



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 02 września 2019 r.

NRŚ-OR.431.3.2019.PJ

Pan  
**Jerzy Łuźniak**  
Prezydent Miasta Jeleniej Góry

### Wystąpienie pokontrolne

#### I. Dane wstępne.

Kontrola sprawdzająca w trybie zwykłym w Urzędzie Miejskim w Jeleniej Górze, Plac Ratuszowy 58, 58-500 Jelenia Góra, przeprowadzona została w dniach od 27 maja 2019 r. do 31 maja 2019 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 13 grudnia 2018 roku okresowy plan kontroli zewnętrznych w jednostkach podporządkowanych Wojewodzie Dolnośląskiemu oraz samorządu terytorialnego realizowanych przez Wydziały Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego w I półroczu 2019 roku.

Podjęcie czynności kontrolnych odnotowane zostało w książce kontroli przeprowadzanych przez jednostki zewnętrzne pod numerem 28/2019.

Przeprowadzający kontrolę:

- Piotr Jokiel – inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRŚ-OR.0030.1.2019.PJ z dnia 22 maja 2019 roku.

Przedmiotowym zakresem kontroli objęto okres od dnia 31 października 2014 r. do dnia 30 kwietnia 2019 r. Dotyczył realizacji zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym po kontroli problemowej przeprowadzonej w dniach od 13 czerwca 2014 r. do 30 czerwca 2014 r. z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, które sformułowane zostały w następujący sposób:

1. Aktualizować na bieżąco stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz prowadzić jego ewidencję zgodnie z wymogami zawartymi w art. 23 ust.1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Rowy wyodrębnione jako zasób nieruchomości Skarbu Państwa zaewidencjonować jednolicie, tak jak pozostałe nieruchomości stanowiące zasób.

3. Badając stan prawny nieruchomości, ustalać funkcje nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego gminy, na dzień 1 lipca 2000 r., mając na uwadze art. 13 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2012 r. poz. 1187 ze zm.), w myśl którego nieruchomości rolne nieprzekazane do dnia 30 czerwca 2000 r. ostateczną decyzją Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, której następcą prawnym jest Agencja Nieruchomości Rolnych, stały się z dniem 1 lipca 2000 r. z mocy prawa własnością gminy, na terenie której są położone.

4. W stosunku do nieruchomości określonych jako pozostałe nieruchomości zasobu podjąć zintensyfikowane działania w celu ich trwałego zagospodarowania z zachowaniem szeroko rozumianego interesu właściciela, tj. Skarbu Państwa, z uwzględnieniem zasad prawidłowej i racjonalnej gospodarki.

5. Opracowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zweryfikować o uwagi zawarte w piśmie Wojewody Dolnośląskiego nr NiR- OR.7582.382.201 I.PJ z dnia 6 maja 2014 r. dotyczącym między innymi stanu zagospodarowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie miasta na prawach powiatu Jeleniej Góry.

6. Mając na uwadze, że zarządzenia Wojewody Dolnośląskiego w sprawie zbycia nieruchomości tracą moc po upływie roku od ich podpisania, podjąć skuteczne i racjonalne postępowania w celu ich realizacji.

7. Doprowadzić do trwałego zagospodarowania lokalu użytkowego o powierzchni 348,69 m<sup>2</sup> położonego na parterze budynku przy ul. 1 Maja w Jeleniej Górze, stanowiącego udział wynoszący 1718/10000 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Jeleniej Górze przy ul. 1 Maja 1, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 135/1, AM-1, obręb 0018, Jelenia Góra 1, o powierzchni 0,0589 ha.

W tym celu należy wystąpić z informacją do jednostek administracji publicznej, mających swoją siedzibę na terenie Jeleniej Góry o możliwości przejęcia w trwałe zarząd przedmiotowego lokalu na ich potrzeby.

8. Wyeliminować przypadki bezumownego korzystania z lokali oraz doprowadzić do racjonalnego i uzasadnionego ekonomicznie trwałego zagospodarowania, poprzez zbycie, ewentualnie zawarcie cywilnoprawnych umów najmu, lokali będących pustostanami.

9. Zakończyć proces ujawnienia praw własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych i uzupełnić wymagane informacje w sprawozdaniu IPE w stosunku do 25 działek ewidencyjnych.

10. Część ewidencyjną sprawozdania IPE dla właściciela Skarb Państwa uzupełnić brakujące dane w polu "Tytuł prawny" (kol. 9) dla 85 działek ewidencyjnych. Sprawdzić kompletność pozostałych pól wymaganych (kolumny od 14 do 17, R0).

Kontrolą objęto realizację zaleceń pokontrolnych przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest Pan Jerzy Łuźniak – Prezydent Miasta Jeleniej Góry. Dyrektorem Departamentu Gospodarki Miasta w Urzędzie Miasta Jelenia Góra, nadzorująca pracę Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Referatu Nieruchomości Skarbu Państwa, Opłat i Przekształceń jest Pani Beata Zięba.

