



**WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI**  
NRS-OR.431.2.2016.PJ

Wrocław, dnia 31 października 2016 r.

Pan  
**Tadeusz Krzakowski**  
Prezydent Miasta Legnicy

## **Wystąpienie pokontrolne**

### **I. Dane wstępne.**

Kontrola problemowa w trybie zwykłym w Urzędzie Miejskim w Legnicy, pl. Słowiański 8, 59 – 220 Legnica, przeprowadzona została w dniach 8 marca 2016 r. - 31 marca 2016 r. na podstawie art. 28 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 525 ze zm.) oraz w oparciu o zatwierdzony przez Wojewodę Dolnośląskiego w dniu 20 grudnia 2015 roku okresowy plan kontroli zewnętrznych w jednostkach podporządkowanych Wojewodzie Dolnośląskiemu oraz samorządu terytorialnego realizowanych przez Wydziały Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego w I półroczu 2016 roku.

Podjęcie czynności kontrolnych odnotowane zostało w książce kontroli przeprowadzanych przez jednostki zewnętrzne pod numerem 3/2016.

Przeprowadzający kontrolę:

- Piotr Jokieli - inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRS-OR.0030.2.2016 z dnia 20 marca 2016 roku.

Przedmiotowy zakres kontroli dotyczył:

#### 1. Przedmiotowy zakres kontroli:

1. Sprawdzenie realizacji wybranych zadań zleconych administracji rządowej z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa dotyczących:

a) wyodrębnienia i ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz opracowania planu wykorzystania zasobu,

b) gospodarki zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, w zakresie:

- zbywania nieruchomości (w trybie przetargowym, bezprzetargowym, darowizny i zamiany),

- udostępniania nieruchomości na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia,

c) aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd obciążających nieruchomości Skarbu Państwa,

- d) udzielania bonifikat od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd,
  - e) realizacji obowiązków wynikających z art. 48 ust. 1 i art. 95 ust. 6 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 614 ze zm.) w przedmiocie gospodarowania mieniem,
  - f) realizacji obowiązków wynikających z art. 2 ust.1, art. 4 ust 1, art. 66 pkt. 1 lit. a i art. 72 ust.1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 207) w przedmiocie zakwaterowania Sił Zbrojnych RP.
2. Okres objęty kontrolą:  
- od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia rozpoczęcia kontroli.
3. Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest Pan Tadeusz Krzakowski Prezydent Miasta Legnicy wybrany w wyborach bezpośrednich, które odbyły się dnia 30 listopada 2014 r. - zaświadczenie wydane przez Przewodniczącego Miejskiej Komisji Wyborczej w Legnicy Pana Aleksandra Żurakowskiego (*dowód: akta kontroli str.1*).  
Dyrektorem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Legnicy, w którym realizowane są zadania z zakresu kontroli jest Pani Urszula Nowakowska, Zastępcą Dyrektora Pani Elżbieta Kościak, Kierownikiem Referatu Nieruchomości Skarbu Państwa Pan Jan Duchnicki.

## II. Ocena i ustalenia kontrolne.

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień (akta kontroli: strony 1 – 87) **pozytywnie z uchybieniami** ocenia działania Prezydenta Miasta Legnicy dotyczące realizacji zagadnień objętych programem kontroli.

Powyższą ocenę uzasadniam poprzez przeprowadzenie poniższych ustaleń.

- 1a. Wyodrębnienie i ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz opracowanie planu wykorzystania zasobu.

Na podstawie przepisu art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, a także nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Poza tym zgodnie z art. 21a przywołanej ustawy w skład zasobu nieruchomości, o którym mowa w art. 21 nie wchodzi grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne.

Natomiast nie podlegają ewidencji w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości, które na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy

wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, z późn. zm.) stały się z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, a w stosunku do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie prawa własności (patrz przepis art. 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Mając na uwadze przepis art. 23 ust. 1c powołanej ustawy, ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa winno się odbywać zgodnie z katastrzem nieruchomości i obejmować w szczególności:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnię nieruchomości,
- wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej,
- przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencjonowanie zasobu prowadzone jest w Urzędzie Miejskim Legnicy w formie elektronicznej, w programie komputerowym Excel w rozbiciu na grupy rejestrowe, odpowiadające ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Legnicy.

Informacje o poszczególnych nieruchomościach dotyczą nazwy jednostki ewidencyjnej, obrębu, arkusza mapy, działki, adresu nieruchomości, użytku, całkowitej powierzchni działki, grupy oraz podgrupy rejestrowej, udziału, numeru księgi wieczystej, nazwy podmiotu, tytułu prawnego, charakteru władania, podstawy prawnej nabycia prawa własności nieruchomości przez Skarb Państwa, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomości.

