

**PROTOKÓŁ KONTROLI**  
**przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Gminy Łomża**  
w dniu 17 listopada 2017 r.

Na podstawie art. 18 a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz uchwały Nr XXV/161/16 Rady Gminy Łomża z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie planu kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Łomża na 2017 rok

**Komisja Rewizyjna w składzie:**

- 1) Anna Kruszewska - Przewodniczący Komisji;
- 2) Sławomir Zacharczyk - z - ca Przewodniczącego;
- 3) Anna Zielińska – członek,

na podstawie upoważnienia Przewodniczącego Rady Gminy, które stanowi załącznik Nr 1 do protokołu dokonała kontroli w zakresie dochodów gminy pochodzących z mienia komunalnego w roku 2016.

**Wyjaśnień udzielali:**

1. Piotr Kłys – Wójt Gminy Łomża.
2. Anna Lachowska – Skarbnik Gminy.

**Ustalenia kontroli:**

Ustaień kontroli dokonano na podstawie następujących aktów prawnych:

- 1) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 2) ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych;
- 3) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i związków oraz mienie innych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw.

Składniki mienia komunalnego można podzielić na kilka kategorii, z których najważniejszą stanowi **prawo własności**, czyli najpełniejsze prawo podmiotowe, umożliwiające korzystanie przede wszystkim z rzeczy (ruchomych i nieruchomości), w sposób zgodny z przeznaczeniem tego prawa, np. poprzez pobieranie pożytków i innych dochodów lub rozporządzania rzeczą, ograniczone tylko ustawami i zasadami współżycia społecznego.

Druga kategorię stanowią inne prawa rzeczowe, takie jak użytkowanie wieczyste oraz ograniczone oraz ograniczone prawa rzeczowe, czyli prawa na rzeczy cudzej, m. in. użytkowanie, służebności gruntowe, zastaw, hipoteka.

Do trzeciej grupy zalicza się prawa majątkowe względne (nie skutkujące wobec osób trzecich), wśród nich wierzytelności, uprawnienia wynikające z umów: najmu, dzierżawy, użyczenia itp.

W 2016 roku uzyskano łącznie **384 899,79 zł** dochodów z mienia komunalnego z następujących źródeł:

- 1) wieczyste użytkowanie - 475,88 zł,
- 2) wynajem lokali – 67 457,77 zł,
- 3) dzierżawa gruntów – 31 044,37 zł,
- 4) dzierżawa gruntów rolnych i terenów łowieckich - 4 616,02 zł,
- 5) czynsze za wynajem lokali będących w zarządzie jednostek oświatowych – 136 282,94 zł,

- 6) sprzedaż nieruchomości – 114 198,90 zł
- 7) odszkodowanie za grunty – 2 417,70 zł
- 8) sprzedaż złomu i drewna – 3 798,08 zł
- 9) sprzedaż pługów – 3 008,13 zł

Komisja dokonała szczegółowej analizy dochodów gminy w 2016 r. z dzierżawy gruntów i wynajmu lokali. Na dzień 31 grudnia 2016 r. gmina była właścicielem gruntów o ogólnej powierzchni 569,0018 ha.

Sposób zagospodarowania części gruntów gminnych przedstawia się następująco:

- 1) drogi gminne i wewnętrzne o łącznej powierzchni 455,2046 ha;
- 2) grunty oddane w użytkowanie wieczyste – 0,0815 ha;
- 3) grunty pod szkołami i użytkowane przez szkoły – 9,7714 ha;
- 4) grunty pod hydroforniami, oczyszczalniami ścieków itp. – 3,2082 ha.

Gmina wydzierżawiła grunty o łącznej powierzchni 52 149,94 m<sup>2</sup>, z tego:

- 1) pod działalność rolniczą – 49 462,00 m<sup>2</sup>;
- 2) pod działalność gospodarczą – 225,44 m<sup>2</sup>;
- 3) osobom fizycznym pod garażami – 162,50 m<sup>2</sup>;
- 4) pozostałe (cele mieszkaniowe) – 2 300,00 m<sup>2</sup>.