## II. Ocena i ustalenia kontrolne.

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień (*akta kontroli: strony od 1 do 316*) **pozytywnie z uchybieniami** ocenia działania Prezydenta Miasta Jeleniej Góry dotyczące realizacji zagadnień objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadnia się poprzez przeprowadzenie poniższych ustaleń.

Kontrola sprawdzająca miała na celu ocenę realizacji zaleceń pokontrolnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jak wynika z treści zaleceń należało m. in.: przy badaniu stanu prawnego nieruchomości, ustalać funkcje nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego gminy na dzień 1 lipca 2000 r. W stosunku do nieruchomości określonych jako pozostałe nieruchomości zasobu dokonać oceny, czy podjęte działania w celu ich trwałego zagospodarowania przyniosły spodziewany efekt. Czy w wyniku podjętych działań doprowadzono do trwałego zagospodarowania lokalu użytkowego o powierzchni 348,69 m<sup>2</sup>, położonego na parterze budynku przy ul. 1 Maja 1 w Jeleniej Górze oraz, czy wyeliminowano przypadki bezumownego korzystania z lokali i doprowadzono do trwałego ich zagospodarowania (zbycie, zawarcie umów cywilnoprawnych) i czy zostały zagospodarowane lokale zaewidencjonowane jako pustostany.

- Stosownie do art. 23 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu oraz nieruchomościami Skarbu Państwa oddanymi w użytkowanie wieczyste w 2016 r. zostało przekazane Wojewodzie Dolnośląskiemu. Sprawozdanie zostało sporządzone w zaleconej formie tabelarycznej i zawierało wszystkie wymagane dane i informacje.

Jak wynika z przekazanych informacji przez Panią Beatę Ziębę, Dyrektora Departamentu Gospodarki Miasta w Urzędzie Miasta Jelenia Góra, odnoszących się do realizacji zaleceń pokontrolnych z dnia 3 października 2014 r., tj. wymienionych w punkcie 1 – aktualizacja stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest na bieżąco oraz prowadzona jest ewidencja, zgodnie z art. 23 ust. 1 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W Urzędzie Miejskim w Jeleniej Górze zasób nieruchomości Skarbu Państwa prowadzony jest w programie Microsoft Excel w postaci tabelarycznej, zaś ewidencjonowanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

osobom fizycznym i osobom prawnym – w systemie informatycznym ERGO.

W programie został wyodrębniony zasób nieruchomości, który wg stanu na dzień 30 kwietnia 2019 r. obejmował 300 działek o łącznej powierzchni 57,4472 ha, w tym:

- nieruchomości obciążone użytkowaniem – 1 działka o powierzchni 0,1242 ha,
- nieruchomości zabudowane przeznaczone do zwrotu – nie stwierdzono,
- lasy i grunty pod zalesienia – nie stwierdzono,
- nieruchomości oddane w trwałe zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej – 42 działki o powierzchni 11,2624 ha,
- pozostałe nieruchomości (tereny przemysłowe, pokopalniane, nieużytki, inne) – 253 działki o powierzchni 46,0160 ha,
- nieruchomości podlegające przekazaniu na rzecz jednostek samorządu terytorialnego – 361 działek o powierzchni 152,1604 ha,
- nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa na gruntach jednostek samorządu terytorialnego: 8 działek o powierzchni 0,4804 ha,
- nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – nie stwierdzono

Nieruchomości objęte umowami cywilno-prawnymi w tym:

- najem – 15 lokali o powierzchni 992,12 m<sup>2</sup>,
- dzierżawa – 3 działek o powierzchni 0,4106 ha.

Prowadzona jest również ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w formie elektronicznej w programie ERGO:

- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowią 892 działki o łącznej powierzchni 1 993,6010 ha, w tym:
- w odpłatnym użytkowaniu – 714 działek o powierzchni 179,8707 ha,
- w nieodpłatnym użytkowaniu – 178 działek o powierzchni 1 813,7303 ha (PKP, Karkonoski Park Narodowy).

*(dowód: akta kontroli str. 13 - 15).*

Na podstawie przepisu art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) 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. 21 a 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).

Zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1 c powołanej ustawy, ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa winno odpowiadać zapisom katastru 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,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej użytkowania wieczystego,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencjonowanie zasobu prowadzone jest w Urzędzie Miejskim w Jeleniej Górze w formie elektronicznej, w postaci tabelarycznej, na bazie programu Microsoft Excel i w systemie informatycznym ERGO. Jak wynika z przekazanych informacji przez Panią Beatę Ziębę, Dyrektora Departamentu Gospodarki Miasta w Urzędzie Miasta Jelenia Góra, zasób nieruchomości Skarbu Państwa jest systematycznie analizowany i podejmowane są stosowne działania w celu racjonalnego zagospodarowania nieruchomości poprzez sprzedaż, oddanie w dzierżawę, najem czy też użyczenie, *ponadto w stosunku do 215 działek o powierzchni 30,5933ha w zasobie brak jest możliwości ich zagospodarowania – nieruchomości położone są na terenach zalewowych (11 działek o powierzchni 6,1242ha), stanowią rowy (183 działki o powierzchni 18,5069ha), pasy zieleni izolacyjnej oddzielającej nieruchomość sąsiednią od obiektów uciążliwych (droga), nieruchomości zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod ulice dojazdowe i do czasu określenia przebiegu tej ulicy nie ma możliwości jej zagospodarowania (14 działek o powierzchni 0,7216ha) lub też są to tereny, na których obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej (7 działek o powierzchni 5,2406 ha).*

Dodatkowo, poza wymogami ustawy, ewidencja obejmuje również informacje o stanie zagospodarowania działki, sposobie jej wykorzystania, o zawartych umowach cywilnoprawnych. W przypadku działek oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwałe zarząd podane są również informacje, między innymi: wysokość opłaty rocznej, wysokość stawki procentowej opłaty, cenie 1 m<sup>2</sup>, wartości nieruchomości, wysokości udzielonej bonifikaty czy też podstawy nabycia.

W prowadzonej ewidencji ujęte są zatem informacje o nieruchomościach m. in. (zgodnie z wymogami przepisu, określone w cytowanym wyżej art. 23 ust. 1 c ustawy

o gospodarce nieruchomościami), odnoszące się do toczących się postępowań administracyjnych i sądowych tak, by z prowadzonej ewidencji można było uzyskać informacje zawierające wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oraz daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Jak z powyższego wynika roczne sprawozdanie z ewidencji stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa odpowiada wymogom ustawowym (pkt 1 zaleceń pokontrolnych).

*(dowód: akta kontroli str.38 - 80).*

Realizacja punktu 2 zaleceń pokontrolnych z dnia 3 października 2014 r., tj.: rowy wyodrębnione jako zasób nieruchomości Skarbu Państwa zaewidencjonować jednolicie, tak jak pozostałe nieruchomości stanowiące zasób.

Z przedłożonych dokumentów i złożonej informacji przez Panią Beatę Ziębę wynika, że:

Działki oznaczone według klasyfikacji gruntowej jako rowy – tak jak i pozostałe działki w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa – ewidencjonowane są zgodnie z wymogami zawartymi w art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 2204 z późn. zm.) i obejmują w szczególności informacje dotyczące:

- oznaczenia działek według katastru nieruchomości (obręb ewidencyjny, arkusz mapy, nr działki, identyfikator ewidencyjny działki, powierzchnia działki, nr księgi wieczystej, użytek gruntowy, położenie działki, właściciela oraz władającego działką, udział w prawie własności, nr jednostki rejestrowej);
- podstawę prawną przyjęcia do zasobu;
- przeznaczenie w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (według stanu na dzień 27.05.1990r., 01.07.2000r. oraz według aktualnego stanu);
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych;
- oraz dodatkowo informacje o stanie zagospodarowania działki.

Na dzień 30 kwietnia 2019 roku rowy stanowiły 183 działki o łącznej powierzchni wynoszącej 18,5069 ha (rowy zostały wykazane w wyciągu z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa stanowiącym załącznik do wyjaśnienia w sprawie realizacji ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa).

W stosunku do nieruchomości określonych jako pozostałe nieruchomości zasobu należało podjąć zintensyfikowane działania w celu ich trwałego zagospodarowania z zachowaniem szeroko rozumianego interesu właściciela, tj. Skarbu Państwa, z uwzględnieniem zasad prawidłowej i racjonalnej gospodarki (pkt 4 zaleceń pokontrolnych).

W okresie objętym niniejszą kontrolą, tj. w latach 2015-2019, w celu trwałego zagospodarowania nieruchomości określonych jako pozostałe nieruchomości zasobu przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1 - Wykaz transakcji sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa w latach 2015 - 2019