Ewidencja zasobu zawiera w większości wymagane przepisami informacje o nieruchomościach, określonych w cytowanym wyżej art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami. M. in. uzupełniono ewidencję o informacje zawierające wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Brak natomiast informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W oparciu o przedstawione w trakcie kontroli dokumenty, tj. sprawozdanie roczne z gospodarowania zasobem za 2014 r. (sprawozdanie roczne za 2015 r. nie zostało jeszcze sporządzone – termin jaki pozostał do jego sporządzenia to niespełna dwa miesiące (*dowód: akta kontroli str.80-87*)) ustalono, że w Urzędzie Miasta w Legnicy wyodrębniony został

zasób nieruchomości Skarbu Państwa, w skład którego, według stanu na dzień 1 stycznia 2015 r. wchodziły 364 działki o łącznej powierzchni 150, 2350 ha, w tym:

- dwie działki o łącznej powierzchni 0,1030 ha, które są przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa na gruntach stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego - gminy,
- nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej: 306 działek o łącznej powierzchni 140,7551 ha,
- pozostałe nieruchomości zasobu: 56 działek o powierzchni 9,3769 ha (tereny przemysłowe, pokopalniane, nieużytki i inne, objęte umowami cywilno-prawnymi, jak: użytkowanie, dzierżawa, najem), w tym 22 umowy dotyczące dzierżawy gruntu, 2 umowy użyczenia oraz 32 umowy cywilno-prawne jako pozostałe.

Prowadzona jest również odrębna ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (w formie elektronicznej):

- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowią 1169 działek o łącznej powierzchni 624,9756 ha.

Należy zbadać, czy w stosunku do niektórych nieruchomości zaewidencjonowanych w zasobie jako pozostałe nieruchomości zasobu nie zachodzą przesłanki wynikające z art. 5.1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) lub z art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1014).

#### 1b. Gospodarka zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.

Sporządzony został plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2015 – 2017 (*dowód: akta kontroli str.21-42*). Plan zawiera dane dotyczące powierzchni nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 1 stycznia 2015 r., a ponadto:

- a) zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa będących w zasobie oraz oddanych w użytkowanie wieczyste,
- b) prognozę dotyczącą:
  - udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
  - aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- c) program zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera, o czym mówi art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami, prognozę dotyczącą udostępniania

nieruchomości z zasobu i nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu. Plan zawiera również przewidywane dochody ze sprzedaży nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa. Jednak na podstawie opracowanych danych przedstawionych w planie wykorzystania zasobu Skarbu Państwa nie można jednoznacznie określić stanu zaawansowania planowanych zamierzeń.

#### Zbywanie nieruchomości.

W kontrolowanym okresie - zbycie nieruchomości gruntowej z zasobu Skarbu Państwa w drodze przetargowej miało miejsce w trzech przypadkach oraz w jednym przypadku w drodze bezprzetargowej na rzecz Parafii Ewangelicko-Augsburskiej. Dokonano również jednej darowizny prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Legnicy, przy ul. Jana Kilińskiego, oznaczonej geodezyjnie jako działki: nr 11/26, nr 11/27, nr 12/9, nr 1098, nr 1129, nr 1130 oraz przy ul. Senatorskiej, oznaczonej geodezyjnie jako działki: nr 430/7, nr 430/8, nr 430/9, nr 430/10, nr 430/11, 431/8, 431/9, nr 431/10, nr 431/11, nr 431/12, nr 432/4, nr 432/5, nr 432/6 w obrębie 0015, Tarninów oraz w obrębie 0014, Ogrody – na rzecz Gminy Legnica w celu uregulowania i ujednoczenia stanu prawnego kompleksu garaży. Wojewoda Dolnośląski Zarządzeniami wydanymi w dniu 6 października 2015 r. Nr 570, Nr 572, Nr 573, Nr 574, Nr 575, Nr 576 oraz wydanym w dniu 10 listopada 2015 r. Nr 637 wyraził zgodę na wnioskowany sposób zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości.

Mając na względzie sposób zagospodarowania nieruchomości w drodze darowizny uregulowany ustawą o gospodarce nieruchomościami w przepisie art. 13 ust. 2, dający możliwość jej odwołania, w przypadku niewykorzystania nieruchomości na określony w umowie cel, na który nieruchomość jest darowana – darowizna podlega odwołaniu. Zasadne jest zatem prowadzenie stosownego rejestru a przede wszystkim złożenie zastrzeżenia w dziale III księgi wieczystej o dokonanie stosownego wpisu. (*dowód: akta kontroli str. 66*).

Ponadto Zarządzeniem Nr 607 z dnia 19 października 2015 r. Wojewoda Dolnośląski wyraził zgodę Prezydentowi Miasta Legnicy, wykonującemu zadania z zakresu administracji rządowej na dokonanie darowizny prawa własności nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Legnicy przy ul. A. Mickiewicza 10, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 310, AM-1, obręb Ochota, o powierzchni 0,1522 ha, z przeznaczeniem na realizację celu publicznego – budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, na rzecz Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona w Legnicy.

Rektor Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona w Legnicy, pismem nr DA.SPI/220/5/13 z dnia 5 lutego 2014 r. wystąpił do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Legnicy o wyrażenie zgody na nieodpłatne przekazanie przedmiotowej nieruchomości w drodze darowizny w trybie art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na rzecz Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im.

Witelona w Legnicy, z przeznaczeniem na cele statutowe Szkoły - działalność oświatowa, naukowa, badawczo – rozwojowa, zgodnie ze statutem Uczelni.

