

Jelenia Góra, dnia 20 marca 2023 r.

KN.1712.2.2023

Pani Agata Żmijewska
Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
w Departamencie Gospodarowania Mieniem
Urzędu Miasta Jelenia Góra

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

W Wydziale Gospodarki Nieruchomościami w Departamencie Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Jelenia Góra (dalej WGN) w okresie 16-28.02.2023 r. przeprowadzono kontrolę w zakresie prowadzenia spraw związanych z dzierżawą gruntu, położonego w Jeleniej Górze przy ul. Marii Konopnickiej, zabudowanego budynkiem niemieszkalnym (Brama Wojanowska). Kontrolę przeprowadzono na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Jeleniej Góry Nr 1880.VIII.2023 z dnia 16.02.2023 r. Szczegółowe ustalenia kontroli zawiera protokół kontroli podpisany w dniu 07.03.2023 r. Do protokołu kontroli w dniu 13.03.2023 r. wniesiono zastrzeżenia, zawierające powtórzenie ustaleń poczynionych w trakcie kontroli, opis sposobu postępowania przy prowadzeniu spraw oraz przesłanek jakimi kierował się Wydział przy podejmowaniu działań. Nie przedstawiono nowych, nieuwzględnionych w trakcie kontroli dokumentów ani nie wskazano, innych niż przytoczone w protokole kontroli, podstaw prawnych podejmowanych działań w zakresie ustaleń, co do których wniesiono zastrzeżenia.

Odnosząc się do przywołanych w ww. piśmie Naczelnika WGN kwestii dotyczących:

- rozliczenia rocznej opłaty dzierżawnej informuję, że nie wskazano podstaw prawnych, dotyczących ustalenia opłaty rocznej w sytuacji zawarcia umowy na okres 3 miesięcy oraz przeliczania opłaty rocznej w stosunku do dnia a nie innych okresów, np. miesięcy, kwartałów, półrocza,
- nakładania w drodze uchwały wymogów nieprzewidzianych w ustawie informuję, że w Uchwale Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 164/XVI/2003 z dnia 16 grudnia 2003 r. (dalej Uchwała nr 164), zmienionej Uchwałą nr 64.10.2011 z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie zasad wydzierżawiania niektórych nieruchomości Miasta Jeleniej Góry ustalono zasady wydzierżawiania niektórych nieruchomości stanowiących własność Miasta na okres do trzech lat i na okres dłuższy niż trzy lata oraz wskazano przypadki, w których Prezydent Miasta może oddawać nieruchomości w dzierżawę w trybie bezprzetargowym; powyższe zostało ustalone, w ocenie kontrolującej, bez upoważnienia ustawowego, jednakże nie zmienia to faktu, że Uchwała nr 164 jest obowiązującym aktem prawa miejscowego.

W wyniku analizy pisma Naczelnika WGN z dnia 10.03.2023 r. stwierdzono, że wyjaśnienia i informacje w nim zawarte nie zmieniają ustaleń kontroli.

W wyniku kontroli stwierdzono, że:

1. Obiekt Baszty Wojanowskiej w latach 2005 - 2019 był przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej z podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą, wyłonionym w otwartym konkursie ofert z przeznaczeniem na działalność handlową.



2. W 2022 r. po przejęciu nieruchomości przez Miasto, biorąc pod uwagę zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp), zgodnie z którym dla przedmiotowej nieruchomości ustalono przeznaczenie na budynek usług turystyki – wieża widokowa i punkt informacji turystycznej analizowane były różne możliwości zagospodarowania nieruchomości i podejmowane działania, m.in. zwrócono się do:

1) Dyrektora Departamentu Prezydenta tut. Urzędu z propozycją przejęcia nieruchomości przez Wydział Sportu i Turystyki oraz zaadaptowanie jej na cele turystyczne – zgodnie z wyjaśnieniami Naczelnika WGN propozycja przejęcia nie została zaakceptowana, a Departament Prezydenta nie przedstawił pisemnego stanowiska w tej sprawie,

2) Wydziału Architektury, Urbanistyki i Budownictwa tut. Urzędu (dalej WAUiB) o informację czy lokalizacja budynku usług turystyki wyklucza możliwość prowadzenia w tym miejscu innych usług w rozumieniu planu miejscowego (w tym usług gastronomii), czy stanowi jedynie uzupełnienie przeznaczenia przewidzianego dla terenów oznaczonych symbolem 1.U. - Naczelnik WAUiB dwukrotnie negatywnie wypowiedział się co do możliwości prowadzenia wnioskowanych usług,

3) Kierownika Referatu Architektury i Urbanistyki w WAUiB (po dwukrotnej negatywnej odpowiedzi Naczelnika WAUiB) o potwierdzenie, czy wobec braku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania, wydzierżawienie nieruchomości na ww. cel jest możliwe w świetle zapisów obowiązującego planu miejscowego – w odpowiedzi Kierownik Referatu Architektury i Urbanistyki wskazał, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania, oraz że w mpzp dla terenu oznaczonego symbolem 1.U. nie ustalono innego sposobu tymczasowego zagospodarowania,

4) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatury w Jeleniej Górze o wydanie opinii co do możliwości wydzierżawienia na potrzeby prowadzenia przez przyszłego dzierżawcę działalności gospodarczej z zakresu gastronomii oraz o wskazanie ewentualnych zaleceń co do zawarcia przedmiotowej umowy - po przeprowadzonych oględzinach zaopiniował pozytywnie z punktu widzenia konserwatorskiego możliwość wydzierżawienia Baszty Wojanowskiej, pod warunkami konserwatorskimi, które należało zrealizować przed udostępnieniem dzierżawcy – w piśmie wyszczególniono szereg prac do wykonania, w większości wymagające zgłoszenia lub uzyskania uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

5) W związku z powyższym w ocenie Kontrolującej wątpliwości budzi:

a) na ile wiążąca była opinia Kierownika Referatu, bez akceptacji Naczelnika Wydziału i Dyrektora Departamentu, po uprzednio wydanej negatywnej opinii Naczelnika WAUiB,

b) właściwe rozumienie pojęcia „wykorzystywania w sposób dotychczasowy” – w analizowanym przypadku umowa została zawarta z innym przedsiębiorcą, prowadzącym działalność w innym zakresie, z odmiennie ustalonym w zawartych umowach przedmiotem dzierżawy i jego przeznaczeniem.

3. Na podstawie analizy zapisów Umowy nr HU/265/54/2022, dokumentów znajdujących się w teczce sprawy oraz wyjaśnień Naczelnika WGN stwierdzono, że:

1) umowa została spisana w dniu 08.02.2023 r., na czas oznaczony od 10.12.2022 r. do 09.03.2023 r.,

2) opłata dzierżawna w wysokości 156,50 zł została wyliczona nieprawidłowo, nie wynika z przeliczenia ustalonej stawki rocznej w stosunku do okresu obowiązywania umowy - winno być 158,67 zł (634,69 zł/12 m-cy x 3 m-ce = 158,67 zł),

3) w treści umowy:

a) nie wyspecyfikowano zaleceń konserwatorskich do realizacji, pomimo stanowiska Konserwatora Zabytków warunkującego zawarcie umowy od wykonania określonych prac oraz przekazania dzierżawcy pisemnej informacji, że szczegółowy wykaz prac zostanie wskazany w treści umowy dzierżawy,

b) dzierżawcę zobowiązano do uporządkowania wnętrza przedmiotu dzierżawy ze wszystkich składowanych rzeczy – z zapisów umowy nie wynika czy dotyczy to rzeczy składowanych w związku z prowadzeniem magazynu, czy dotyczy to realizacji zaleceń konserwatorskich,

c) zapisano, że wykonanie prac wymienionych w ust. 1 we wskazanym terminie będzie podstawą do przeprowadzenia prac remontowych oraz zabezpieczających w ramach kolejnej umowy dzierżawy obejmujących usunięcie wtórnej zabudowy i wypełnień ze styropianu i pianki montażowej na parterze oraz naprawę schodów, w sytuacji braku pewności co do zawarcia kolejnej umowy,

4) umowę zawarto bez kontrasygnaty skarbnika, pomimo ustalenia po stronie Miasta obowiązku rozliczeń z tytułu zużycia energii elektrycznej - zgodnie z art. 46. ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy lub osoby przez niego upoważnionej,

5) nieruchomości została przekazana dzierżawcy na podstawie Protokołu przekazania, w którym jako podstawę przekazania wskazano niewłaściwy numer umowy,

6) do wniosku o wydzierżawienie nieruchomości nie dołączono wymaganych załączników,

7) jako uzasadnienie do zastosowania indywidualnego sposobu ustalenia opłaty wskazano scedowanie na dzierżawcę wykonania zaleceń konserwatorskich, pomimo że w zawartej umowie nie zawarto konieczności wykonania określonych prac remontowych, wynikających z zaleceń konserwatorskich,

8) zapytanie do Konserwatora Zabytków dotyczące ewentualnej możliwości scedowania na przyszłego dzierżawcę wykonania prac wynikających z zaleceń konserwatorskich wysłano 13 dni po skierowaniu do wnioskodawcy pisma wyrażającego zgodę na zawarcie umowy dzierżawy,

9) Naczelnik WGN wyjaśniła, że jako podstawę wyliczenia opłaty dzierżawnej przyjęto powierzchnię całej działki, tj. 40 m², czyli powierzchnię większą niż faktyczny przedmiot użytkowania pomieszczenia wewnątrz Baszty o powierzchni ok. 13 m²; opłata winna być wyliczona w oparciu o wielkości zgodne ze stanem faktycznym i nie przewiduje się żadnej dowolności w tym zakresie,

10) budzące wątpliwości zastosowanie Zarządzenia nr 736, dotyczącego gruntów, garaży i obiektów gospodarczych do wyliczenia opłaty za dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem Baszty Wojanowskiej w sytuacji gdy Baszta Wojanowska nie mieści się w żadnej z wymienionych kategorii, a w protokole przekazania środka trwałego zastosowano symbol klasyfikacji rodzajowej: 1/10/109, tj. grupa 1: budynki i lokale, podgrupa 10: budynki niemieszkalne, rodzaj 109: pozostałe budynki niemieszkalne.