| Lp.   | Rodzaj mienia  | Numer identyfikacyjny nieruchomości (oznaczenie wg księgi wieczystej)                                       | Data sprzedaży/oddania w użytkowanie wieczyste - nr aktu notarialnego | Cena sprzedaży/ I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego | Wartość mienia wg operatu szacunkowego | Tryb sprzedaży/ oddania w użytkowanie wieczyste | UWAGI                    | Podmiot    |
|---|--|---|---|---|--|---|--------------------------|------------|
| 1   | 2  | 3   | 4   | 5   | 6                                      | 7   | 8                        |            |
| <b>2015 rok</b>   |  |   |   |   |  |   |                          |            |
| 1   | lokal niemieszkalny o pow. 348,69m2 wraz z udziałem 1718/10000 części w działce gruntu   | obręb Jelenia Góra 1 , AM-1, działka nr 135/1 o pow. 0,0589ha, ul. 1 Maja 1, KW JG1J/00071083/1             | 16.04.2015 rok - Repertorium A nr 2045/2015                           | 1 349 500,00 zł   | 1 326 521,00 zł                        | przetarg ustny nieograniczony                   | -                        | ██████████ |
| 2   | lokal mieszkalny nr █ o pow. 41,60m2 plus pomieszczenia przynależne o pow. 10,69m2, łącznie 52,29m2 wraz z udziałem 1166/10000 części w działce gruntu | obręb Cieplice - IX , AM-1, działka nr 2 o pow. 0,0484ha, ul. Wolności █, KW JG1J/00063798/7                | 12.05.2015 rok - Repertorium A nr 2684/2015                           | 44 000,00 zł  | 63 340,00 zł                           | przetarg ustny nieograniczony                   | -                        | ██████████ |
| <b>RAZEM W 2015 ROKU - 2 TRANSAKCJE O WARTOŚCI 1 393 500 ZŁ</b> |  |   |   |   |  |   |                          |            |
| <b>2016 rok</b>   |  |   |   |   |  |   |                          |            |
| 1   | lokal mieszkalny nr █ o pow. 176,02m2 wraz z udziałem 5042/10000 części w działce gruntu   | obręb Sobieszów - I , AM-3, działka nr 146 o pow. 0,1562ha, ul. Tytusa Chałubińskiego █, KW JG1J/00050733/0 | 06.04.2016 rok - Repertorium A nr 577/2016                            | 25 100,50 zł  | 251 005,00 zł                          | bezprzetargowy, na rzecz najemcy                | Udzielono 90% bonifikaty | ██████████ |

|   |  |   |   |              |               |                                    |                          |            |
|---|--|---|---|--------------|---------------|------------------------------------|--------------------------|------------|
| 2 | lokal mieszkalny nr [REDACTED] o pow. 40,33m2 plus pomieszczenia przynależne o pow. 4,77m2, łącznie 45,10m2 wraz z udziałem 1443/10000 części w działce gruntu   | obręb Sobieszów-II , AM-15, działka nr 340 o pow. 0,0920ha, ul. Ignacego Domeyki [REDACTED], KW JG1J/00063798/7           | 07.04.2016 rok - Repertorium A nr 1183/2016 | 10 797,00 zł | 71 980,00 zł  | bezprzetargowy, na rzecz najemcy   | Udzielono 85% bonifikaty | [REDACTED] |
| 3 | lokal mieszkalny nr [REDACTED] o pow. 39,59m2 plus pomieszczenia przynależne o pow. 5,20m2, łącznie 44,79m2 wraz z udziałem 999/10000 części w działce gruntu    | obręb Cieplice - IX , AM-1, działka nr 2 o pow. 0,0484ha, ul. Wolności [REDACTED], KW JG1J/00063798/7                     | 25.04.2016 rok - Repertorium A nr 1250/2016 | 6 588,60 zł  | 65 886,00 zł  | bezprzetargowy, na rzecz najemcy   | Udzielono 90% bonifikaty | [REDACTED] |
| 4 | lokal mieszkalny nr [REDACTED] o pow. 166,65m2 plus pomieszczenia przynależne o pow. 6,45m2, łącznie 173,10m2 wraz z udziałem 4958/10000 części w działce gruntu | obręb Sobieszów - I , AM-3, działka nr 146 o pow. 0,1562ha, ul. Tytusa Chałubińskiego [REDACTED], KW JG1J/00050733/0      | 31.08.2016 rok - Repertorium A nr 1950/2016 | 26 959,30 zł | 262 593,00 zł | bezprzetargowy, na rzecz najemcy   | Udzielono 90% bonifikaty | [REDACTED] |
| 5 | lokal mieszkalny nr [REDACTED] o pow. 70,38m2 plus pomieszczenia przynależne o pow. 3,22m2, łącznie 73,60m2 wraz z udziałem 1841/10000 części w działce gruntu   | obręb Cieplice - IV , AM-5, działki nr 74/3 i 74/4 o łącznej pow. 0,1690ha, ul. Cieplicka [REDACTED], KW JG1J/00063 592/3 | 09.09.2016 rok - Repertorium A nr 3437/2016 | 13 925,10 zł | 139 251,00 zł | bezprzetargowy, na rzecz najemcy i | Udzielono 90% bonifikaty | [REDACTED] |