Zgodnie z oświadczeniem Rektora, nieruchomość będąca przedmiotem wniosku została po dokonaniu darowizny wykorzystana przez Szkołę w celu utworzenia jednostki organizacyjnej powołanej do prowadzenia wszechstronnej działalności skierowanej na współpracę różnych podmiotów w zakresie wspomagania rozwoju gospodarczego Uczelni. Podstawowymi formami działalności utworzonej jednostki miałyby być: prowadzenie badań, prac rozwojowych, podnoszenie kwalifikacji, organizowanie konferencji, seminariów, warsztatów i konsultacji, podejmowanie różnorodnych inicjatyw gospodarczych i społecznych dotyczących rozwoju gospodarczego. Ponadto Rektor Szkoły zaznaczył, że Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Witelona w Legnicy wykorzystywałaby przedmiotową nieruchomość w związku z prowadzoną przez siebie działalnością oświatową, naukową i badawczo – rozwojową. W ramach koncepcji zagospodarowania obiektu powstałoby zintegrowane centrum studenckie, które pozwoliłoby skupić wszystkie organizacje studenckie, takie jak samorząd studencki, wydziałowe koła naukowe, klub uczelniany Akademickiego Związku Sportowego czy Akademicki Klub Turystyczny. W budynku siedzibę znalazłby również działający w ramach samorządu studenckiego wolontariat. W budynku miałyby również być realizowane badania i prace rozwojowe prowadzone przez studentów i absolwentów uczelni.

Przytoczone argumenty legły m. in. u podstaw złożonego przez Prezydenta Miasta Legnicy wniosku do Wojewody Dolnośląskiego o wyrażenie zgody na dokonanie darowizny ww. nieruchomości.

Do dnia kontroli nie doszło jednak do przekazania przedmiotowej nieruchomości ze względu na brak porozumienia stron. Jak wynika z pisma Rektora Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona z dnia 7 marca 2016 r. nr DA.SPI/220/8/13 skierowanego do Wojewody Dolnośląskiego, *Prezydent Miasta Legnicy nie przystąpił do aktu notarialnego celem złożenia stosownego oświadczenia. Powyższa sytuacja wynika z nieporozumień pomiędzy stronami w zakresie zapisów protokołu uzgodnień, zawartych w § 2 zdanie 4. Uczelnia stoi na stanowisku, że w postanowieniach tych powinien pozostać jedynie zapis o przeznaczeniu nieruchomości zgodnie z celem określonym w zarządzeniu, tj. na budowę i utrzymanie pomieszczeń szkół wyższych, ewentualnie Uczelnia może złożyć dodatkowo oświadczenie, że darowizna ta nie stanowi pomocy publicznej. Zbycie przedmiotowej nieruchomości nie następuje zatem na cele związane z działalnością gospodarczą, ale na konkretny cel publiczny, a zatem w tym przypadku brak jest podstaw do odwoływania się do uregulowań w zakresie pomocy publicznej, zwłaszcza, że beneficjentem pomocy publicznej może być jedynie podmiot gospodarczy, którym Uczelnia nie jest.*

Odmienne stanowisko Prezydenta Miasta Legnicy wyrażone zostało w przedłożonym do podpisania Protokole uzgodnień, którego § 2 pkt 4 stanowi, że:

*Strona Przejmująca oświadcza, że nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, z wyłączeniem jakiejkolwiek działalności komercyjnej, w rozumieniu*

*przepisów o pomocy publicznej. Przez działalność komercyjną w omawianym zakresie należy rozumieć w szczególności świadczenie usług poza publicznym systemem edukacji (np. wynajem sal, prowadzenie kawiarni, bufetów, ksero, sklepów lub wynajem powierzchni obiektu w celach komercyjnych). Powyższe oświadczenie następuje zważywszy na uznanie iż wsparcie Uczelni nieodpłatnym zbyciem nieruchomości nie będzie stanowiło pomocy publicznej.*

W omawianej sytuacji zastosowanie ma przepis art. 10 ust. 1 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) i przepis art. 107 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, (dawny art. 87 TWE) oraz przepisy ustawy z 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (j.t. Dz.U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404 ze zm.).

*Przepis art. 107 Traktatu brzmi: z zastrzeżeniem innych postanowień przewidzianych w Traktatach, wszelka pomoc przyznawana przez Państwo Członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna z rynkiem wewnętrznym w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między Państwami Członkowskimi. o wyrażenie zgody na dokonanie darowizny ww. nieruchomości.*

Dokonując oceny uznać należy, że zastosowano w spornym przypadku wykładnię rozszerzającą. Nie można bowiem przyjąć, że działalność komercyjna zdefiniowana w § 2 pkt 4 zaproponowanego porozumienia w każdym przypadku będzie stanowić pomoc publiczną w rozumieniu przepisów o pomocy publicznej.

Poza tym, skoro Prezydent Miasta Legnicy złożył wniosek z prośbą o wyrażenie zgody na przekazanie spornej nieruchomości w drodze darowizny – to w dacie składania wniosku powinien mieć wyrobiony pogląd co do jego realizacji oraz wyjaśnione wszystkie wątpliwości.

Mając powyższe na względzie podjęte dalsze działania przez wnioskodawcę, już po złożeniu wniosku do Wojewody Dolnośląskiego o wyrażenie zgody na dokonanie darowizny ww. nieruchomości, uznać należy za niewłaściwe bądź złożenie wniosku za przedwczesne.