4. Ponadto stwierdzono, że:

1) pomimo ustawowego obowiązku zawierania umów dzierżawy w drodze przetargu na okres dłuższy niż 3 lata i na czas nieoznaczony Uchwałą nr 164 ustalono:

a) zasady wydzierżawiania niektórych nieruchomości stanowiących własność Miasta na okres do trzech lat i na okres dłuższy niż trzy lata,

b) Prezydent Miasta może oddawać w dzierżawę w trybie bezprzetargowym nieruchomości:

- na rzecz dzierżawcy, który zabudował tą nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę, bądź jego następcy prawnego,

- na rzecz dzierżawcy, który korzystał z niej zgodnie z wcześniej zawartą umową,

- w celu urządzenia dróg dojazdowych,

- jako niezbędne do posadowienia obiektów stanowiących elementy infrastruktury technicznej.

2) w analizowanym przypadku żadna z ww. przesłanek oddania nieruchomości w dzierżawę w trybie bezprzetargowym nie wystąpiła,

3) zawarcie umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym nastąpiło w sprzeczności z zapisami Uchwały nr 164,

3) w Karcie usługi Wydzierżawienie nieruchomości/przedłużenie umowy dzierżawy dostępnej w BIP nie opisano sposobu postępowania w przypadku braku konieczności umieszczenia nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia.

5. W dokumentacji sprawy brak jest potwierdzenia wykonania zaleceń konserwatorskich, tj. sprawdzenia prawidłowości działania instalacji elektrycznej oraz stanu technicznego sklepienia nad wejściem, czy jego konstrukcja nie została naruszona. Powyższe wskazuje na niedopełnienie obowiązków nałożonych na właściciela nieruchomości związanych z zapewnieniem prawidłowego stanu technicznego obiektu i jego bezpiecznego użytkowania.

6. Biorąc pod uwagę, że:

- 1) przed zawarciem kolejnej umowy konieczne będzie umieszczenie przedmiotowej nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę oraz opublikowanie w BIP,
 - 2) obecnie zawarta Umowa obowiązuje do 9 marca br.,
 - 3) co najmniej od 17 lutego br. przedmiotowa nieruchomość powinna być opublikowana w BIP w wykazie nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę,
 - 4) w wyniku oględzin BIP Urzędu Miasta Jelenia Góra w treści opublikowanych ogłoszeń w wykazach gruntów przeznaczonych do wydzierżawienia nie odnaleziono przedmiotowej nieruchomości,
- powyższe będzie stanowiło przesłankę uniemożliwiającą zawarcie kolejnej umowy, po upływie okresu umowy obowiązującej obecnie.

7. W Regulaminie Organizacyjnym w zakresie zadań WGN nie wyszczególniono prowadzenia spraw związanych z dzierżawą gruntów stanowiących własność Miasta Jelenia Góra.

W celu wyeliminowania nieprawidłowości i uchybień stwierdzonych w trakcie kontroli przekazuję do realizacji niniejsze zalecenia:

1. Dokładać należytej staranności przy prowadzeniu spraw związanych z dzierżawą nieruchomości stanowiących własność Miasta Jelenia Góra, z zastosowaniem przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz właściwych aktów prawa miejscowego.
2. Uzyskiwać kontrasygnatę Skarbnika lub osoby przez niego upoważnionej przy zawieraniu umów skutkujących powstaniem zobowiązań pieniężnych po stronie Miasta, zgodnie z art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40).
3. Rozważyć zmianę zapisów Uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 164/XVI/2003 z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie zasad wydzierżawiania niektórych nieruchomości Miasta Jeleniej Góry, dotyczących zasad oddawania w dzierżawę nieruchomości na okres do trzech lat, w trybie bezprzetargowym.
4. W Karcie usługi Wydzierżawienie nieruchomości/przedłużenie umowy dzierżawy dostępnej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jelenia Góra umieszczać wszelkie ważne informacje w celu ułatwienia mieszkańcom dostępu do świadczonych usług.
5. Wykonywać obowiązki związane z zapewnieniem prawidłowego stanu technicznego obiektów i ich bezpiecznego użytkowania, wynikające z własności nieruchomości.
6. Zwiększyć nadzór nad realizacją zadań przez podległych pracowników.

Przekazując powyższe zalecenia do realizacji proszę o poinformowanie mnie o sposobie ich wykonania w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

Prezydent Miasta
Jeleniej Góry
/-/
Jerzy Łuźniak

Sprawę prowadzi: Elżbieta Szuflicka-Leszkiwicz
tel. 757546 163, eleszkiewicz@jeleniagora.pl

Otrzymują:

1. Pan Janusz Łyczko – Zastępca Prezydenta Miasta Jeleniej Góry
2. Pan Jacek Kopeć – Skarbnik Miasta Jeleniej Góry
2. Pan Daniel Lepieszko – Sekretarz Miasta Jeleniej Góry
3. Pani Beata Zięba - Dyrektor Departamentu Gospodarowania Mieniem