

## Sprawozdanie z pracy wójta w okresie pomiędzy sesjami Rady Gminy (Czerwiec 2015).

- 1.) W wyniku przygotowanego wcześniej przetargu dokonano pierwszej od dłuższego okresu sprzedaży gruntu w obrębie geodezyjnym Kobylanka, na łączną kwotę ~246 tyś zł.
- 2.) Dokonywano kilkakrotnej wizytacji miejscowości Rekowo w kontekście przeanalizowania i rozwiązania problemu zrzutu wód opadowych z miejsca będącego wjazdem do samej wsi. Od kilku lat z tegoż powodu nie może zostać rozstrzygnięty konflikt przyczyna którego jest woda opadowa spływająca wyniesionym terenem w centrum wsi. Dokonane wcześniej ekspertyzy posłużą w zleceniu opracowania projektowego rozwiązującego problem. Zlecenie zostanie sklasyfikowane jako I etap inwestycji przewidzianej dla wsi Rekowo, uwzględnionej w WPF do budżetu 2015.
- 3.) Dokonano analizy zgłoszenia lokalnej społeczności wsi Jęczydół w kontekście budowy dojścia oraz zabudowy pomostem w linii brzegowej jeziora Miedwie wewnątrz jednej z nieruchomości wsi. Poinformowano właściciela jeziora, to jest RZGW o takim stanie rzeczy, przekazując do wiadomości powyższą informację także do RDOŚ w Szczecinie. Z ustaleń pobieżnie wykonanych przez wydział ochrony środowiska urzędu gminy w Kobylance wynika, że właściciel posiadał wcześniej (lata 90'te), zezwolenie na budowę pomostu na swojej nieruchomości.
- 4.) Urząd w osobie wójta gminy wniósł do PODGiK Stargard uwagi mające związek z modernizacją ewidencji gruntów. Dokonywana jest ona obecnie na czterech obrębach geodezyjnych; Reptowo, Bielkowo, Motaniec, Niedźwiedź. Uznano że z punktu widzenia racji gminy Kobylanka należy dokonać modernizacji drogą obecności geodetów na gruncie. Wiele nieruchomości które analizowaliśmy nadal jest sklasyfikowanych niewłaściwie. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i zagospodarowane zieleńcami oraz elementami małej architektury klasyfikowano ciągle jako grunty rolne z ewentualnym wyłączeniem gruntu pod jedynie budynkiem lub jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ma to bardzo wymierny a negatywny wpływ na fundusze publiczne. Powołany sztab urzędników we współpracy z geodetami wskazuje takie miejsca i koryguje wszystkie zauważone błędy. Dobrze wykonana modernizacja ewidencji gruntu oraz budynków w zakresie całej gminy powinna skutkować wzrostem budżetu gminnego kwotą 2,8 mln zł. W roku 2012 zakończono bardzo ważny obręb tj., Kobylankę. Nie dokonano w tamtym okresie należytej ochrony interesu organu podatkowego. Zauważony problem modernizacji z roku 2012 był przedmiotem mojego wystąpienia na spotkaniu z starostą stargardzkim w dniu 9.09.br., czym podzieliłem się pisemnie z dyr. PODGiK Stargard przekazując swoje literalnie wyrażone uwagi na spotkaniu 19.06. Z uwagi na zakończoną modernizację w obrębie Kobylanka a która jest wykonana wadliwie z punktu widzenia organu podatkowego (urzędu gminy) uwagi z podanymi przykładami zostaną także przesłane panu Staroście, z prośbą o wystąpienie z reklamacją do grupy wykonującej prace geodezyjne. (załącznik nr-1)
- 5.) Do dnia dzisiejszego nie otrzymałem odpowiedzi na złożoną staroście stargardzkim propozycję sfinansowania w roku 2015 Miedwiańskiego Centrum Wodnego (MCW) środkami budżetowymi gminy Kobylanka. Sprawa funkcjonowania tegoż Centrum była przedmiotem spotkania urzędów i instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo na akwenie jeziora Miedwie z Panem Starostą stargardzkim. Trochę nie wiedzieć czemu, wszystkie strony spotkania uznawały, że utrzymanie MCW to obligatoryjny jakiś obowiązek budżetowy Gminy Kobylanka. W dokumencie zwanym „Porozumieniem z OSiR Stargard” istnieje zapis o MCW jednakże z jego treści nie wynika finansowanie a jedynie koordynacja tą strukturą. Nie wiadomo zatem na bazie czego wywiedziono taki wniosek, że to Gmina będzie finansować utrzymanie MCW. O sprawie oraz moim stosunku do zagadnienia informowałem Radę w załączniku nr-1 do sprawozdaniu za miesiąc maj 2015.
- 6.) W Gminie Chociwel rozegrały się Powiatowe Zawody Strażackie. W zawodach brały udział dwie nasze jednostki z Bielkowa i Niedźwiedzia.
- 7.) Na sesji powiatu stargardzkiego w której uczestniczyli reprezentanci wszystkich Gmin Powiatu Stargard, doszło do uroczystego przekazania flag obecnym na sesji reprezentantom Gmin. Uroczystość związana była z zakończeniem prac nad wprowadzeniem poprawek heraldycznych do istniejącego herbu powiatu.
- 8.) Po rozstrzygnięciu pozytywnym przetargu na wykonanie robót budowlanych - kanalizacji sanitarnej (przyłączy) wyliczono ostateczne stawki jednostkowe – partycypacyjne przypadające na mieszkańca objętego inwestycją. Wyniosła ona 101,99 zł za wykonywany mb przyłącza + opłata stała jednorazowa wysokości 389,46 zł.

