

Wilkowice, dnia 23.04.2026 r.

Komisja Rewizyjna Rady Gminy Wilkowice

Zespół kontrolny w składzie:

1. Radny Paweł Handzlik – kierownik zespołu kontrolnego
2. Radna Bożena Maślanka – członek zespołu kontrolnego
3. Radna Elżbieta Lenda – członek zespołu kontrolnego

PROTOKÓŁ POKONTROLNY

KONTROLOWANY PODMIOT: Urząd Gminy Wilkowice, ul. Wyzwolenia 25, 43-365 Wilkowice

PRZEDMIOT KONTROLI: Kontrola sprzedaży mienia komunalnego za 2025 r.

ZAKRES KONTROLI: Na podstawie § 55 Statutu Gminy Wilkowice przyjętego uchwałą nr XXXV/322/2021 Rady Gminy Wilkowice z 27 października 2021 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Wilkowice (Dz. U. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7175) oraz załącznika nr 4 (plan kontroli Komisji Rewizyjnej na 2026 rok) do uchwały nr XXIV/172/2025 Rady Gminy Wilkowice z 30 grudnia 2025 r. w sprawie przyjęcia planu pracy Rady Gminy Wilkowice na rok 2026, określono szczegółowy zakres kontroli obejmujący:

- przepisy prawa stanowiące podstawę zbywania nieruchomości gminnych,
- dokumentację i procedury sprzedaży (tryb przetargowy i bezprzetargowy),
- zestawienie sprzedaży nieruchomości w 2025 r.,
- przebieg postępowań oraz ich zgodność z obowiązującymi przepisami.

KONTROLUJĄCY: Komisja Rewizyjna Rady Gminy Wilkowice zespół kontrolny w składzie:

1. Radny Paweł Handzlik – kierownik zespołu kontrolnego
2. Radna Bożena Maślanka – członek zespołu kontrolnego
3. Radna Elżbieta Lenda – członek zespołu kontrolnego

działający na podstawie Upoważnienia do przeprowadzenia kontroli nr 4/2026 z dnia 02.04.2026 r.

DATA ROZPOCZĘCIA KONTROLI: 10.04.2026 r.

DATA ZAKOŃCZENIA KONTROLI: 10.04.2026 r.

Opis stanu faktycznego:

W toku kontroli zespół kontrolny został poinformowany o podstawach prawnych zbywania nieruchomości gminnych, do których zaliczają się:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), w szczególności w zakresie określającym kompetencje rady gminy co do zasad gospodarowania mieniem komunalnym.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), regulującą zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego, w tym tryby ich zbywania (przetargowy i bezprzetargowy).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213), określające szczegółowe zasady organizacji i przebiegu postępowań przetargowych oraz rokowań – w zakresie dotyczącym postępowań przetargowych prowadzonych przez gminę.

- Uchwałę Nr LXIII/564/2023 Rady Gminy Wilkowice z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Wilkowice oraz ich wydzierżawiania lub najmu, stanowiącą podstawę działania Wójta Gminy Wilkowice w zakresie gospodarowania nieruchomościami.
- Uchwałę Nr LXIII/563/2023 Rady Gminy Wilkowice z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz wytycznych sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych.

Zespół kontrolny zapoznał się także z wykazem dotyczącym sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Wilkowice w 2025 r. oraz z informacją dodatkową przygotowaną dla zespołu kontrolnego, z których wynika, iż:

1. Nieruchomości przeznaczone do zbycia w 2025 r. obejmowały m.in.:

- działki w obrębie Bystra Śląska przy ul. Szczyrkowskiej (sprzedaż bezprzetargowa na rzecz użytkowników wieczystych),
- inne nieruchomości wskazane w dokumentacji – część postępowań była w trakcie realizacji lub nie została zakończona w 2025 r.