Z wymienionych wyżej postępowań badaniem objęto 3 pozostałe sprawy sprzedaży nieruchomości:

1. Dnia 15 grudnia 2015 r. w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr 12996/2015) zawarta została umowa sprzedaży oraz ustanowienia nieodpłatnej służebności gruntowej, prawa własności zabudowanej nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Legnicy przy ul. Jaworzyńskiej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów jako działka nr 868/1, AM-4, obręb 0015, Tarninów, o powierzchni 0,0072 ha, zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej R-353-20 o powierzchni 66 m<sup>2</sup>, na rzecz Tauron Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie, Oddział w Legnicy. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LE1L/00088907/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legnicy. Zgodnie z treścią operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 18 lutego 2015 r. wartość rynkową nieruchomości określono w wysokości 68.800 zł. Zarządzeniem nr 337 z dnia 10 sierpnia 2015 r. Wojewoda Dolnośląski wyraził zgodę na zbycie w drodze przetargu ustnego ograniczonego do podmiotów zajmujących się dystrybucją i przesyłem energii.

Z przedstawionych w czasie kontroli akt wynika, że w przedmiotowej sprawie spełniono wymóg zawarty w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Wykaz został sporządzony w dniu 26 sierpnia 2015 r. i wywieszony na tablicy ogłoszeń, na okres 21 dni, tj. w terminie od 27 sierpnia 2015 r. do 16 września 2015 r. Informacja o wykazie została również zamieszczona w prasie lokalnej w tygodniku „Media 24”, z dnia 3 września 2015 r.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący nie wnosi uwag dotyczących zbycia wymienionej wyżej nieruchomości.

2. Dnia 13 listopada 2015 r. w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr 6439/2015) zawarta została umowa sprzedaży prawa własności zabudowanej nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Legnicy przy ul. [REDAKTOWANE] oznaczonej w operacie ewidencji gruntów jako działka nr 93, AM-1, obręb 0015, Tarninów, o powierzchni 0,0014 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr LE1L/00072531/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legnicy. Zgodnie z treścią operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 1 lutego 2015 r. wartość rynkową nieruchomości określono w wysokości 13.800 zł. Zarządzeniem nr 252 z dnia 22 czerwca 2015 r. Wojewoda Dolnośląski wyraził zgodę na zbycie w drodze przetargu ustnego nieograniczonego przedmiotowej nieruchomości. Nabywcą została [REDAKTOWANE] za cenę 15 150,00 zł.

Z przedstawionych w czasie kontroli akt wynika, że w ww. sprawie spełniono wymóg zawarty w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Wykaz został sporządzony w dniu 5 sierpnia 2015 r. i wywieszony na tablicy ogłoszeń, na okres 21 dni, tj. w terminie od 6 sierpnia 2015 r. do 25 sierpnia 2015 r. Informacja o wykazie została również zamieszczona w prasie lokalnej w tygodniku „Konkrety”, z dnia 3 września 2015 r.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący nie wnosi uwag dotyczących zbycia wymienionej wyżej nieruchomości.

3. Dnia 1 czerwca 2015 r. w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr 3441/2015) zawarta została umowa sprzedaży prawa własności zabudowanej nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Legnicy przy ul. [REDAKTOWANE] oznaczonej w operacie ewidencji gruntów jako działka nr 265/23, AM-3, obręb 0017, Winiary, o powierzchni 0,0044 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LE1L/00055879/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legnicy. Zgodnie z treścią operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkową nieruchomości określono w wysokości 11.000 zł. Zarządzeniem nr 325 z dnia 31 października 2015 r. Wojewoda Dolnośląski wyraził zgodę na zbycie w drodze przetargu ustnego nieograniczonego przedmiotowej nieruchomości. Nabywcami zostali małż. [REDAKTOWANE] za cenę 15 500,00 zł.

Z przedstawionych w czasie kontroli akt wynika, że w ww. sprawie spełniono



wymóg zawarty w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Wykaz został sporządzony w dniu 26 listopada 2014 r. i wywieszony na tablicy ogłoszeń, na okres 21 dni, tj. w terminie od 27 listopada 2014 r. do 10 grudnia 2014 r. Informacja o wykazie została również zamieszczona w prasie lokalnej w tygodniku „Media 24”, z dnia 2 kwietnia 2015 r. W sporządzonym wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia, prawidłowo zamieszczono informację dotyczącą określenia terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt. 1 i 2 powołanej ustawy.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący nie wnosi uwag dotyczących zbycia wymienionej wyżej nieruchomości.

W ww. sprawach nie stwierdzono zatem uchybień procedury przetargowej. W sposób prawidłowy sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia w siedzibie urzędu na okres 21 dni, zamieszczano każdorazowo informację w prasie lokalnej o terminie mającego się odbyć przetargu, zamieszczano również informację dla osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, podając termin do złożenia przez nich wniosku.

#### 1b. Udostępnianie nieruchomości na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

W kontrolowanym okresie zostało zawartych 86 umów najmu z osobami fizycznymi (z czego 10 umów pozostawało w kontynuacji poprzednio zawartych umów najmu) na łączną kwotę rocznych opłat netto: 73 582,60 zł. Jeden lokal pozostawał objęty umową dzierżawy na łączną kwotę netto: 1 307,64 zł, dwie umowy na dzierżawę gruntu oraz 13 umów pozostawało w ramach poprzednio zawartych umów dzierżawy gruntu, tj. z piętnastoma osobami na łączną kwotę opłat rocznych netto: 7 268,66 zł.