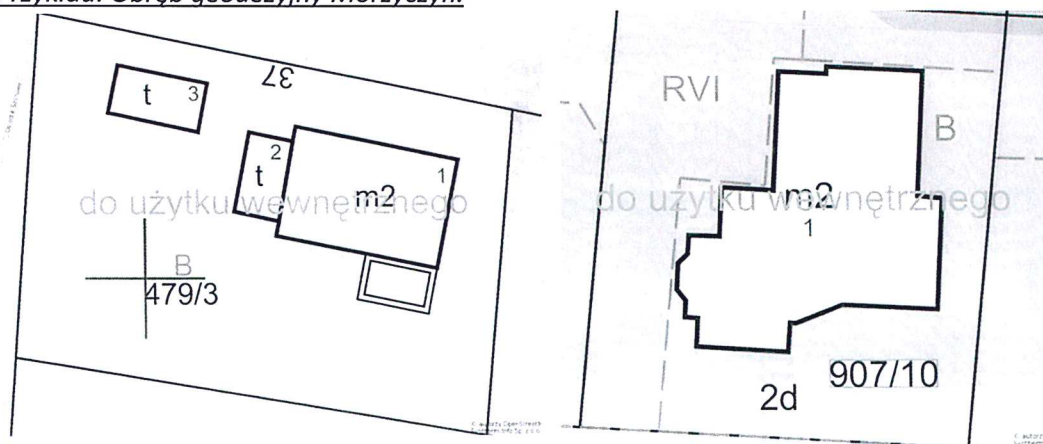
9.) Złożony wniosek o dofinansowanie ogniw fotowoltaicznych w fazie sprawdzania przez służby merytoryczne UM został cofnięty do poprawek. Poprawki miały charakter poprawek formalnych. Poprawki uzupełniono. Wniosek wysłano. Wniosek obejmuje 23 osoby z terenu Gminy które w drodze losowania zostały wyłonione jako strony projektu dofinansowania. Dofinansowanie wynosi 90% kosztu ogółem.

