

Protokół pokontrolny

Urząd Miasta Piły, pl. Staszica 10

**Kontrola kompleksowa: Dzierżawa nieruchomości rolnych w drodze bezprzetargowej
w latach 2018 – 2019.**

I. Zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej w składzie:

1. Ryszard Małecki – członek zespołu
2. Urszula Kaczmarek – członek zespołu
3. Teresa Kasior - członek zespołu
4. Grzegorz Płachta - kierownik zespołu
5. Zbigniew Pyziak - członek zespołu

II. Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych 23.09.2020 r. – 02.10.2020 r.

Formalnie kontrolę zgodnie z upoważnieniem nr 1/20 z dnia 1 września 2020 r. rozpoczęto w dniu 23 września 2020 r., jednak pierwsze posiedzenie zespołu kontrolnego w formie stacjonarnej miało miejsce w dniu 24 września 2020 r. o godz. 9.00.

III. Terminy spotkań zespołu kontrolnego: 24.09.2020 r. oraz 02.10.2020 r.

Przedmiotowy zakres kontroli i okres objęty kontrolą

Kontrola problemowa: Dzierżawa nieruchomości rolnych w drodze bezprzetargowej w latach 2018 – 2019.

IV. Imię i nazwisko kierownika wydziału w zakresie którego kompetencji znajduje się przedmiotowy zakres kontroli

Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (GU) – pani Monika Łukomska

V. Przebieg i wynik czynności kontrolnych:

W celu ustalenia stanu faktycznego, zgodnie z §82 ust. 2 uchwały nr LVIII/742/18 Rady Miasta Piły z dnia 25 września 2018 r. w sprawie Statutu Miasta Piły, do Prezydenta Miasta Piły, pismem o znaku BRM-I.0012.8.2020 z dnia 1 września 2020 r., zwrócono się o przygotowanie materiałów dotyczących następującego zagadnień:

1. wykaz gruntów wystawionych do dzierżawy (ich wielkość i długość okresu dzierżawy),
2. wyniki przetargów,
3. wykaz odrolnionych gruntów,
4. wykaz gruntów niewydzierżawionych.

W odpowiedzi Prezydent Miasta Piły p. Piotr Głowski pismem o znaku GNG-IV.6845.141.2018 z dnia 15 września 2020 r., przekazał zestawienie podpisanych umów w latach 2018 -2019. Ponadto, Prezydent Miasta Piły poinformował, że:

1. nie prowadzi wykazu gruntów niewydzierżawionych, a po złożeniu przez osobę zainteresowaną wniosku o dzierżawę, każdorazowo przeprowadzana jest odrębna procedura mająca na celu uzyskanie opinii wewnętrznej w przedmiocie sprawy,
2. Prezydent Miasta Piły nie jest organem właściwym w zakresie odrolniania gruntów,
3. zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i samorządzie gminnym Prezydent Miasta Piły uzyskał zgodę Rady Miasta Piły na bezprzetargowe oddanie do korzystania wskazanych w załączonej tabeli nieruchomości.

Celem doprecyzowania udzielonych odpowiedzi, na posiedzenie zespołu kontrolnego w dniu 24.09.2020 r. poproszono p. Monikę Łukomską - Dyrektora Wydziału GU.

Zgodnie ze Statutem Miasta Piły w § 85 ust. 4, do p. Moniki Łukomskiej zwrócono się o udzielenie ustnych i pisemnych wyjaśnień, a w szczególności o przedłożenie informacji dotyczących poz. 9, 12 i 26 załącznika do ww. odpowiedzi Prezydenta Miasta Piły. Przedmiotowe informacje dotyczyły wskazania klas gruntów wchodzących w skład działek o numerach geodezyjnych 5 obręb ewid. 38, 100, 95, 35, 97, 98 – obręb ewid. 38, 64, 66 – obręb ewid. 40 oraz 52 – obręb ewid. 21. Ponadto zwrócono się również o przedłożenie właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Piły w przedmiotowym zakresie.