Natomiast we władaniu osób prawnych na podstawie zawartych skutecznie umów najmu (zawarto jedną umowę oraz trzy pozostające w kontynuacji) pozostawało 6 działek na łączną opłatę roczną netto w kwocie: 10 017,58 zł. Umową dzierżawy lokali położonych na dwóch działkach (zawarto jedną umowę, dwie pozostawały w kontynuacji poprzednio zawartych umów dzierżawy – 3 osoby prawne) na łączną opłatę roczną w kwocie: 102 626,40 zł. Umową dzierżawy gruntu objęto jedną działkę na łączną kwotę opłat rocznych netto: 1 820,04 zł. W użyczeniu osób prawnych pozostawały dwie nieruchomości.

Kontrolą objęto 10 losowo wybranych spraw dotyczących zawartych umów najmu i dzierżawy oraz dwie umowy użyczenia:

- umowa najmu Nr J/2/2015/GN/SP z dnia 29 grudnia 2014 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Legnicy ds. inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a Panem ██████████ ██████████. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. ██████████, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 634/177 o łącznej powierzchni 0,4338 ha, obręb Tarninów, zabudowana boksem garażowym o powierzchni 0,0018 ha, za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną

Zarządzeniem Nr 334 z dnia 7 listopada 2014 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

- umowa najmu Nr G/3/2015/GN/SP z dnia 15 stycznia 2015 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Legnicy ds. inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a Panem ██████████ ██████████. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. ██████████, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 4/3 o powierzchni 0,0023 ha, obręb Tarninów, zabudowana boksem garażowym o powierzchni 0,0023 ha, za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 309 z dnia 20 października 2014 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

- umowa najmu Nr P/5/2015/GN/SP z dnia 17 lutego 2015 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Legnicy ds. inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a Panem ██████████ ██████████. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. ██████████, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 4/6 o powierzchni 0,0024 ha, obręb Tarninów, zabudowana boksem garażowym o powierzchni 0,0024 ha, za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 391 z dnia 22 grudnia 2014 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

- umowa najmu Nr E/1/2015/GN/SP z dnia 4 lutego 2015 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Legnicy ds. inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a Panem ██████████ ██████████. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. ██████████, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 634/177 o łącznej powierzchni 0,4338 ha, obręb Tarninów, zabudowana boksem garażowym o powierzchni 0,0018 ha, za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 333 z dnia 7 listopada 2014 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

- umowa najmu Nr K/18/2015/GN/SP z dnia 8 stycznia 2015 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Legnicy ds. inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a Panią ██████████ ██████████. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. ██████████, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 4/1 o powierzchni 0,0019 ha, obręb Tarninów, zabudowana boksem garażowym o powierzchni 0,0019 ha, za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 306 z dnia 20 października 2014 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

- umowa najmu Nr T/9/2015/GN/SP z dnia 13 stycznia 2015 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Legnicy ds. inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a Panem [REDAKTOWANE]. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. [REDAKTOWANE], oznaczona geodezyjnie jako działka nr 634/177 o łącznej powierzchni 0,4338 ha, obręb Tarninów, zabudowana boksem garażowym o powierzchni 0,0018 ha, za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 334 z dnia 7 listopada 2014 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

- umowa najmu Nr P/1/2015/GN/SP z dnia 5 lutego 2015 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Legnicy ds. inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a Panią [REDAKTOWANE]. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. [REDAKTOWANE], oznaczona geodezyjnie jako działka nr 4/2 o powierzchni 0,0023 ha, obręb Tarninów, zabudowana boksem garażowym o powierzchni 0,0023 ha, za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 311 z dnia 20 października 2014 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

- umowa dzierżawy Nr 10/P/2015/GNSP z dnia 22 października 2015 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Legnicy ds. inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a „Piast” Patrol Sp. z o.o. w Legnicy. Przedmiotem umowy jest nieruchomość zbudowana budynkiem biurowym, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. Jaworzyńskiej 65, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 1422 o powierzchni 0,3035 ha, obręb Tarninów, z wydzielonymi w przyziemiu budynku 5 pomieszczeniami i przyległym korytarzem o łącznej powierzchni 78,62 m<sup>2</sup>, za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 528 z dnia 21 września 2015 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 października 2015 r. do dnia 30 września 2018 r.

- umowa dzierżawy (bez numeru) z dnia 30 grudnia 2015 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Legnicy ds. inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a Panem [REDAKTOWANE]. Przedmiotem umowy jest nieruchomość rolna, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. [REDAKTOWANE], oznaczona geodezyjnie jako działka nr 102, AM-4, obręb 0036, Piekary Stare, o powierzchni 0,1590 ha, za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 614 z dnia 27 października 2015 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 września 2015 r. do dnia 31 sierpnia 2016 r.

- umowa najmu Nr J/1/2016/GN/SP z dnia 24 lutego 2016 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Legnicy ds.

inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a Panem [REDAKTOWANE]. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. [REDAKTOWANE], oznaczona geodezyjnie jako działka nr 634/177 o łącznej powierzchni 0,4338 ha, obręb Tarninów, zabudowana boksem garażowym o powierzchni 0,0013 ha, za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 706 z dnia 29 grudnia 2015 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 r.