M.Przysiwek, wójt Kobyłanki

#### ZAŁĄCZNIK NR-1

**4.1.)** Problem ewidencji garaży zlokalizowanych w bryłach budynków mieszkalnych (*budynki transportu i łączności*).

*Przykład: Obręb geodezyjny Morzyczyn.*



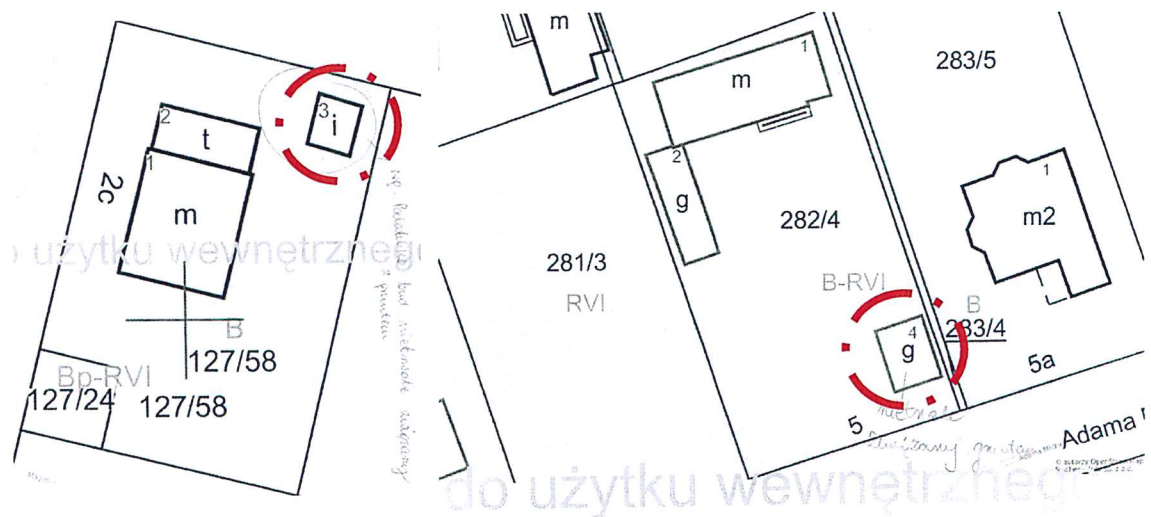
Przykład obrazuje nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym. Oba budynki posiadają garaże. Rzuty poziome budynku dla obu przypadków są nieregularne. Zachodzi pytanie jakim kryterium kierował się wykonawca prac geodezyjnych dokonując klasyfikacji widocznej na załączonych obrazach. Dlaczego budynek (907/10) nie ma wydzielonej powierzchni garażowej choć w sposób wyraźny można ją zauważyć oraz dlaczego przyjął *a priori*, że część „t” budynku 479/3, to garaż. To pozostaje w niezgodzie ze stanem faktycznym.

**4.2.)** Ujawnianie -z założenia- każdej budowli, każdej konstrukcji budowlanej jako budynku. (sezonowe wiaty, tunele foliowe, blaszaki gospodarcze na podstawie z bloczków, itp)

