonych w obrębie Gorzkowice oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 938/1 o pow. 2,06 ha, 937/1 o pow. 0,31 ha oraz 937/2 o pow. 1,03 ha na okres 3 lat, zawarto informacje odnośnie rocznego całkowitego czynszu, który naliczany miał być na podstawie Zarządzenia Nr 17/2020 Wójta Gminy Gorzkowice z dnia 2 marca 2020 r. Audytor zauważa, że w momencie sporządzania wykazu ww. zarządzenie już nie obowiązywało. W danym okresie obowiązywało zarządzenie nr 3/2021 Wójta Gminy Gorzkowice z dnia 11.01.2021 r. wobec powyższego w wykazie podano błędną informację odnośnie wysokości czynszu. Zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wykazie określa się wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy.

Audytor wewnętrzny

Elektronicznie
podpisany
przez

Data:
2024.11.13
18:13:15 +01'00'

Zapoznałem się ze
sprawozdaniem:

WÓJT GMINY
mgr Ałojzy Włodarczyk

Wójt Gminy Gorzkowice
(data i podpis)

GMINA GORZKOWICE
97-350 Gorzkowice
ul. Szkolna 3
NIP 771-10-87-832