- umowa użyczenia (bez numeru) z dnia 24 lipca 2013 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pani Jadwiga Zienkiewicz – Z-ca Prezydenta Miasta Legnicy a Radą Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych Naczelnej Organizacji Technicznej „Zagłębia Miedziowego w Legnicy” z siedzibą w Legnicy przy ul. Złotoryjskiej 87. Przedmiotem umowy jest nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. Złotoryjskiej 87, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 993, obręb Tarninów, o powierzchni 0,0135 ha, w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki nr 992, tj. terenu zieleni z krzewami ozdobnymi, z wybrukowanymi chodnikami stanowiącego podwórze Domu Technika NOT - za zgodą Wojewody Dolnośląskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 142 z dnia 2 maja 2013 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia 31 marca 2016 r.

- umowa użyczenia (bez numeru) z dnia 13 listopada 2015 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Ryszard Białek – Pełnomocnik Prezydenta Miasta Legnicy ds. inwestycji, planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami a Kuratorium Oświaty we Wrocławiu, pl. Powstańców Warszawy 1. Przedmiotem umowy jest nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Legnicy przy ul. Pątnowskiej 50, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 88, obręb Pątnów, o powierzchni 1,1817 ha. W budynku biurowym zostały wydzielone pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 905,40 m<sup>2</sup> w ramach udziału wynoszącego 180/1000 części tej nieruchomości oddanej na potrzeby archiwum Kuratorium Oświaty we Wrocławiu. Umowa została zawarta na czas oznaczony z mocą obowiązującą od dnia 13 listopada 2015 r. do dnia 12 lutego 2016 r. z zastrzeżeniem, że umowa będzie obowiązywać do czasu zakończenia postępowania mającego na celu ustanowienie trwałego zarządu na rzecz Kuratorium Oświaty we Wrocławiu.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący nie wnosi uwag dotyczących udostępniania nieruchomości na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

Jak wynika z załączonego oświadczenia (*dowód: akta kontroli str. 79*) stawki czynszu dzierżawnego i najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni ustalone zostały dla wszystkich dzierżawców wg. zasad zbliżonych do stosowanych przy wydzierżawianiu nieruchomości komunalnych w wysokościach odpowiadających stawkom funkcjonującym na lokalnym rynku nieruchomości. Jednolita wyższa stawka czynszu, odpowiadająca wartości rynkowej

jest stosowana zarówno do nowo zawieranych umów, jak i kolejnych umów zawieranych na okres 3 lat. Przyjęte stawki czynszu były aktualizowane corocznie ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, tzw. wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP Monitor Polski.

1c. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego obciążających nieruchomości Skarbu Państwa.

Zgodnie z przedłożonym wykazem oraz wyjaśnieniem z dnia 9 marca 2016 r. (*dowód: akta kontroli str. 27 i 74*), według stanu na dzień kontroli, ogólna liczba działek należących do Skarbu Państwa oddanych w trwałe zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej wynosiła 306 działek o łącznej powierzchni 140,7551 ha.

W 2015 r. zgodnie z załączonym wyjaśnieniem (*dowód: akta kontroli str. 74*) objęto aktualizacją opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu dwie nieruchomości co stanowiło 7,14% z ogólnej liczby 28 pozostających w odpłatnym trwałym zarządzie. Łączna kwota opłat przed ich aktualizacją wynosiła 3.280,67 zł, zaś po aktualizacji - 10.613,80 zł. Zatem wzrost opłaty wynikający z aktualizacji powiększył się o kwotę 7.333,13 zł, co stanowi wzrost o 223,53 %.

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowią 1169 działek o łącznej powierzchni 624,9756 ha. W 2015 r. aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego objęto 29 nieruchomości z ogólnej liczby 420 nieruchomości. Aktualizacją objętych zostało 16 nieruchomości pozostających w użytkowaniu osób prawnych oraz 13 nieruchomości należących do osób fizycznych. Poddane aktualizacji nieruchomości stanowiły 6,91 % wszystkich nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Łączna kwota opłat z tego tytułu przed ich aktualizacją wynosiła 336.497,26 zł a po aktualizacji: 469.114,52 zł – co daje wzrost o 132.617,26 zł stanowiąc wzrost opłat o 39,41 %. (*dowód: akta kontroli str. 74*).

Odpowiednio w przypadku osób fizycznych nastąpił wzrost o wartość 12.745,34 zł, tj. o 29,60 %, zaś w przypadku osób prawnych nastąpił wzrost o wartość 119.871,92 zł, tj. o 40,85 %.

W przypadku osób fizycznych toczą się aktualnie dwa postępowania: jedno przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Legnicy a drugie przed Sądem Rejonowym w Legnicy z powodu wniesienia sprzeciwu przez użytkownika wieczystego. Pozostałe wypowiedzenia okazały się skuteczne.

Wypowiedzenia opłat w stosunku do osób prawnych: dwie sprawy zakończyły się przed SKO w Legnicy, natomiast dwie sprawy przed tym samym Kolegium są w toku, jedna sprawa została zakończona utrzymaniem opłaty, pozostała skierowana została do Sądu Rejonowego w Legnicy w związku z wniesionym sprzeciwem użytkownika wieczystego.