Przykład: obręb Jęczydół

Przykład: obręb Morzyczyn

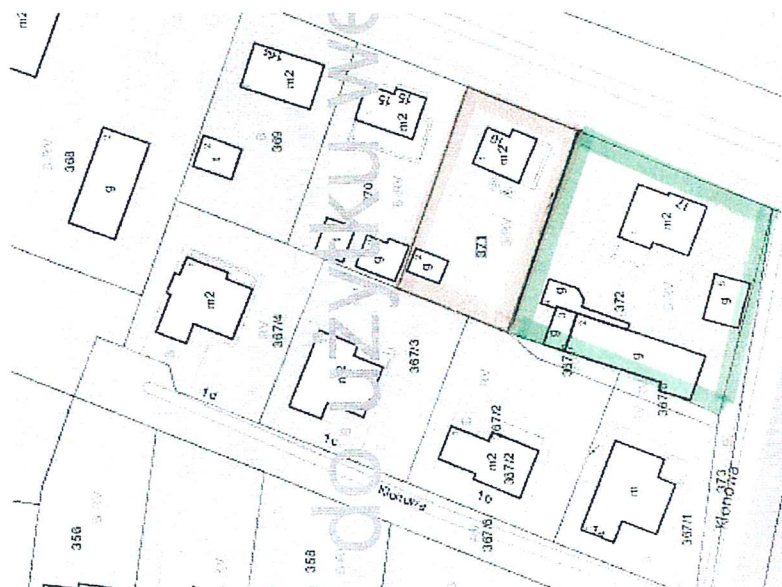




W zakresie konstrukcji budowlanych przedmiotem ewidencji są budynki, czyli obiekty budowlane, który są trwale związane z gruntem i są wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych a także posiadają fundamenty i dach - zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Budynki zakreślone kolistymi liniami przerywanymi są tymczasowymi obiektami budowlanymi niepołączonymi trwale z gruntem oraz są przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsca. Nie powinny znajdować się w zasobie ewidencyjnym starostwa oraz nie powinny w związku z tym podlegać opodatkowaniu przez Gminę Kobylanka jak budynki. Wykazanie w zasobie ewidencyjnym tymczasowych obiektów budowlanych spełniających kryteria o których mowa powyżej jest błędem skutkującym nienależnie pobieranymi podatkami przez gminę. Wnoszę do Starostwa o weryfikację zasobu ewidencyjnego w zakresie tak uwidocznionych obiektów budowlanych, gdyż skutki prawno - finansowe wynikające z wprowadzania w błąd organu podatkowego dla którego zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 1991 nr 9 poz. 31.) zasób ewidencyjny stanowi jedynie -od 2003 roku- kryterium określania wymiaru podatkowego - obciążać mogą Starostwo.

**4.3.)** Klasyfikacja gruntu dla nieruchomości nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, stanowiących nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi lub przeznaczonymi na prowadzenie działalności gospodarczej.

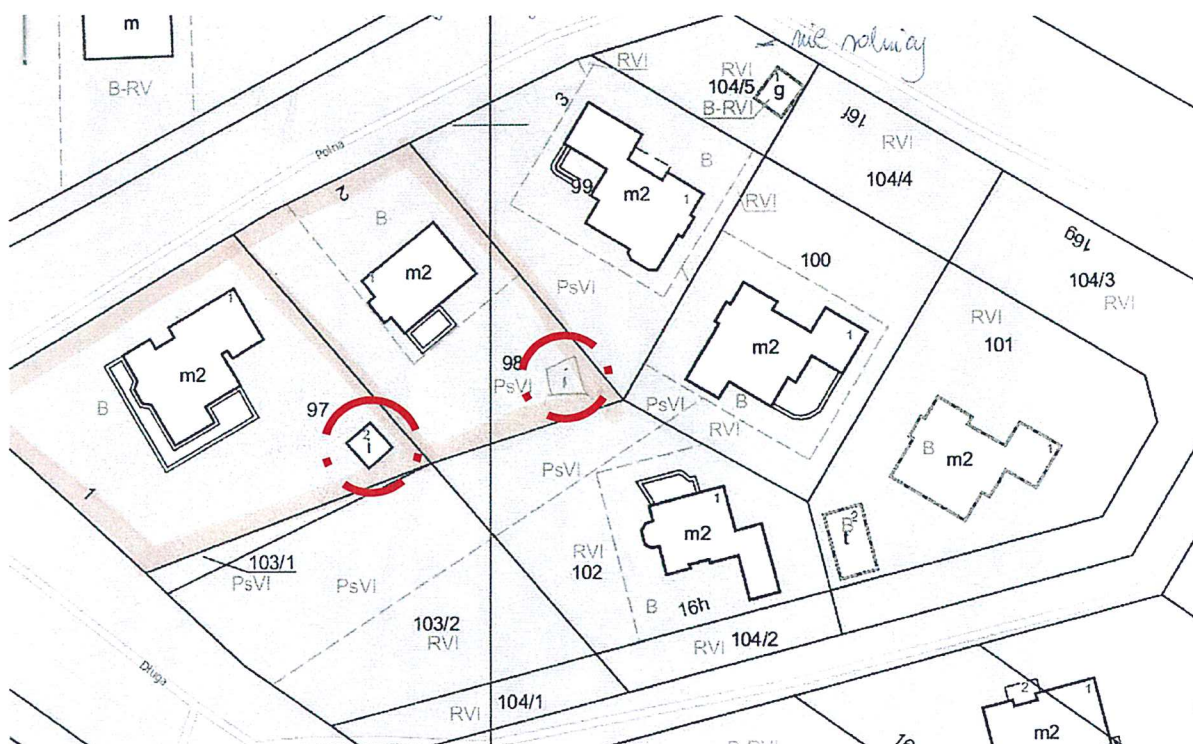
Przykład: obręb geodezyjny Kobylanka.