W odpowiedzi, p. M. Łukomska przedłożyła notatkę z następującymi danymi:

poz. 26				
11,9829	(RVI)	x 70 zł =	838,80 zł	
1,1471	(PsV)	x 80 zł =	91,77 zł	
			<u>930,57 zł</u>	≈ 931 zł
poz. 9				
8,4899	(RV)	x 80 zł =	679,19 zł	
5,0038	(RVI)	x 70 zł =	350,27 zł	
			<u>1029,46 zł</u>	≈ 1030 zł
w przetargu		egzonomicznie	kupion	<u>1 200 zł</u>
poz. 12				
R IV a	- 1,8004	x 250 zł =	450,10 zł	
R IV b	- 1,9124	x 180 zł =	344,23 zł	
RV	- 24,6096	x 80 zł =	1968,77 zł	
RVI	- 2,6206	x 70 zł =	183,44 zł	
α III	- 5,1106	x 300 zł =	1533,18 zł	
α V	- 0,5236	x 80 zł =	41,89 zł	
P s V	- 0,1703	x 80 zł =	13,62 zł	
			<u>4535,23 zł</u>	≈ 4536 zł
+ składowe 2019 r.		aktualizacja	stawki	
o 1,6%		=	4608,58 zł	

Celem przeanalizowania i porównania wysokości czynszu dzierżawnego ww. gruntów z podziałem na klasy ziemi, z tożsamymi klasami ziemi wystawianymi do dzierżawy przez KOWR, posłużono się Zarządzeniem nr 4/2019 Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie wydzierżawiania nieruchomości Zasobów Własności Rolnej Skarbu Państwa. W punkcie 2.5. sposób ustalania czynszu dzierżawnego określono:

1. nie ustala się czynszu m.in. od użytków klas VI i VI z,
2. czynsz od gruntów rolnych należy ustalać w zależności od rodzaju użytków i klas gruntów oraz okręgu podatkowego.

W ww. zarządzeniu powyższe informacje ujęto w formie tabelarycznej, co przedstawia poniższy zrzut ekranu.

Wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów ornych:

Okręg podatkowy	Klasy gruntów ornych (dt pszenicy/ha)						
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V
I	11,1	10,3	9,4	7,7	6,3	4,6	2,0
II	10,3	9,4	8,6	7,1	5,7	4,3	1,7
III	9,4	8,6	8,0	6,6	5,1	3,7	1,4
IV	8,3	7,7	7,1	5,7	4,6	3,4	1,1

Wysokość czynszu dzierżawnego dla trwałych użytków zielonych:

Okręg podatkowy	Klasy trwałych użytków zielonych (dt pszenicy/ha)				
	I	II	III	IV	V
I	10,0	8,3	7,1	4,3	1,1

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Zasady wydzierżawiania nieruchomości ZWRSP wytyczne nr 1

II	9,1	7,7	6,6	4,0	1,1
III	8,3	7,1	6,0	3,4	0,9
IV	7,7	6,3	5,4	3,1	0,9

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych, który to akt prawny ma status aktu prawnego obowiązującego, miasto Piła znajduje się w II okręgu podatkowym.

Natomiast średnia krajowa cena skupu pszenicy w I półroczu 2020 r. zgodnie z obwieszczeniem GUS, wynosiła 75,56 zł za 1 dt.

Wobec powyższego dokonano następujących wyliczeń:

poz. 26

1, 9829 (RVI) bez czynszu,

$1,1471 \text{ (PsV)} ; 1,1 \times 75,56 \text{ zł} = 83,12 \text{ zł} \times 1,1471 = 95,34 \text{ zł}$

Suma 95,34 zł

$930,57 \text{ zł} - 95,34 \text{ zł} = 835,23 \text{ zł}$ na korzyść gm. Piła

poz. 9

$8,4899 \text{ (RV)} ; 1,7 \times 75,56 \text{ zł} = 128,45 \times 8,4899 \text{ ha} = 1090,54 \text{ zł}$

5,0038 (RVI) – bez czynszu,

Suma 1090,53 zł

$1090,54 \text{ zł} - 1029,46 \text{ zł} = 61,08 \text{ zł}$ na niekorzyść gm. Piła, jednak w wyniku przetargu zaproponowano 1200 zł.

poz. 12

R IVa – 1,8004 ha ; $5,7 \times 75,56 \text{ zł} = 430,69 \times 1,8004 \text{ ha} = 775,41 \text{ zł}$

R Vb – 1,9124 ha ; $4,3 \times 75,56 \text{ zł} = 324,91 \text{ zł} \times 1,9124 \text{ ha} = 621,36 \text{ zł}$

R V – 24,6096 ha ; $1,7 \times 75,56 \text{ zł} = 128,45 \text{ zł} \times 24,6096 \text{ ha} = 3161,10 \text{ zł}$