|  |                                     |   |   |                 |                 |   |   |  |
|--|-------------------------------------|---|---|-----------------|-----------------|---|---|--|
| 6  | nieruchomość gruntowa<br>zabudowana | obręb Cieplice - V, AM-5, działki nr<br>28/3 i 28/4 o łącznej pow. 0,8651ha,<br>ul. Wazów 3,3A, KW<br>JG1J/00045642/7 | 13.12.2016 rok -<br>Repertorium A nr<br>4607/2016 | 1 300 000,00 zł | 2 567 498,00 zł | przetarg ustny<br>nieograniczony  | - |  |
| <b>RAZEM W 2016 ROKU - 6 TRANSAKCJI O WARTOŚCI 1 383 370,50 ZŁ</b> |                                     |   |   |                 |                 |   |   |  |
| <b>2017 rok</b>  |                                     |   |   |                 |                 |   |   |  |
| 1  | nieruchomość<br>niezabudowana       | obręb Sobieszów - I, AM-8, działka<br>nr 24/8 o pow. 0,0098ha, ul.<br>Karkonoska, KW JG1J/00084679/0                  | 16.01.2017 - Repertorium<br>A nr 327/2017         | 8 371,09 zł     | 5 223,00 zł     | tryb<br>bezprzetargowy -<br>sprzedaż w celu<br>poprawy<br>warunków<br>zagospodarowania<br>posiadanej<br>nieruchomości | - |  |

**RAZEM W 2017 ROKU - 1 TRANSAKCJA O WARTOŚCI 8 371,09 ZŁ**

**2018 i 2019 rok NIE ODNOTOWANO TRANSAKCJI SPRZEDAŻY**

(dowód: akta kontroli str.107 - 289).

- 3 nieruchomości zagospodarowano w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, położone w Jeleniej Górze przy ulicy: 1 Maja 1 (lokal niemieszkalny), Wolności 196 (lokal mieszkalny nr 6) oraz Wazów 3,3A (nieruchomość zabudowana);
- 5 nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców, położonych w Jeleniej Górze przy ulicy: Tytusa Chałubińskiego 19 (lokal mieszkalny nr 1 oraz lokal mieszkalny nr 2), Ignacego Domeyki 6A (lokal mieszkalny nr 2), Wolności 196 (lokal mieszkalny nr 4), Cieplicka 54 (lokal mieszkalny nr 7);
- 1 nieruchomość w drodze bezprzetargowej w celu poprawienia warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości (działka nr 24/8, obręb Sobieszów – I).

Pozostałe nieruchomości zasobu Skarbu Państwa w latach 2015-2019 zagospodarowano w ramach zawieranych umów o dzierżawę i najem:

- w roku 2015 obowiązywało 13 umów dzierżaw i najmu, w tym 2 nowo zawarte dotyczących nieruchomości położonych w Jeleniej Górze przy ulicy: Bolesława Chrobrego 26, Gustawa Morcinka 33A, Karkonoskiej, Czesława Miłosza oraz Armii Krajowej 18;
- w roku 2016 obowiązywało 19 umów dzierżaw i najmu, w tym 8 nowo zawarte dotyczących nieruchomości położonych w Jeleniej Górze przy ulicy: Bolesława Chrobrego 26, Gustawa Morcinka 33A, Karkonoskiej, Czesława Miłosza, Alei Jana Pawła II 4 oraz Armii Krajowej 18;
- w roku 2017 obowiązywało 13 umów dzierżaw i najmu, w tym 1 nowo zawarta dotyczących nieruchomości położonych w Jeleniej Górze przy ulicy: Bolesława Chrobrego 26, Gustawa Morcinka 33A, Czesława Miłosza, Alei Jana Pawła II 4 oraz Armii Krajowej 18;
- w roku 2018 obowiązywało 14 umów dzierżaw i najmu, w tym 4 nowo zawarte dotyczących nieruchomości położonych w Jeleniej Górze przy ulicy: Bolesława Chrobrego 26, Gustawa Morcinka 33A, Alei Jana Pawła II 4, Wiejska 29 oraz Armii Krajowej 18;
- w roku 2019 obowiązywało 11 umów dzierżaw i najmu, w tym 2 nowo zawarte dotyczących nieruchomości położonych w Jeleniej Górze przy ulicy: Gustawa Morcinka 33A, Alei Jana Pawła II 4, Wiejska 29 oraz Armii Krajowej 18.

Ponadto, nieruchomość położoną przy ulicy Wiejskiej 29 zagospodarowano poprzez umowy użyczenia na cele statutowe zawarte z następującymi podmiotami:

- a) Dolnośląska Wojewódzka Komenda Ochotniczych Hufców Pracy we Wrocławiu,
- b) Polski Związek Głuchych,
- c) Miasto Jelenia Góra z przeznaczeniem na potrzeby Środowiskowego Domu Dziennego Pobytu, realizowanego w ramach programu „SENIOR-WIGOR”,

i tym samym przedmiotowa nieruchomość wraz z ww. umowami najmu – zagospodarowana jest w całości.