Pozostałe wypowiedzenia okazały się skuteczne.

Jak wynika z załączonego wyjaśnienia (*dowód: akta kontroli str. 72*) przy typowaniu nieruchomości do aktualizacji - spośród grupy wybranej wstępnie - kontrolowany Wydział kierował się faktem znaczącego wzrostu wartości nieruchomości, przy czym dane te uzyskiwano w porozumieniu z rzeczoznawcami majątkowymi, jak również w wyniku własnych analiz rynku nieruchomości (na podstawie dostępnych transakcji). Stosowano także inne kryterium opłacalności, poprzez odniesienie wielkości wzrostu opłaty do kosztów sporządzenia operatu szacunkowego (mając przy tym na uwadze, że niekiedy jej pełna wysokość obowiązywać będzie dopiero od trzeciego roku).

Podobnie przy doborze nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu typowano nieruchomości, w których występował widoczny wzrost wartości rynkowej, gwarantujący opłacalność przedsięwzięcia.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący nie wnosi uwag dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego obciążających nieruchomości Skarbu Państwa. W przyszłości jednak należałoby rozważyć i poddać dogłębnej analizie większą ilość nieruchomości, które należałoby objąć aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, aby uzyskać większy odsetek niż 6,91 % z ogółu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W trakcie przeprowadzanej kontroli - w związku z wystąpieniem Prezydenta Miasta Legnicy pismem z dnia 22 stycznia 2016 r. do Wojewody Dolnośląskiego o przyznanie dodatkowych środków finansowych z przeznaczeniem ich dla pilnej potrzeby zapłaty podatku od nieruchomości, położonej w Legnicy przy ul. Pątnowskiej (działka nr 152) stwierdzono, że Dyrektor Okręgowy Służby Więziennej wnioskiem nr OI/KI0323/58/15/2264 z dnia 7 września 2015 r. wystąpił o wygaszenie prawa trwałego zarządu dla Okręgowego Inspektoratu Służby Więziennej z siedzibą we Wrocławiu podnosząc w uzasadnieniu, że powyższa nieruchomość stała się zbędna dla realizacji potrzeb statutowych jednostki. Złożenie wniosku poprzedzone zostało uzyskaniem zgody organu nadzorującego, tj. Dyrektora Generalnego Służby Więziennej (pismo nr BKW 230/14/15/2064, 21/85 z dnia 26.08.2015 r.).

Prezydent Miasta Legnicy Decyzją nr GN.RSP.6844.18.2015.XXXIII z dnia 3 listopada 2015 r. wygasił trwały zarząd ww. jednostce organizacyjnej (decyzja stała się ostateczna w dniu 28.11.2015 r.). Przejęcie nieruchomości nastąpiło protokołem zdawczo-odbiorczym 15.12.2015 r.

Mając na względzie przepis art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.), mówiący o tym, że decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej, wydawana jest po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku zasadnym jest, aby w takim przypadku wszelkie ciężary związane z opłatą podatków przenosić na inny uprawniony podmiot. Innymi słowy należałoby unikać w przyszłości sytuacji, w której Skarb Państwa ponosiłby generowane w ten sposób dodatkowe koszty.

Kierując się zatem interesem właściciela – Skarbu Państwa z zachowaniem gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki – przed wygaszeniem trwałego zarządu należałoby mieć sprecyzowaną koncepcję dotyczącą sposobu jej dalszego skutecznego zagospodarowania.

1d. Udzielanie bonifikat od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Z tytułu użytkowania wieczystego w opłacie rocznej nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie Prezydent Miasta Legnicy udzielił łącznie 31 bonifikat, w tym: 18 w 2015 roku i 13 w 2016 roku (*dowód: akta kontroli str.43-44.*). Bonifikaty udzielone zostały na podstawie przepisu art. 74 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym osobom fizycznym, legitymującym się dochodem miesięcznym na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszającym przez Prezesa Głównego Urzędu Statycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych ( Dz. U. z 2013 r. poz. 1440 z późn. zm.), właściwy organ udziela na ich wniosek 50 % bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Podstawą do ustalenia kwoty 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, stosownie do zapisów ustawy były Komunikaty Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego:

- z dnia 10 lutego 2015r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2014 r., które wyniosło 3 783,46 zł (M.P. z 2015r., poz. 179) - 50% tej kwoty: 1.891,73 zł stanowiło podstawę do udzielenia bonifikaty w roku 2015,

- z dnia 9 lutego 2016r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2015 r., które wyniosło 3 899,78 zł (M.P. z 2016 r., poz. 145) - 50% tej kwoty: 1.949,89 zł stanowiło podstawę do udzielenia bonifikaty w roku 2016.