Łączna kwota pozyskana za dzierżawę gruntów w roku 2016 na podstawie 33 zawartych umów wyniosła 31 044,37 zł.

Łączny wymiar dochodu z tytułu wynajmu nieruchomości w roku 2016 wyniósł **81 431,46 zł**. Złożyło się na niego 50 zawartych umów, które przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj zobowiązania	Płatnik	łączna kwota (brutto) w zł
37 umów na wynajem sali	Osoby fizyczne	5 550,00
Czynsz – budynek po byłej zlewni w miejscowości Gać	Osoba fizyczna	2 179,68
Czynsz – budynek po byłej zlewni w miejscowości Giełczyn	Osoba fizyczna	396,06
Czynsz za zlokalizowany maszt	Orange Polska S.A. Warszawa, Al. Jerozolimskie 160	2 710,56
Czynsz za zlokalizowany maszt	T-Mobile Polska S.A. Warszawa, ul. Marynarska 12	28 041,84
Czynsz	Sklep spożywczo – przemysłowy Dorota Filipkowska, Nowe Kupiski	5 166,00
Czynsz za tablicę informacyjną w Podgórzu	Hurtownia Artykułów Przemysłowych FARMAL Jerzy Włodkowski Podgórze, ul. Łomżyńska	300,00
Czynsz – sklep spożywczy	Kulka Agnieszka, Stara Łomża nad Rzeką	5 699,04
Czynsz – sklep spożywczy	Kulka Agnieszka	2 824,08
Czynsz – sklep spożywczy	Karwowska Anna, Stare Kupiski, ul. Łomżyńska 53	14 901,24
Opłata miesięczna za mieszkanie - kontener, Wygoda	Osoba fizyczna	60,96

Opłata miesięczna za mieszkanie, Wygoda, ul. Kościelna 39	Osoba Fizyczna	1 553,28
Czynsz	Punkt apteczny „Litwor” Agnieszka Zaleska, Wygoda, ul. Kościelna 39	11 845,44
Opłata za wynajem budynku, Wygoda ul. Leśna 8A	Osoba fizyczna	203,28

Komisja ustaliła, że opłaty i zasady korzystania z budynków użyteczności publicznej określa zarządzenie Nr 46/15 Wójta Gminy Łomża z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie określenia opłat i zasad korzystania z sali konferencyjnej, świetlic wiejskich oraz remiz OSP stanowiących mienie Gminy Łomża zmienione zarządzeniem Nr 87/16 Wójta gminy Łomża z dnia 12 stycznia 2016 r. Zarządzenie szczegółowo określa regulamin wynajmu nieruchomości gminnych oraz wzór umowy najmu. Odpłatność za nieruchomości gminne stanowi dochód Gminy Łomża z przeznaczeniem na pokrycie kosztów ich utrzymania. Zarządzenie określa również odstępowstwa od pobierania opłat za korzystanie z nieruchomości gminnych.

Stawki za wynajem gminnych budynków użyteczności publicznej przedstawiają się następująco:

L.p.	NIERUCHOMOŚĆ GMINNA - MIEJSCOWOŚĆ	STYPA, POGRZEB	CHRZCINY, KOMUNIA	18-STKA	IMIENINY, URODZINY, JUBILEUSZE	WESELE	SZKOLENIE/ KONFERENCJA
1.	Świetlica wiejska - Sierpudy Młode	150 zł	150 zł	150 zł	150 zł	300 zł	150 zł
2.	Świetlica wiejska - Chojny Młode	150 zł	150 zł	150 zł	150 zł	300 zł	150 zł
3.	Świetlica wiejska - Nowe Kupiski	150 zł	150 zł	150 zł	150 zł	300 zł	150 zł
4.	Remiza OSP - Gać	150 zł	150 zł	150 zł	150 zł	300 zł	150 zł
5.	Świetlica wiejska -Puchały	150 zł	150 zł	150 zł	150 zł	300 zł	150 zł
6.	Remiza OSP - Siemień Nadrzeczny	150 zł	150 zł	150 zł	150 zł	300 zł	150 zł
7.	Świetlica wiejska - Mikołajki	150 zł	150 zł	150 zł	150 zł	300 zł	150 zł
8.	Świetlica wiejska - Boguszyce	150 zł	150 zł	150 zł	150 zł	300 zł	150 zł
9.	Świetlica wiejska - Czaplice	150 zł	150 zł	150 zł	150 zł	300 zł	150 zł
10.	Świetlica wiejska - Modzele Wypychy	150 zł	150 zł	150 zł	150 zł	300 zł	150 zł
11.	Sala konferencyjna Urzędu Gminy Łomża	300 zł	300 zł	300 zł	300 zł	300 zł	300 zł