(dowód: akta kontroli str.16 - 30)

Z przedstawionych w czasie kontroli akt wynika, że w opisanych wyżej sprawach 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. Wykazy zostały sporządzone prawidłowo i wywieszone na tablicy ogłoszeń, na okres 21 dni, tj. w terminie ustawowym. Informacja o wykazie została również zamieszczona w prasie lokalnej „Nowiny Jeleniogórskie” oraz na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jelenia Góra.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, nie wnosi się uwag dotyczących zbycia wymienionych nieruchomości.

W sprawach tych nie stwierdzono uchybień procedury. Cena nieruchomości (w przypadkach sprzedaży nieruchomości) ustalona została w oparciu o sporządzone aktualne wyceny nieruchomości wynikające z operatów szacunkowych określających ich wartość (bądź klauzul aktualizacyjnych). W sposób prawidłowy sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia w siedzibie urzędu na okres 21 dni, zamieszczano każdorazowo informację w prasie lokalnej o terminie mającej się odbyć sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (pkt 5 zaleceń pokontrolnych) zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi (ust. 1d art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami został uchylony) pominięto sprawdzanie, czy uwzględnione zostały uwagi zawarte w piśmie Wojewody Dolnośląskiego nr NiR-OR.7582.382.2011.PJ z dnia 6 maja 2014 r., a mające odnieść się do stanu zagospodarowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie miasta na prawach powiatu Jeleniej Góry – w świetle oczekujących na opracowanie zasad i trybu postępowania, wynikających z przepisu art. 23 ust. 1 pkt 3 powołanej ustawy, odnoszących się do sporządzania „nowych” planów realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i przedkładania ich wojewodzie - celem akceptacji - co najmniej na dwa miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania poprzedniego planu.

Zagospodarowanie lokalu użytkowego o powierzchni 348,69 m<sup>2</sup> położonego na parterze budynku przy ul. 1 Maja w Jeleniej Górze:

Aktem notarialnym z dnia 16.04.2015 roku Rep. A numer 2045/2015 sprzedano w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawo własności lokalu użytkowego o pow. 348,69m<sup>2</sup>, położonego na parterze budynku przy ul. 1 Maja 1 w Jeleniej Górze, stanowiącego udział 1718/10000 w prawie własności nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 135/1, AM-1, obręb Jelenia Góra 1, o pow. 0,0589ha – Zarządzenie nr 326 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 4 listopada 2014 roku, przetarg zorganizowano w dniu 27 marca 2015 roku.

Obwieszczeniem numer 478.2014.VI Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 27 listopada 2014 r. ww. nieruchomość umieszczona została w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Informacja o przetargu i jego warunki podane zostały do publicznej wiadomości Ogłoszeniem Nr I/SP/2015 Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 13 stycznia 2015 roku, które wywieszone było na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Jelenia Góra,

opublikowane w prasie (Gazeta Prawna - emisja /19.01.2015 roku) oraz podane do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Miasta Jelenia Góra w pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym, który odbył się dnia 27 marca 2015 roku. W wyniku procedury przetargowej wyłoniono nabywcę [REDAKTOWANE], który zaoferował najwyższą cenę w kwocie 1.349.500,- złotych (jeden milion trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych).

W związku z powyższym doprowadzono do trwałego zagospodarowania lokalu użytkowego o powierzchni 348,69 m<sup>2</sup>, położonego na parterze budynku przy ul. 1 Maja w Jeleniej Górze, realizując tym samym pkt 7 zaleceń pokontrolnych.  
(dowód: akta kontroli str.81- 106).

Jak wynika z zaleceń pokontrolnych należało wyeliminować przypadki bezumownego korzystania z lokali oraz doprowadzić do racjonalnego i uzasadnionego ekonomicznie trwałego zagospodarowania, poprzez zbycie, ewentualnie zawarcie umów cywilnoprawnych, najmu lokali będących pustostanami (pkt 8 zaleceń pokontrolnych).

1. Lokal mieszkalny nr 1 (o powierzchni użytkowej 52,23 m<sup>2</sup>), położony w Jeleniej Górze, przy ul. Wolności 196 zajmowany jest bez tytułu prawnego. W stosunku do jego użytkowników Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze wyrokiem sygn. akt IC 485/10 z dnia 9 sierpnia 2011 r. orzekł eksmisję z lokalu, przyznając prawo do lokalu socjalnego [REDAKTOWANE] a dla pozostałych użytkowników, tj. [REDAKTOWANE] orzekł o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Z udzielonych wyjaśnień złożonych przez Panią Beatę Ziębę, Dyrektora Departamentu Gospodarki Miasta w Urzędzie Miasta Jelenia Góra wynika, że *użytkownicy przedmiotowego lokalu mieszkalnego obciążeni są odszkodowaniem za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w takiej samej wysokości jakiej wynajmujący mógłby otrzymywać z tytułu najmu. Miesięczny wymiar opłat wynosi: odszkodowanie 417,84 zł, zaliczka na zimną wodę 6,06 zł, zaliczka na nieczystości płynne 12,77 zł. Na dzień 08.10.2018 r. na lokalu ciąży zadłużenie w wysokości 26 460,58 zł bez odsetek i kosztów. W stosunku do w/w prowadzona jest egzekucja komornicza.*

