

Protokół Kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Małkinia Górna

Komisja Rewizyjna w składzie:

- Dorota Koroś – Przewodniczący Komisji
- Mariusz Rytel - Andrianik – Zastępca Przewodniczącego Komisji
- Leszek Siwek – Członek Komisji

PRZEDMIOT KONTROLI

Działając na podstawie upoważnienia Przewodniczącego Rady Gminy w Małkini Górnej, Komisja Rewizyjna w dniu 28 lipca 2020 r., 06 sierpnia 2020 r., 02 września 2020 r., 10 września 2020 r, 18 września 2020 r., przeprowadziła kontrolę realizacji zawartej w dniu 1 sierpnia 2015r umowy dzierżawy części nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi 1079 oraz 1078 położonych w Rostkach Wielkich oraz nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 712 położonej w Zawistach Podleśnych, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej Wydział Ksiąg Wieczystych KW o nr OS1M/00018726/3 o łącznej powierzchni 5000M2.

PODSTAWA KONTROLI

Przeprowadzając kontrolę Komisja oparła się na dokumentacji zgromadzonej w aktach oraz wysłuchaniu pracownika merytorycznego odpowiedzialnego obecnie za realizację umowy, a także Sekretarza Gminy Małkinia Górna.

WYNIKI KONTROLI

Pani Iwona Jarzabek, Inspektor ds. nieruchomości, rolnictwa i gospodarki gruntami, handlu i usług i gospodarki odpadami przedstawiła dokumentację dotyczącą zawarcia i realizacji umowy zawartej w dniu 1 sierpnia 2015r ze spółką Prospreco sp. z o.o. z siedzibą w Ostrołęce.

Komisja w toku kontroli ustaliła następujące fakty.

Na mocy umowy z dnia 1 sierpnia 2015r spółka Prospreco sp. z o.o. dzierżawi od Właściciela-Gminy Małkinia Górna część nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi 1079 oraz 1078 położonych w Rostkach Wielkich oraz nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 712 położonej w Zawistach Podleśnych, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej Wydział Ksiąg Wieczystych KW o nr OS1M/00018726/3 o łącznej powierzchni 5000M2 zgodnie ze wskazaniem na wyrysie z mapy ewidencyjnej stanowiącej załącznik do w/w umowy. Umowa została zawarta na czas określony 10 lat w związku z treścią uchwały Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 18 czerwca 2015 r. wyrażającej zgodę Wójtowi Małkinia Górna na wydzierżawienie w/w terenu.

Strony umowy uzgodniły czynsz dzierżawy w wysokości:

1. do czasu uzyskania przez Dzierżawcę ostatecznej decyzji na przetwarzanie odpadów, obejmującą swym zakresem nieruchomości – 500 zł + podatek VAT,
2. w okresie po uzyskaniu decyzji, o której mowa w pkt powyżej – 3 350 zł + podatek VAT.

Na dzień dzisiejszy czynsz dzierżawny wynosi 3 417 zł + VAT.

Zgodnie z umową z dnia 01 sierpnia 2015r celem dzierżawy jest prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie zagospodarowania i przetwarzania odpadów m.in. poprzez budowę instalacji do produkcji środków wspomagających uprawę roślin z odpadów biodegradowalnych w oparciu o technologię bio- komposterów zamkniętych oraz budowę instalacji do produkcji paliw odnawialnych dla sektora energetycznego i cementowego wytworzonych z wysokokalorycznych odpadów przemysłowych i produkcyjnych.

Umowa realizowana była w sposób niezakłócony do roku 2019. Wówczas w ramach przeprowadzonych przez pracowników Urzędu Gminy Małkinia Górna oględzin ustalono, iż korzystający zajmuje i użytkuje obszar poza przedmiotem dzierżawionego gruntu. Powierzchnia zajmowana bezumownie wynosi 4306m². Zakres korzystania bezumownego ustalono w związku ze zleceniem w dniu 5 lutego 2020r geodecie Danucie Częstochowskiej sporządzenia mapy obrazującej zakres korzystania. Mapa z dnia 13.02.2020r. stanowiła podstawę rozmów stron.