Powyższy przykład obrazuje stan ewidencyjny po dokonaniu weryfikacji w obrębie Kobylanka klasyfikacji gruntów. Otóż nieruchomości 372 to zabudowa budynkami w których prowadzona jest od wielu lat działalność gospodarcza związana z naprawą samochodów oraz w budynki mieszkalne. Podobnie 371 – działka zabudowana budynkami mieszkalnymi. Całe nieruchomości sklasyfikowane są jako „B-RV”. Oznacza to, że od całości nieruchomości podatek gruntowy wynosi 0 zł/m<sup>2</sup>. Niektóre nieruchomości (wszystkie poniżej 371, 372) sklasyfikowane są z wyodrębnionymi częściami „B” (0,78zł/m<sup>2</sup>) oraz „RV” (0 zł/m<sup>2</sup>). Podatek od gruntu naliczany w części stosownej do wyodrębnionej wielkości. Nieruchomość natomiast 369 leżąca w linii omawianych nieruchomości (371,372) w całości sklasyfikowano jako grunt kategorii „B”. Całość obłożona podatkiem (0,78zł/m<sup>2</sup>). Nadto z posiadanej wiedzy, tak z pobytu na gruncie jak także wynikającej z analizy rzutu poziomego (367/1) powinny pojawić się garaże (części budynku jako „t”). Nie zauważamy jednak występowania na mapach ewidencyjnych części budynku tak wyodrębnionych (*transportu i łączności*). Takie budynki opodatkowane są stawką 7,45 zł/m<sup>2</sup>. To poważne uszczuplenie dochodu. Stan taki byłby rozumiany jako zaszczość historyczna, jednak nie może przyjęty być bezkrytycznie, gdy wraz z podatnikami także organ podatkowy ma świadomość wykonanych prac geodezyjnych, których efektem miała być właściwa klasyfikacja ewidencji gruntów.

4.4.) Dowolność i uznaniowość w ujawnianiu rodzaju budynków oraz rodzaju klasyfikacji gruntu.

Przykład: Obręb geodezyjny Zieleniewo, dz.geod. 97 i 98.



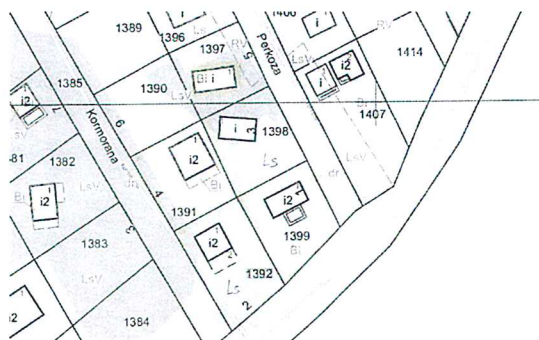
Nieruchomości 97 oraz 98 to przykład implikujący niesnaski i konflikty podatników z organem podatkowym, którego skutkiem prawnym może stać się proces sądowy. Podatnik 97 przed robotami wykonawcy geodezyjnego posiadał grunty „PsVI”, opodatkowane stawką 0 zł. Z przesłanej mu decyzji podatkowej dowiedział się, że od bieżącego roku całość gruntu działki zostaje opodatkowana stawką 0,78 zł/m<sup>2</sup> oraz, że zostaje ujawniony budynek, którego wartość podatkowa wzrosła do 7,3 zł/m<sup>2</sup>. Stan taki przez podatnika 97 został zaakceptowany, gdyż jak wynika z stanu faktycznego, znanego przecież podatnikowi, jest on zgodny z prawdą. Podatnik 98 jednak, bezpośredni sąsiad i kolega podatnika 97, przy którejś z okazji, uznając zresztą, że u każdego z nich jest jak z okresu przed-