Po analizie przedłożonej dokumentacji Komisja ustaliła, że wynajem i pobór opłat za wynajem świetlic, remiz i sali konferencyjnej odbywał się zgodnie z zasadami przyjętymi w zarządzeniu.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomża określa uchwała Nr XXIII/121/12 Rady Gminy Łomża z dnia 29 października 2012 r. Określono w niej:

- 1) zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkiwania;

- 2) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 3) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 4) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 5) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

Zasób mieszkaniowy gminy określa uchwała Nr VIII/41/15 Rady Gminy Łomża z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łomża na lata 2015-2019. Zasób, ilość lokali, powierzchnię użytkową, wyposażenie oraz ogólny stan techniczny budynku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Lokalizacja zasobu	Ilość lokali	Pow. użyt. w m <sup>2</sup>	Wyposażenie				Ogólny stan tech. budynku
				wod.	kan.	c.o.	c.w.	
1	Budynek po byłym Ośrodku zdrowia w Wygodzie	1	69,22	TAK	NIE	TAK	NIE	ŚREDNI
2	Budynek po byłej szkole w Modzelach Wypychach	1	73	TAK	NIE	NIE	NIE	ŚREDNI
3	Budynek komunalny Wygoda, ul. Leśna	1	22	NIE	NIE	NIE	NIE	ŚREDNI
4	Konarzyce, ul. Szkolna 4	1	43,9	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY
5	Pniewo, ul. Akacyjowa 1 w tym lokal socjalny	3	222	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY
		1	46	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY

Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne wynosi 1,10 z 1 m<sup>2</sup> i ustalona została zarządzeniem Wójta Gminy Łomża z dnia 20 sierpnia 2015 r.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją oraz udzielonymi wyjaśnieniami Komisja ustaliła, że opłaty za mieszkaniowy zasób gminy pobierane są zgodnie z powyżej ustalonymi kryteriami i stawkami.

Pozostałe opłaty za wynajem nieruchomości gminnych pobierane są na podstawie umów cywilno-prawnych określających wysokość czynszu zasady wynajmu.

Komisja ustaliła, że należności wobec gminy na koniec 2016 r. wynoszą 13 629,60 zł i dotyczą zaległości:

- czynsz za lokale – 13 469,73 zł,
- odsetki – 159 zł.

Wobec powyższych zaległości gmina prowadzi postępowania egzekucyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

### Wnioski zespołu kontrolującego

Po dokonanej ocenie kontrolowanej dokumentacji Komisja nie wnosi zastrzeżeń do realizowanych dochodów z mienia komunalnego gminy w roku 2016.

Po analizie kosztów funkcjonowania wynajmowanych świetlic i remiz gminnych Komisja zaleca ponowną kalkulację obowiązujących stawek wynajmu w celu dostosowania ich do faktycznych kosztów związanych z energią, ogrzewaniem i zużyciem wody.

## Pouczenie

Zgodnie z § 67 ust. 12 Statutu Gminy Łomża, kontrolowany jednostki ma prawo w ciągu 7 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu, wnieść na ręce Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej uwagi dotyczące kontroli i jej wyników.

Podpis kontrolowanego:

.....  
Wójt  
  
Piotr Klys


Podpisy Kontrolujących:

.....  
Anna Kruszyńska  
.....  
Anna Zielińska  
.....  
Sławomir Zacher  
.....

Data otrzymania protokołu:

.....  
12.12.2017r.  
.....

Do wiadomości: Przewodniczący Rady Gminy

.....  
Przewodniczący Rady  
Wójt  
  
Mieczysław Kuzia  
Piotr Klys