Ponadto z dalszych wyjaśnień wynika, że *czas realizacji wyroków eksmisyjnych na terenie Miasta Jelenia Góra jest odległy i wynosi 6-8 lat. Obecnie na wskazanie lokali socjalnych oczekuje około 350 rodzin.*

*Miasto Jelenia Góra posiada skromne zasoby mieszkań zakwalifikowanych jako lokale socjalne, a za takie uważa się mieszkania posiadające obniżoną wartość użytkową i gorsze wyposażenie techniczne, są to lokale, z reguły typu barakowego ze wspólnym użytkowaniem podstawowych urządzeń sanitarnych a pobór wody może być usytuowany na klatce schodowej. Nie mniej jednak, mając na uwadze znaczne zaległości ciężące na wspomnianym mieszkaniu, Miasto doloży starań aby w 2019 roku wyrok został zrealizowany.*

2. Lokal nr 8 znajdujący się w budynku przy ul. Wolności 196 w Jeleniej Górze, posadowionym w granicach nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 2, AM-1, obręb Cieplice-IX o powierzchni 0,0484 ha został zagospodarowany poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony w dniu 04.08.2014 roku z [REDAKTOWANE] (Zarządzenie Nr 168 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 czerwca 2014 roku).

3. Aktem notarialnym z dnia 12 maja 2015 r. Rep. A numer 2684/2015 sprzedano w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawo własności lokalu mieszkalnego nr 6 o powierzchni 41,60 m<sup>2</sup>, znajdującego się w budynku położonym w Jeleniej Górze przy ul. Wolności 196,

stanowiącego własność Skarbu Państwa, w granicach nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa w udziale 8553/10000, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 2 o powierzchni 0,0484 ha, AM-1, obręb Cieplice-IX wraz z pomieszczeniem przynależnym, komórką o powierzchni 10,69 m<sup>2</sup> oraz udziałem w częściach wspólnych budynku mieszkalnego i w prawie współwłasności gruntu – Zarządzenie nr 314 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 23 października 2014 roku. Zorganizowano dwa przetargi – w dniu 27.02.2015 roku oraz w dniu 17.04.2015 roku. Tym samym lokal ten został trwale zagospodarowany.

Stan zagospodarowania 3 lokali użytkowych (pustostanów) aktualnie przedstawia się następująco:

1. ul. Morcinka 3A – *na pomieszczenia biurowe o łącznej powierzchni 137,35 m<sup>2</sup>. Ogłoszeniem Nr 1/N/SP/2017 z dnia 05 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta Jeleniej Góry zaprosił do składania ofert na oddanie w najem do lat 3. Nie wpłynęła ani jedna oferta na wynajem wspomnianych pomieszczeń. Wydano kolejne Ogłoszenie nr 01/N/SP/2019 z dnia 13 lutego 2019 - na pomieszczenia biurowe o łącznej powierzchni 301,09 m<sup>2</sup>. Wpłynęły dwie oferty dnia 20.02.2019 r. i dnia 01.03.2019 r. na powierzchnię ogółem 49,39 m<sup>2</sup>. Dnia 01.04.2019 r, zawarto dwie umowy najmu na okres 3 lat. Należy zaznaczyć, że na brak zainteresowania ww. nieruchomością wpływa coraz mniejsza liczba przedsiębiorców /instytucji w Jeleniej Górze. Natomiast firmy już działające w Jeleniej Górze chętniej wynajmują pomieszczenia w centrum miasta, niż na przedmieściach. W centrum miasta daje się zauważyć dużo wolnych lokali do wynajęcia.*

2. ul. Wiejska 29 – *na pomieszczenia biurowe o łącznej powierzchni 40,42 m<sup>2</sup> (26,32 m<sup>2</sup>, 14,10 m<sup>2</sup>) Ogłoszeniem nr 1/N/SP/2018 r. z dnia 13 lutego 2018 r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry zaprosił do składania ofert na oddanie w najem do lat 3. Dnia 24 sierpnia 2018 r. zostały zawarte umowy najmu nr 01/N/SP/2018 i nr 02/N/SP/2018. Nieruchomość została w całości zagospodarowana.*

5. ul. Chrobrego nr 26 i nr 28 pomieszczenia magazynowe i biurowe o powierzchni 974,13 m<sup>2</sup> - *Ogłoszeniami od wielu lat (począwszy od roku 2011) a ostatnim Ogłoszeniem nr 2/D/SP/2017 z dnia 05 kwietnia 2017 r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry zapraszał do składania ofert na oddanie w dzierżawę do lat 3. Do dnia dzisiejszego nie wpłynęła ani jedna oferta na dzierżawę pomieszczeń magazynowych. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny oraz uciążliwe sąsiedztwo (czynniki patogenne) ww. nieruchomość do dnia dzisiejszego nie cieszy się zainteresowaniem. Ponadto w roku ubiegłym budynek w całości został zabezpieczony przed dewastacją i korzystaniem z nieruchomości przez osoby nieupoważnione poprzez zamurowanie cegłą wszystkich okien i drzwi znajdujących się w tym budynku.*