R VI – 2,6206 ha – bez czynszu

Ł III – 5,1106 ha ; $6,6 \times 75,56 \text{ zł} = 498,7 \text{ zł} \times 5,1106 \text{ ha} = 2548,66 \text{ zł}$

Ł V – 0,5236 ha ; $1,1 \times 75,56 \text{ zł} = 83,12 \text{ zł} \times 0,5236 \text{ ha} = 43,52 \text{ zł}$

PsV – 0,1703 ha ; $1,1 \times 75,56 \text{ zł} = 83,12 \text{ zł} \times 0,1703 \text{ ha} = 14,15 \text{ zł}$

Suma 7164,2 zł

$7164,2 \text{ zł} - 4608,58 \text{ zł} = 2555,62 \text{ zł}$ na niekorzyść dla gm. Piła.

Należy zauważyć, że w przypadku gruntów administrowanych przez KOWR ostateczna wysokość czynszu dzierżawnego ustalana jest w drodze przetargu i tak średnia cena czynszu dzierżawnego uzyskane w I półroczu 2020 r. (w dt pszenicy/ha) w woj. wielkopolskim wyniosła 10,4 – za [https://www.kowr.gov.pl/zasob/analizy-informacje-o-zasobie-wlasnosciskarbu-panstwa-\(zwrsp\)/dzierzawa-gruntow-zwrsp-i-czynsz-dzierzawny](https://www.kowr.gov.pl/zasob/analizy-informacje-o-zasobie-wlasnosciskarbu-panstwa-(zwrsp)/dzierzawa-gruntow-zwrsp-i-czynsz-dzierzawny).

Reasumując, $10,4 \times 75,56 \text{ zł} = 785,82 \text{ zł}$ co jest faktyczną średnią wielkość czynszu dzierżawnego za 1 ha użytków rolnych w I kw. br. w woj. wielkopolskim.

Wnioski kontroli

W przypadku gruntów słabych klas, tj. VI, można wnioskować, że wystawianie ich w drodze przetargu nie spowoduje korzystniejszego rozstrzygnięcia w aspekcie ekonomicznym dla Miasta Piły. Natomiast w przypadku gruntów lepszych klas, tj. innych niż VI i VIz, w interesie ekonomicznym miasta jest wystawienie ich w drodze przetargu. Również nie prowadzenie wykazu, czy rejestru gruntów rolnych, a wystawianie ich do przetargu dopiero po złożeniu stosownego wniosku przez rolników, wydaje się nie uzasadnione ekonomicznie. Jeżeli miasto dysponuje gruntami rolnymi do dzierżawy, z których można czerpać korzyści, to należałoby wyjść z inicjatywą, aby znaleźć zainteresowanych dzierżawą i to po jak najwyższej cenie. Ponadto, ogłoszenia dotyczące dzierżawy gruntów rolnych należy rozpropagować również w gminach sąsiednich, tak aby dotrzeć do jak największej grupy odbiorców, tj. rolników.

Zalecenia pokontrolne:

1. sporządzenie wykazu niewydzierżawionych gruntów z podziałem na klasy, a następnie przygotowanie ich do przetargu,
2. zaktualizowanie czynszów dzierżawnych,
3. w przypadku gruntów o lepszej bonitacji, tj. z przewagą klas IVb, IVa, III, trwałe użytki zielone, które są objęte umową dzierżawy na czas nieokreślony, zaktualizowanie opłat dzierżawnych (poi upływie 5 lat), a w przypadku braku zgody na nowy czynsz, wypowiedzenie umów po zakończeniu 5-letniego okresu dzierżawy i wystawienie ich ponownie w drodze przetargu. Po upływie minimum 5 lat można wypowiedzieć rolnikowi umowę dzierżawy, gdyż wszystkie zobowiązania jakie zaciąga rolnik w związku z korzystaniem z dopłat bezpośrednich (Wspólna Polityka Rolna), są właśnie zaciągane na ten okres, np. zobowiązania rolnośrodowiskowe, Młody Rolnik, zakup maszyn itd.

VII. Podpisy osób kontrolujących oraz data złożenia podpisu:

1. Ryszard Małecki – członek zespołu
2. Urszula Kaczmarek – członek zespołu.....
3. Teresa Kasior - członek zespołu.....
4. Grzegorz Płachta – kierownik zespołu.....
5. Zbigniew Pyziak - członek zespołu.....

VII. Podpis kierownika kontrolowanego podmiotu:

1. Monika Łukomska – Dyrektor (GU).....str. 5