weryfikacyjnego, podzielił się uwagą o wysokości podatku. Doszło do konfrontacji z organem podatkowym. Wyniknęło z tej konfrontacji nawet, że istniejący na gruncie budynek „i” u podatnika 98 nie został nawet ujawniony przez wykonawcę geodezyjnego a także, że klasyfikację grunt pozostawiono jak wcześniej.

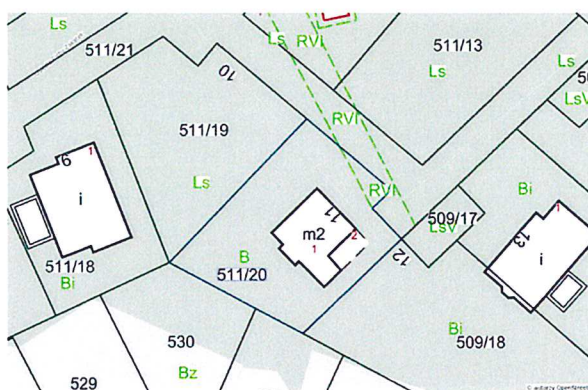
4.5.) Budynki rodzaju „i” oraz grunty w obrębie działki geodezyjnej z budynkiem „i” jako „Ls” lub „R” na działkach bezpośrednio położonych na terenie leżącym w zurbanizowanym ciągu linii brzegowej j. Miedwie.

Przykład: Obręb geodezyjny Zieleniewo.



Na gruncie obserwowane są nieruchomości zabudowane budynkami, które -jak wynika z analizy oraz oświadczeń podatników - zamieszkiwane są (większościowo) cały rok. Jakkolwiek w okresach wcześniejszych gmina wydając warunki zabudowy mogła przyczynić się do takiej klasyfikacji budynków, to obecnie na etapie weryfikacyjnym, czynionym przez geodetów, budynki takie a przynajmniej te zamieszkiwane całorocznie należałoby sklasyfikować jako budynki „m”. Niepokój jednak budzi fakt, że po weryfikacji przez geodetów grunty na działkach geodezyjnych pozostawiono jako „Ls” lub „R”.

Przykład: Obręb geodezyjny Morzyczyn.



Chaos ewidencyjny spotykany jest także w zakresie nieruchomości zlokalizowanych w zurbanizowanym ciągu linii brzegowej jeziora Miedwie, obrębu Morzyczyn. Teren zabudowany jest - jak widać z rzutów poziomych na mapie oraz oglądu konstrukcji budowli na gruncie - budynkami mieszkalnymi, często z możliwymi do wyodrębnienia częściami garażowymi. Budynki te *de facto* są budynkami mieszkalnymi, zamieszkiwanymi przez cały rok, co potwierdzają umowy z operatorami mediów. Na mapach ewidencyjnych sklasyfikowane są w większości jako budynki „i” czyli pozostałe nie pełniące funkcji mieszkalnych. Jednak w sąsiedztwie takich nieruchomości spotkać też można budynki mieszkalne „m” z przypisaną tym budynkom funkcją mieszkalną. Drogi które są wyraźnie

częściami wyodrębnionymi w terenie co też widać na mapach ewidencyjnych posiadają, nie wiedząc czemu, status gruntów rolnych.

4.6.) Klasyfikacja nieruchomości rolnych, z posadowionymi obiektami służącymi produkcji rolniczej, i pozostającymi własnością rolnika - jako gruntu kategorii „B”.

Przykład: Obręb Reptowo, Anna Kaczmarek, rolnik.