Po ujawnieniu bezumownego korzystania z nieruchomości przez spółkę Prospreco sp. z o.o. strony prowadziły rozmowy w zakresie wysokości opłaty za okres bezumownego korzystania z w/w terenu celem ustalenia tejże opłaty w sposób polubowny również z uwag na dwukrotne kierowanie do spółki wezwania do wydania terenu użytkowanego bezumownie. W konsekwencji rozmów odszkodowanie zostało ustalone poprzez pomnożenie liczby miesięcy bezumownego korzystania (które strona Korzystająca w konsekwencji przyznała) przez wartość czynszu dzierżawnego wynegocjowaną pomiędzy stronami a ściśle związaną z dotychczas ustalonym czynszem dzierżawnym za część terenu objętego umową z dnia 1 sierpnia 2015r. Łączna kwota odszkodowania do dnia 31 grudnia 2019 r. wyniosła 150 000zł netto. Skierowane do spółki pismo wraz z załączonym projektem porozumienia, co prawda nie zostało odesłane wraz z podpisem uprawnionej do reprezentacji spółki osoby jednakże w dniu 28 maja 2020 r. oraz w dniu 22 czerwca 2020 r. wpłacono na konto Gminy Małkinia Górna kwoty wskazane w porozumieniu.

W trakcie prowadzonych rozmów spółka Prospreco sp. z o.o. podnosiła argument dysponowania nieruchomością na podstawie suplementu do umowy dzierżawy. Zakwestionowano wówczas jego ważność skierowano także pismo do autora suplementu o wyjaśnienie podstaw jego sporządzenia. W dniu 23 maja 2019r oraz w dniu 18 maja 2019 r. odbyły się konsultacje społeczne z mieszkańcami Kańkowa oraz Zawist Podleśnych. Treść analizowanych przez Komisję pism oraz protokołów spotkań wskazywała na daleko idący spór pomiędzy stronami w zakresie zarówno czasookresu korzystania z nieruchomości, jej powierzchni oraz podstawy prawnej korzystania. Pomiedzy stronami wymieniono pisma, których przedmiotem były wzajemne roszczenia dotyczące użytkowania nieruchomości.

W dniu 16 lipca 2020 r. odbyło się wspólne posiedzenie komisji Rady Gminy gdzie poruszono kwestię bezumownego korzystania nieruchomości przez spółkę Prospreco sp. z o.o. Gośćmi posiedzenia byli przedstawiciele spółki. Rada Gminy Małkinia Górna nie wypracowała wspólnego stanowiska na temat rozszerzenia umowy dzierżawy nieruchomości na rzecz spółki czy też sprzedaży nieruchomości spółce.




Mając na uwadze powyższe zostanie skierowany do spółki projekt porozumienia, na mocy którego strony w sposób polubowny uregulują kwestie bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 2020r do dnia uprzątnięcia działek nieobjętych umową z dnia 1 sierpnia 2015 r.

WNIOSKI

Komisja stwierdziła fakt zajęcia terenu należącego do Gminy Małkinia Górna o powierzchni 4306 m2 przez Spółkę Prospreco z o.o. za co strony ustaliły odszkodowanie na kwotę 150 000 zł. netto.

Komisja nie dopatrzyła się uchybień w sprawie działań Wójta Gminy Małkinia Górna w związku z realizacją umowy z dnia 1 sierpnia 2015r. Fakt podejmowanych starań o załatwienie problemu w sposób polubowny należy uznać w kontekście stanu faktycznego za uzasadniony. Zaleca się ustalenie jednoznacznego stanowiska względem kierowanych podań przez spółkę Prospreco sp. z o.o. o sprzedaż terenu bądź też jego wydzierżawienie o większej aniżeli obecnie powierzchni.

Podpisy członków Komisji:

- Dorota Koroś - 
- Mariusz Rytel Andrianik - 
- Leszek Siwek - 

Do wiadomości:

- Wójt Gminy Małkinia Górna
- Przewodniczący Rady Gminy Małkinia Górna