Pozostałe pustostany stanowią 3 lokale mieszkalne:

ul. Wolności 196

- lokal mieszkalny nr 7 o powierzchni użytkowej 43,55 m<sup>2</sup> - Zarządzenie nr 460 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 września 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Nieruchomość wymagała sporządzenia nowego operatu szacunkowego, z uwagi na jego dezaktualizację. Dnia 19.03.2019 r. został sporządzony operat szacunkowy określający wartość ww. nieruchomości lokalowej,

- lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 37,08 m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 4.10.2018 r. ZGKiM w Jeleniej Górze zgłosił wolny lokal do zagospodarowania, w stosunku do którego

zostanie wszczęta procedura sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. Dnia 19.03. 2019 r. został sporządzony operat szacunkowy określający wartość ww. nieruchomości lokalowej.

ul. Przechodnia 4 – lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 38,93 m<sup>2</sup> – Postanowieniem Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny z dnia 02.03.2015 r. sygnatura akt I Ns 860/14 Skarb Państwa stał się właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Z uzyskanych wyjaśnień wynika, że po przeprowadzonej inwentaryzacji budynku wykazana została niezgodność udziału z zapisem w księdze wieczystej. *Po zakończeniu procedury regulacji udziału ww. lokalu mieszkalnego i ujawnieniu jego prawidłowego zapisu w księdze wieczystej wszczęta zostanie procedura zbycia w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W obecnym stanie prawnym podlega przekształceniu i wydaniu zaświadczenia przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry.*

Dokonując podsumowania tej części spraw objętych kontrolą należy zwrócić uwagę na znaczny upływ czasu od momentu zaistnienia prawnych możliwości zakończenia procedur, zmierzających do racjonalnego i uzasadnionego ekonomicznie, trwałego zagospodarowania nieruchomości np. przy ul. Chrobrego nr 26 i nr 28 (począwszy od 2011 roku) czy realizacji prawomocnego wyroku z dnia 9 sierpnia 2011 r. Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze sygn. akt IC 485/10, orzekającego eksmisję z lokalu mieszkalnego.

Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182) – jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025, 1104, 1629, 2073 i 2244 oraz z 2019 r. poz. 80) – art. 18 ust. 5 powołanej ustawy.

Oдноśnie realizacji zaleceń pokontrolnych z 3 października 2014 r. zawartych w punktach od 9 do 10, nakazujących zakończenie procesu ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa (w ramach realizacji obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego) ustalono, że proces ten został zakończony.

Mając na uwadze stwierdzone podczas kontroli uchybienia zalecam:

1. Kontynuować na bieżąco aktualizację stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzupełniać jego ewidencję zgodnie z art. 23 ust.1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych oraz według stanu na dzień 27 maja 1990 r. i na dzień 1 lipca 2000 r. dla ustalenia ewentualnych przesłanek komunalizacji nieruchomości.

2. Kontynuować działania zmierzające do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa m. in. poprzez ich sprzedaż, w tym nieruchomości zaewidencjonowanych w zasobie jako pozostałe nieruchomości zasobu.

3. Zrealizować prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 9 sierpnia 2011 r. sygn. akt IC 485/10, orzekającego eksmisję z lokalu mieszkalnego nr 1, położonego przy ul. Wolności 196 w Jeleniej Górze, który przyznał prawo do lokalu socjalnego [REDAKCYJNA] zaś dla pozostałych użytkowników, tj. [REDAKCYJNA] orzekł o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

4. Doprowadzić do trwałego zagospodarowania lokali użytkowych położonych w Jeleniej Górze: przy ul. Morcinka 3A (pomieszczenia biurowe) oraz przy ul. Chrobrego nr 26 i nr 28 (pomieszczenia magazynowe i biurowe o powierzchni 974,13 m<sup>2</sup>).

5. Zakończyć procedury sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dwóch lokali mieszkalnych (pustostanów), położonych w Jeleniej Górze przy ul. Wolności 196, tj. lokalu nr 3 i lokalu nr 7.

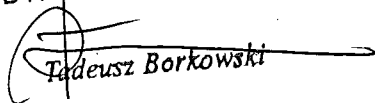
O sposobie wykorzystania uwag i wykonania zaleceń oraz o podjętych działaniach albo przyczynach niepodjęcia tych działań, proszę o udzielenie informacji w terminie 30 dni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI




Paweł Hreniak

DYREKTOR WYDZIAŁU



INSPEKTOR WOJEWÓDZKI



Piotr Jokiel