Grunt jako rolny przed weryfikacją ewidencji pozostawał w dyspozycji produkcji działu rolnego specjalnego. Bez uzasadnienia, jednostronnie zmieniony w całości na grunt kategorii „B”, z ujawnioną dodatkowo częścią mieszkalną, której nie można jednak doszukać się na gruncie. Dla jedynie tej nieruchomości podatek z 0 zł wzrósł do 1200 zł/całość. Budzi niepokój zachowanie starostwa, które na podjęte przez podatnika działanie o korektę stanu do pierwotnie słusznego, każe podatnikowi dowodzić starostwu, że grunt budowlany w rozumieniu starostwa (*nie tak dawno zresztą, będący gruntem rolniczym*) to grunt rzeczywiście rolniczy, służący działalności rolniczej podatnikowi rolnikowi. Nadto, podatek zobowiązany został do udowodnienia, że mieszkanie w rozumieniu starostwa to jednak nie mieszkanie wg stanu faktycznego. Nadto, starostwo dokonując weryfikacji ewidencji gruntów nie poinformowało podatnika o takim stanie rzeczy, co spowodowało, że podatek nie złożył w stosownym czasie oświadczenia organowi podatkowemu o zasądzonej zmianie. Zmiana została ujawniona przypadkowo po czasie z powodu transakcji przeniesienia części własności. Organ podatkowy został zobowiązany naliczyć podatek od gruntu kategorii „B” i części mieszkalnej za dwa lata wstecz co dało z rokiem bieżącym sumę niemal 4 tys. zł. Dostrzegając nonsensowność podatkową wynikającą z takiej nieuzasadnionej zmiany w ewidencji gruntów organ podatkowy umorzył podatek za lata wstecz. Jednak umorzenie jest pomocą *de mini mis*. To *de facto* pomoc publiczna.

Wykazywanie takiej pomocy przez gminę, skutkuje obniżeniem subwencji ogólnej, w ustalaniu której, wielkość udzielanej pomocy publicznej - bierze udział.

Proszę o indywidualne potraktowanie opisanego przypadku i podjęcie działań normujących stan ewidencyjny tej nieruchomości.

4.7.) Drogi osiedlowe. Po dokonanych przez wykonawcę prac geodezyjnych zmianach drogi osiedlowe nadal ujawniane są jako użytki rolne. Przykład: Obręb geodezyjny Kobylanka, oś. Zalesie.





W kontekście dróg, szczególnie na terenach zabudowanych domami mieszkalnymi (*osiedlach*), brak potwierdzenia w ewidencji gruntów stanów faktycznych wynikających z oceny na gruncie jest przyczyną powstawania nonsensów oraz wynikających z tych nonsensów, wymiernych strat finansowych dla Gminy. Otóż, drogi osiedli (*np. Zalesie=przykład, Nowy Horyzont, Zielone, etc., etc., etc.*) wyodrębnione graficznie na mapach ewidencyjnych (*jak też istniejące fizycznie w terenie*) po robotach geodezyjnych nadal wykazywane są w ewidencji gruntów jako grunty rolne. Deweloperzy dokonujący dystrybucji działek budowlanych sprzedają nabywcom udziały w częściach stanowiących dojazdy do zakupionych nieruchomości. Z chwilą kiedy taka powierzchnia dojazdowa (*drogowa*) przekracza powierzchnię 1 ha przeliczeniowego każdy z mających udział w części wspólnej staje się rolnikiem. Stając się rolnikiem i mając też źle sklasyfikowaną działkę budowlaną (*jako np. „RV”*) na której stoi dosyć bogato ozdobiony budynek mieszkalny, w myśl zasad ordynacji podatkowej osobom takim naliczany jest podatek wg zasady *q żyta/ha* powierzchni (*podatek rolny*). Są to bardzo niskie kwoty podatkowe, dramatycznie ujemnie wpływające na budżet Gminy. Osoba taka płaci podatek w wysokości 20 zł/rok za całą nieruchomość wraz z częścią dojazdową, miast płacić kwotę **950 zł.** (*wyliczenie dla działki 10 arowej z częścią wspólną dojazdową 1,5 ha*)

Mirosław Przysiwiek, wójt