2. W 2025 r. sfinalizowano sprzedaż następujących nieruchomości:

Sołectwo Bystra:

- dz. 965 (0,0210 ha) – sprzedaż bezprzetargowa (na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego),
- dz. 995/6 oraz 51/145 – sprzedaż bezprzetargowa (na polepszenie zagospodarowania działki sąsiedniej)

Sołectwo Wilkowice:

- dz. 3703/4 (0,0225 ha) – sprzedaż bezprzetargowa (na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej)

Sołectwo Meszna:

- brak sprzedaży w 2025 r.

łącznie sprzedano 3 nieruchomości (w tym jedną obejmującą działki łączone).

3. Nieruchomości niesprzedane / wycofane obejmowały:

Nieruchomość oznaczoną jako dz. 1385/40, obręb Wilkowice, której nie udało się sprzedać po zorganizowaniu 5 przetargów.

Nieruchomość oznaczoną jako dz. 645/22, obręb Bystra, ze sprzedaży której Gmina wycofała się. Część postępowań nie została jeszcze zakończona m.in. z uwagi na trwające procedury geodezyjne.

4. W zakresie informacji o typach procedur stosowanych w sprzedaży ustalono, iż:

Stosuje się dwa tryby zbycia: przetargowy (dla nieruchomości możliwych do samodzielnego zagospodarowania) i bezprzetargowy (głównie w celu poprawy zagospodarowania działek sąsiednich lub na rzecz użytkowników wieczystych),

Procedury w ramach tych trybów obejmują:

- decyzję Wójta o przeznaczeniu do sprzedaży,
- publikację wykazu nieruchomości,
- w przypadku trybu przetargowego: publikację ogłoszenia, określenie wadium, powołanie komisji przetargowej, przeprowadzenie przetargu oraz sporządzenie protokołu i ogłoszenie wyników,
- w przypadku trybu bezprzetargowego: odbywają się w oparciu o zgodę wyrażoną przez Radę Gminy w przywołanych uchwałach,
- w obu przypadkach procedurę kończy zawarcie aktu notarialnego.

Zbycia w 2025 r. realizowane były wyłącznie w trybie bezprzetargowym (co potwierdza załączony wykaz).

WNIOSKI:

Zespół kontrolny w składzie:

1. Radny Paweł Handzlik – kierownik zespołu kontrolnego
2. Radna Bożena Maślanka – członek zespołu kontrolnego
3. Radna Elżbieta Lenda – członek zespołu kontrolnego

po analizie dokumentacji oraz wyjaśnień stwierdza, co następuje:

- Proces sprzedaży nieruchomości w 2025 r. był prowadzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przywołane powyżej Ustawy, Rozporządzenie oraz akty prawa miejscowego.
- Stosowane procedury (zarówno przetargowe, jak i bezprzetargowe) odpowiadają przyjętym zasadom i obejmują wymagane etapy formalne.
- W 2025 r. dominował tryb bezprzetargowy, co wynikało głównie z charakteru sprzedawanych nieruchomości (działki na poprawę zagospodarowania lub dla użytkowników wieczystych).
- Brak rozstrzygnięć w części postępowań (nieudane przetargi, procedury geodezyjne) wynikał z obiektywnych przyczyn, a nie z uchybień proceduralnych.
- W toku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości formalnych w zakresie sprzedaży nieruchomości.

W związku z tym, zespół kontrolny nie wnosi dalszych uwag dotyczących przedmiotu kontroli.

Na tym protokół zakończono i podpisano w Wilkowicach w dniu 23.04.2026 r.

Zespół kontrolny w składzie:

1. Radny Paweł Handzlik – kierownik zespołu kontrolnego,

2. Radna Bożena Maślanka – członek zespołu kontrolnego

3. Radna Elżbieta Lenda – członek zespołu kontrolnego

28. KWL 2026

Kierownik podmiotu kontrolowanego

Wójt

mgr Maciej Mrówka

(data, podpis i pieczęć)

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach.

Protokół otrzymują:

Komisja Rewizyjna Rady Gminy Wilkowice,

Wójt Gminy Wilkowice Maciej Mrówka,

Kierownik jednostki kontrolowanej – Wójt Gminy Wilkowice Maciej Mrówka.