Badaniu poddano 9 losowo wybranych spraw, w tym 5 z 2015 r. i 4 z 2016 r.:

- pismo Prezydenta Miasta Legnicy nr NG.RSP.6843.7.12.2015.XXXII z dnia 6 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDAKTOWANE] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Legnicy przy ul. [REDAKTOWANE] w obrębie Zosinek, w granicach działki nr 50/4,

- pismo Prezydenta Miasta Legnicy nr NG.RSP.6843.7.15.2015.XXXII z dnia 6 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDAKTOWANE] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Legnicy przy ul. [REDAKTOWANE] w obrębie Stare Miasto, w granicach działki nr 89/1,

- pismo Prezydenta Miasta Legnicy nr NG.RSP.6843.7.10.2015.XXXII z dnia 2 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Legnicy przy ul. [REDACTED] w obrębie Stare Miasto, w granicach działki nr 7 i nr 9,
- pismo Prezydenta Miasta Legnicy nr NG.RSP.6843.7.10.2015.XXXII z dnia 2 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Legnicy przy ul. [REDACTED] w obrębie Stare Miasto, w granicach działki nr 79,
- pismo Prezydenta Miasta Legnicy nr NG.RSP.6843.7.16.2015.XXXII z dnia 18 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Legnicy przy ul. [REDACTED] w obrębie Fabryczna, w granicach działki nr 436,
- pismo Prezydenta Miasta Legnicy nr NG.RSP.6843.7.2016.XXXII z dnia 18 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Legnicy przy ul. [REDACTED] w obrębie Stare Miasto, w granicach działki nr 81,
- pismo Prezydenta Miasta Legnicy nr NG.RSP.6843.7.13.2016.XXXII z dnia 8 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Legnicy przy ul. [REDACTED] w obrębie Tarninów, w granicach działki nr 741,
- pismo Prezydenta Miasta Legnicy nr NG.RSP.6843.7.7.2016.XXXII z dnia 24 lutego 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Legnicy przy ul. [REDACTED] w obrębie Stare Miasto, w granicach działki nr 183.
- pismo Prezydenta Miasta Legnicy nr NG.RSP.6843.7.6.2016.XXXII z dnia 24 lutego 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Legnicy przy ul. [REDACTED] w obrębie Stare Miasto, w granicach działki nr 425/2 i nr 425/3.

Poddając szczegółowej analizie złożone przez użytkowników wieczystych wnioski o udzielenie bonifikaty stwierdzam, że dochody zainteresowanych stron zostały udokumentowane w sposób wyczerpujący i zgodny z przywołanymi wyżej przepisami. W żadnym przypadku dochody nie przekraczały 50 % średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statycznego. Ponadto ustalono również, że zajmowane nieruchomości wykorzystywane są zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. na cele mieszkaniowe.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, nie wnosi się uwag



dotyczących udzielania bonifikat od opłat rocznych z wyżej wymienionego tytułu.

- 1e. Odnośnie realizacji obowiązków wynikających z art. 48 ust. 1 i art. 95 ust. 6 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 614 ze zm.) w przedmiocie gospodarowania mieniem - sprawy z powołanej ustawy nie były realizowane (*dowód: akta kontroli str. 70*).
- 1f. Odnośnie realizacji obowiązków wynikających z art. 2 ust.1, art. 4 ust 1, art. 66 pkt. 1 lit. a i art. 72 ust.1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 207) w przedmiocie zakwaterowania Sił Zbrojnych RP - sprawy z powołanej ustawy nie były realizowane (*dowód: akta kontroli str. 68*).

Mając na uwadze stwierdzone podczas kontroli uchybienia zalecam:

1. Na bieżąco aktualizować stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzupełnić jego ewidencję zgodnie z art. 23 ust.1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. W stosunku do nieruchomości oddanych w trwałe zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, wskazać datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.
2. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przy opracowaniu na lata następne nowego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (na lata 2018 - 2020), poza uwzględnieniem prognozy dotyczącej udostępniania nieruchomości zasobu, nabywania nieruchomości do zasobu oraz prognozy dotyczącej wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu i nabywaniem nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należałoby wprowadzić krótką informację, odnoszącą się do prognozy poziomu wydatków i wpływów związanych z udostępnianiem nieruchomości a faktycznym ich pozyskaniem (kwotowym bądź procentowym) w stosunku do prognozowanych założeń.

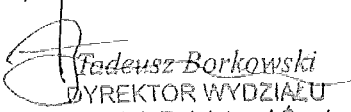
3. Podjąć skuteczne działania zmierzające do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa m. in. poprzez ich sprzedaż, w tym nieruchomości zaewidencjonowanych w zasobie jako pozostałe nieruchomości zasobu (32 działki o powierzchni 8,7298 ha).
4. Opracować kryteria kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z uwzględnieniem monitoringu cen na rynku nieruchomości.
5. Prowadzić systematyczną aktualizację opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, obciążających nieruchomości Skarbu Państwa oraz aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w przypadkach gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione.
6. Przestrzegać zasady, aby po złożeniu wniosku do wojewody o wyrażenie zgody na określony sposób zagospodarowania nieruchomości i wydaniu przez Wojewodę Dolnośląskiego stosownego zarządzenia – nie wprowadzać zmian bądź dodatkowych kryteriów, od których uzależnia się przekazanie nieruchomości.

O sposobie wykorzystania uwag i wykonania zaleceń oraz o podjętych działaniach – albo przyczynach niepodjęcia tych działań, proszę o udzielenie informacji w terminie 30 dni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

Do wiadomości:

Wydział Nadzoru i Kontroli w/m

Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

  
Tadeusz Borkowski  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska