



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Katowicach

LKA.410.24.1.2024

Pan
Marcin Krupa
Prezydenta Miasta Katowice
Urząd Miasta Katowice ul. Młyńska
4, 40-098 Katowice

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

**P/24/073 Zbywanie i udostępnianie nieruchomości gruntowych przez gminy
miejskie**

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Katowice, ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice
Kierownik jednostki kontrolowanej	Marcin Krupa, Prezydent Miasta Katowice, od 22 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Zbywanie nieruchomości gruntowych.2. Udostępnianie nieruchomości gruntowych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2025 do dnia zakończenia czynności kontrolnych ¹ , z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontrolerzy	Janina Balas, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/235/2024 z 11 grudnia 2024 r. Małgorzata Arciszewska, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/236/2024 z 11 grudnia 2024 r.

(akta kontroli str. 1-4)

¹ Do 30 maja 2025 r.

² Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: *ustawa o NIK*.

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Urząd był odpowiednio przygotowany organizacyjnie do realizacji zadań dotyczących zbywania i udostępniania nieruchomości gruntowych. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴ w Urzędzie sporządzono Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz Plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych na lata objęte kontrolą. W jednym przypadku Plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnego na lata 2024-2026 – nie zawierał zestawienia nieruchomości zasobu. Pozostałe plany opracowano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Przed przeznaczeniem nieruchomości do zbycia dokonywano analizy zasadności zbycia. Operaty szacunkowe były aktualne na dzień przeprowadzenia rokowań lub przetargu. W sytuacjach tego wymagających, Urząd występował do konserwatora zabytków z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości w przypadku wpisania ich do rejestru zabytków. W jednym przypadku, przed dokonaniem sprzedaży nieruchomości, nie dopełniono obowiązku, o którym była mowa w art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn (w ówczesnym brzmieniu, obowiązującym przed 1 stycznia 2024 r.), tj. wskazanego tam wymogu dotyczącego porozumienia z organem właściwym do wydawania koncesji na wydobycie kopalin. Wystąpił jeden przypadek braku sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz dwa przypadki braku zamieszczenia ogłoszeń prasowych pomimo istnienia takiego obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ugn. Ponadto Urząd nierzetelnie wywiązywał się z obowiązku publikacji w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Organ dochowywał terminów publikacji sporządzonych wykazów oraz ogłoszeń o przetargach. Ceny wywoławcze nieruchomości ustalane w drodze przetargowej zabezpieczały interes majątkowy Miasta.

W zawartych umowach dzierżawy i użytkowania nieruchomości prawidłowo zabezpieczano interes prawny i ekonomiczny Gminy. W Urzędzie, co do zasady, prawidłowo prowadzono postępowania w celu udostępnienia nieruchomości, przy czym w pięciu przypadkach, przed zawarciem umów dzierżawy nieruchomości położonych na terenach górniczych dla których nie było mpzp, nie dopełniono obowiązku, o którym była mowa w art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn (w ówczesnym brzmieniu, obowiązującym przed 1 stycznia 2024 r.), tj. uzyskania porozumienia z organem właściwym do wydawania koncesji na wydobycie kopalin. Ponadto dla jednej nieruchomości, dla której umowę dzierżawy zawarto po dniu 1 stycznia 2024 r. Urząd nie posiadał właściwej opinii, organu nadzoru górniczego w zakresie potencjalnego przewidywanego wpływu robót górniczych na tę nieruchomość.

Urząd prowadził, w tym aktualizował, ewidencję nieruchomości zawierającą informacje określone w art. 23 ust. 1c ugn. Upublicznianie wykazów nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia odbywało się w prawidłowy sposób. Stawki czynszu dzierżawnego były ustalone zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi obowiązującymi w Gminie.

W okresie objętym kontrolą obowiązywała w Urzędzie uchwała XXXIV/725/08 z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. NIK zauważa, że uchwała ta będąca aktem prawa miejscowego, wyrażała zgodę generalną a nie zgodę odnoszącą się do

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.; dalej: *ustawa o gospodarce nieruchomościami* lub *ugn*.

konkretnych zindywidualizowanych przypadków i nieruchomości. Tymczasem uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów, o których mowa w art. 37 ust. 4 ugn zdaniem NIK powinna dotyczyć jedynie konkretnych przypadków i nieruchomości wskazanych we wniosku organu wykonawczego.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Zbywanie nieruchomości gruntowych

1.1 W latach 2019-2024 r. w Urzędzie Miasta Katowice⁶ funkcjonował – jako wyodrębniona komórka organizacyjna Urzędu, odpowiedzialna merytorycznie za gospodarowanie nieruchomościami Miasta oraz Skarbu Państwa – Wydział Gospodarki Mieniem⁷. Zgodnie ze schematem organizacyjnym⁸ Urzędu, od 2024 r. Wydział ten podlegał Dyrektorowi Biura⁹. Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu, Wydział realizował w szczególności zadania z zakresu ewidencji mienia miasta i Skarbu Państwa, gospodarowania nieruchomościami miasta i Skarbu Państwa. Kwestię zadań Wydziału szerzej regulowały zarządzenia Prezydenta Miasta Katowice *w sprawie ustalenia zakresu działania poszczególnych komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy Urzędu Miasta Katowice*¹⁰. Zgodnie z tymi zarządzeniami, zadaniami własnymi Wydziału były m.in. gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi poprzez: sprzedaż nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych, oddawanie w użytkowanie wieczyste, oddawanie w dzierżawę i użyczenia, oddawanie w użytkowanie, zamianę, darowiznę, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz prowadzenie spraw związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu, analogiczne gospodarowanie nieruchomościami powiatowymi oraz Skarbu Państwa.

(akta kontroli Tom I str. 20-23, 29, 40, 45, 56, 63, 122, 134-136, 173, 186-188)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. zatrudnienie w Wydziale wyniosło 83 pracowników¹¹, natomiast w latach 2019-2024 łączny stan zatrudnienia, z uwzględnieniem osób niepozostających w stosunku pracy w dniu 31 grudnia 2024 r., wyniósł 149 osób. Dla każdego z pracowników sporządzono zakresy czynności obejmujące zadania określone w dokumentach wewnętrznych Urzędu jako zadania Wydziału.

⁵ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁶ Zwany również: *Urząd*.

⁷ Zwany również: *Wydział*.

⁸ W okresie kontroli obowiązywały trzy Regulaminy Organizacyjne Urzędu, tj. zarządzenie nr 3794/2024 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 23 stycznia 2024 r., obowiązujące od 1 lutego 2024 r., zarządzenie nr 1402/2021 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 4 stycznia 2021 r., obowiązujące od 1 stycznia 2024 r., zarządzenie nr 1190/2016 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 30 grudnia 2016 r., obowiązujące od 1 stycznia 2017 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędowi Miasta Katowic.

⁹ Do 1 lutego 2024 r. Wydział podlegał pod Koordynatora ds. Gospodarowania Mieniem i Obsługi Organów Miasta, a do 1 stycznia 2021 r. pod Sekretarza Miasta.

¹⁰ Zarządzenie wewnętrzne nr 86/2021 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 26 lutego 2021 r., obowiązujące od 2 marca 2021 r., zarządzenie wewnętrzne nr 478/2016 Prezydenta Miasta Katowic z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia zakresu działania poszczególnych komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy Urzędu Miasta Katowice, obowiązujące do 1 marca 2021 r.

¹¹ W tym osoby przebywające na urloпах wychowawczych.

Ponadto, celem wykonywania zadań w zakresie zbywania nieruchomości gruntowych Prezydent Miasta Katowice w latach 2019-2024 udzielił pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego 30 pracownikom Urzędu. Pełnomocnictwo obejmowało upoważnienie do m.in. zbywania zabudowanych nieruchomości stanowiących własność Miasta Katowice lub oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów Miasta Katowice wraz ze zbyciem składnika budowlanego, a także składania oświadczeń, wyjaśnień i wniosków koniecznych w związku z czynnościami prawnymi dokonywanymi w oparciu o to pełnomocnictwo.

(akta kontroli Tom I str. 230-231, 380-386, 336-423, Tom III str. 749-805)

1.2 W latach 2019-2024 Wydział Audytu i Kontroli Urzędu Miasta Katowice nie przeprowadzał audytów ani kontroli wewnętrznych obejmujących kwestię gospodarowania nieruchomościami miejskimi. Jak wyjaśnił Prezydent Miasta Katowice, przedmiotowych kontroli nie podjęto, gdyż: „Wyniki analiz przeprowadzonych przez Wydział Audytu i Kontroli Urzędu Miasta Katowice na przestrzeni lat 2019 – 2024 wykazały, że działania prowadzone przez Wydział Gospodarki Mieniem tut. Urzędu, związane ze zbywaniem i udostępnianiem nieruchomości gruntowych kształtowały się w okresie 2019-2023 na średnim poziomie ryzyka (tj. od 79,69% do 54,69%), natomiast w roku 2024 osiągnęły poziom niskiego ryzyka tj. 42,19%. [...] Ponadto informuję, iż zastosowane czynności w celu przygotowania planu audytu wewnętrznego, jak i planu kontroli opierały się ściśle na określeniu i analizie obszarów ryzyka, które przeprowadzono zgodnie z procedurami. Ostateczny wynik analiz wskazał, iż działania związane ze zbywaniem nieruchomości gruntowych kształtowały się na średnim (następnie niskim) poziomie ryzyka, nie wskazującym na najwyższy priorytet audytu, ani kontroli. Zatem, do planów opracowanych na lata 2019 – 2024 weszły tylko obszary najbardziej zagrożone o najwyższym priorytecie. Nadmieniam, iż na wyniki w/w analiz miały wpływ m.in. działania podejmowane przez Wydział Gospodarki Mieniem, celem wdrożenia zaleceń pokontrolnych wydanych na podstawie kontroli przeprowadzonych przez Śląski Urząd Wojewódzki oraz Regionalna Izba Obrachunkowa w Katowicach.”

(akta kontroli Tom I str. 238-239, 248-254, 327, 331)

W zakresie gospodarowania nieruchomościami miejskimi w latach 2019-2024 miały miejsce trzy kontrole zewnętrzne. Dwie przeprowadzone przez Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Katowicach działającego w imieniu Wojewody Śląskiego, które dotyczyły tematyki prowadzenia ewidencji gruntów i budynków¹² oraz modernizacji tej ewidencji¹³. Jedna kontrola przeprowadzona została przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Katowicach¹⁴ w formie kontroli kompleksowej gospodarki

¹² Kontrola z 2020 r. „Prowadzenie przez starostów ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie utrzymywania systemu teleinformatycznego, o którym mowa w § 44 pkt 1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków niezbędnego m.in. do wywiązywania się z obowiązku wprowadzania rozwiązań technicznych umożliwiających realizację funkcjonalności określonych w § 8 ust. 5 pkt 4 rozporządzenia w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach”.

¹³ Kontrola z 2021 r. – w zakresie przedmiotowym kontroli ujęto: Modernizację ewidencji gruntów i budynków (kontrola prawidłowości stosowania procedur przeprowadzania modernizacji EGIB (art. 24a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne), proces cyfryzacji zbiorów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i automatyzację jego funkcjonowania, sposób wykonywania zadań z zakresu geodezji i kartografii realizowanych z wykorzystaniem dotacji z działu 710, rozdział 71012.

¹⁴ Dalej *RIO*.

finansowej¹⁵, w zakresie kontroli ujęto również kwestię zbywania nieruchomości. W wyniku przedmiotowej kontroli RIO w Katowicach sformułowała zalecenia w przedmiocie wzmocnienia nadzoru nad pracownikami Urzędu w zakresie przygotowywania oraz przeprowadzania postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości Miasta Katowice oraz Skarbu Państwa.

Urząd Miasta Katowice zrealizował zalecenia pokontrolne wydane na podstawie powyższych kontroli przez Organy kontrolujące oraz udzielił w tej kwestii pisemnych odpowiedzi do tych Organów¹⁶. Ponadto, Wiceprezydent wyjaśnił: *„W związku z wykazanymi przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Katowicach nieprawidłowościami, ujętymi w wystąpieniu pokontrolnym nr WK-610/46/4/22/23 z dnia 16 czerwca 2023 r., jak i wydanym w ich następstwie wnioskiem nr 3 pisemnie zobowiązałem ówczesnego Dyrektora Koordynatora do wzmocnienia nadzoru nad pracownikami podległego mu Wydziału Gospodarki Mieniem w zakresie przygotowywania postępowań na sprzedaż nieruchomości Miasta Katowice oraz Skarbu Państwa. Pismem z dnia 6 lipca 2023 r. Dyrektor Koordynator poinformował mnie o podjęciu działań, celem wzmocnienia nadzoru nad pracownikami Wydziału Gospodarki Mieniem. Ponadto wskazał, iż w wykazach nieruchomości zamieszcza się pełny opis nieruchomości oraz sposób i termin zagospodarowania tych nieruchomości. Zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach wprowadzono w wykazach uszczegółowienie opisu nieruchomości przeznaczonych do zbycia m.in. o informację dot. zagospodarowania oraz uzbrojeniu nieruchomości, objęcia terenu umowami dzierżaw (z informacją o celu wydzierżawienia). Zmiany dotyczą wykazów sporządzanych po kontroli RIO, tj. po dniu 16.06.2023r. [...] Niemniej jednak, w przypadku ujawnienia w toku Państwa kontroli incydentów zaniechań w podawaniu do publicznej wiadomości wymaganych informacji, podjęte zostaną działania wzmacniające nadzór i niwelujące ryzyka w przedmiotowym obszarze.”*

(akta kontroli Tom I str. 238, 248-254, 327, 332, 424-485, Tom II str. 653-663)

1.3 W latach 2019-2024 dochody Miasta Katowice z tytułu zbycia nieruchomości gruntowych wyniosły 126 813,79 tys. zł, w tym 123 554,03 tys. zł ze sprzedaży nieruchomości, 425,33 tys. zł uzyskano tytułem pierwszych opłat za oddanie w użytkowanie wieczyste oraz 2 834,43 tys. zł dochodów uzyskano z innych¹⁷ form zbycia nieruchomości.

W poszczególnych latach dochody te wyniosły:

W 2019 r. dochody wyniosły 20 433,09 tys. zł (dochody z tytułu: sprzedaży, pierwszych opłat za oddanie w użytkowanie wieczyste, zamian, zbycia w trybie art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W 2020 r. dochody wyniosły 20 742,65 tys. zł (dochody z tytułu: sprzedaży, pierwszych opłat za oddanie w użytkowanie wieczyste, zamian).

¹⁵ Kontrola z 2022 r.

¹⁶ Pismo Prezydenta Miasta Katowice AK.1710.7.2020.KB z dnia 7.10.2020 r. informujące o wykonaniu zaleceń pokontrolnych; Pismo Prezydenta Miasta Katowice G.1710.1.2021 (G.KW-00004/21) z dnia 23.07.2021 r. informujące o wykonaniu zaleceń pokontrolnych; Pismo Prezydenta Miasta Katowice AK.1710.10.2022.ESK z dnia 25.08.2023 r. informujące o wykonaniu zaleceń pokontrolnych.

¹⁷ Zbycie w ramach zamiany – 2 575,52 tys. zł oraz w trybie art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558) – 258,81 tys. zł.

W 2021 r. dochody wyniosły 23 673,25 tys. zł (dochody z tytułu: sprzedaży, zamian).

W 2022 r. dochody wyniosły 33 562,68 tys. zł (dochody z tytułu: sprzedaży, pierwszych opłat za oddanie w użytkowanie wieczyste).

W 2023 r. dochody wyniosły 13 589,12 tys. zł (dochody z tytułu: sprzedaży, pierwszych opłat za oddanie w użytkowanie wieczyste).

W 2024 r. dochody wyniosły 14 813,00 tys. zł (dochody z tytułu sprzedaży, pierwszych opłat za oddanie w użytkowanie wieczyste, zamian).

(akta kontroli Tom I str. 324-326)

1.4 W latach 2019-2024 Urząd zbył łącznie 574 nieruchomości, w tym: 461¹⁸ w drodze sprzedaży, 66¹⁹ transakcji obejmowało sprzedaż z jednoczesnym oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste²⁰, trzy²¹ nieruchomości zbyto poprzez wniesienie aportem, 28²² nieruchomości stanowiło przedmiot zamiany, sześć²³ darowizny, ponadto w użytkowanie wieczyste oddano 10²⁴ nieruchomości. W ramach wymienionych powyżej umów, zbycia dokonano w 115²⁵ przypadkach w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, w 10²⁶ przypadkach w ramach przetargu ustnego ograniczonego, nie wystąpiły przypadki zbywania nieruchomości w ramach przetargu pisemnego ograniczonego oraz nieograniczonego ani w formie rokowań po drugim przetargu. 10²⁷ nieruchomości oddano w użytkowanie wieczyste, a pozostałe 439²⁸ nieruchomości zbyto w drodze bezprzetargowej.

(akta kontroli Tom I str. 245-246, 324)

¹⁸ Sprzedaż nieruchomości: 85 (2019 r.), 53 (2020 r.), 132 (2021 r.), 72 (2022 r.), 46 (2023 r.), 73 (2024 r.) – łącznie 461 nieruchomości.

¹⁹ Sprzedaż z jednoczesnym oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste: 18 (2019 r.), 6 (2020 r.), 2 (2021 r.), 12 (2022 r.), 11 (2023 r.), 17 (2024 r.) – łącznie 66 nieruchomości.

²⁰ Sytuacje, w których jednym aktem notarialnym dokonano sprzedaży nieruchomości (garaż) z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu.

²¹ Wniesienie aportem: 1 (2019 r.), 1 (2020 r.), 1 (2022 r.) – łącznie 3 nieruchomości, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 7 ugn.

²² Zamiana nieruchomości: 4 (2019 r.), 7 (2020 r.), 5 (2021 r.), 3 (2022 r.), 2 (2023 r.), 7 (2024 r.) – łącznie 28 nieruchomości.

²³ Darowizny nieruchomości: 1 (2020 r.), 1 (2021 r.), 3 (2022 r.), 1 (2023 r.) – łącznie 6 nieruchomości, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 4 ugn.

²⁴ Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste: 4 (2019 r.), 5 (2020 r.), 1 (2024 r.) – łącznie 10 nieruchomości.

²⁵ Przetarg ustny nieograniczony: 28 (2019 r.), 21 (2020 r.), 25 (2021 r.), 15 (2022 r.), 14 (2023 r.), 12 (2024 r.) – łącznie 115 nieruchomości.

²⁶ Przetarg ustny ograniczony: 1 (2019 r.), 3 (2020 r.), 3 (2021 r.), 1 (2022 r.), 1 (2023 r.), 1 (2024 r.) – łącznie 10 nieruchomości.

²⁷ Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste: 4 (2019 r.), 5 (2020 r.), 1 (2024 r.) – łącznie 10 nieruchomości.

²⁸ Tryb bezprzetargowy obejmował łącznie 439 zbytych nieruchomości, w tym: wniesienie aportem 3 nieruchomości, zamiana 28 nieruchomości, darowizny 6 nieruchomości, pozostałe nieruchomości zbyto na podstawie:

- 175 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn;

- 138 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt. 1 wz. z art. 34 ust. 6, 6a, 6b ugn;

- 4 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt. 1 wz. z art. 209a ugn;

- 9 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 9 ugn;

- 73 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 1 ugn;

- 2 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 1 ugn;

- 1 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt2 ugn.

1.5 W latach 2019-2024 obowiązywały opracowywane na okres trzech lat trzy Plany Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Miasta Katowice, obejmujące lata: 2018-2020, 2021-2023 oraz 2024-2026. Wszystkie Plany zawierały w swojej treści cele i kierunki wykorzystywania miejskiego zasobu nieruchomości, zestawienia powierzchni nieruchomości miejskiego zasobu – w tym ogólną powierzchnię nieruchomości zasobu oraz ogólną powierzchnię nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, prognozę obrotu nieruchomościami przewidywaną na okres obowiązywania planu, w tym prognozę: powierzchni udostępniania nieruchomości, powierzchni zbywania i oddawania w użytkowanie wieczyste, powierzchni nabywanych nieruchomości, poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu Miasta, prognozę dochodów opłat z tytułu obrotu nieruchomościami miejskimi²⁹, prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, zasady oraz cele gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład miejskich zasobów. Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Miasta Katowice sporządzony na lata 2024-2026 nie zawierał natomiast zestawienia nieruchomości wchodzących w skład zasobu, o którym mowa w art. 25 ust. 2a pkt 1 ugn, o czym szerzej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli Tom I str. 297-311)

Ocena realizacji Planów realizowana przez Urząd polegała wyłącznie na analizie jego wykonania w ujęciu finansowym. W latach 2019-2023 założone w Planach roczne prognozy dochodów zrealizowano z nadwyżką, a osiągnięte dochody przekroczyły przyjętą prognozę³⁰. Natomiast w 2024 r. stopień wykonania planu wyniósł 91,2%. Jak wyjaśnił Wiceprezydent *„Niezrealizowanie w Planie wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Katowice na 2024 rok założonej prognozy dochodów Miasta o 8,8% wynikało z niekorzystnej koniunktury na rynku nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości gruntowych, zabudowanych i lokalowych (pozostały w zasobie nieruchomości gruntowe, co do których nie został rozstrzygnięty ogłoszony przetarg).”*

(akta kontroli Tom II str. 123, 125-126, 155-162, Tom IV str. 721-732)

W okresie objętym kontrolą obowiązywał jeden Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, został on przedłożony do zatwierdzenia Wojewodzie Śląskiemu pismem z 8 marca 2022 r.³¹ Tym samym dotrzymano terminu³² przekazania Planu do Wojewody wynikającego z art. 5 ust. 1 ustawy z 8 lipca 2021 r. *o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw*³³. 26 lipca 2022 r. Wojewoda dokonał zatwierdzenia Planu, czynność tę poprzedziły działania polegające na uzgodnieniu oraz dokonaniu wymaganych przez Urząd korekt do Planu. Zatwierdzony dokument zawierał wymagane elementy – w tym wykaz nieruchomości Skarbu Państwa położonych na obszarze Miasta Katowice. Ocena realizacji tego planu, dokonywana przez Urząd, polegała na analizie jego wykonania w ujęciu finansowym. Prezydent

²⁹ Tj. opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości Miasta, dzierżawy, trwałego zarządu, ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, zbycia nieruchomości.

³⁰ W 2019 r. 108,7%, w 2020 r. 109,1%, w 2021 r. 166,7%, w 2022 r. 132,8%, w 2023 114,5%.

³¹ Data doręczenia pisma zgodnie z Urzędowym Poświadczeniem Przedłożenia miała miejsce 9 marca 2025 r.

³² Termin do 9 marca 2022 r.

³³ Dz. U. z 2021 r. poz. 1561.

zgodnie z art. 23 ust. 1a ugn składał w latach 2019-2024 sprawozdania roczne³⁴ z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. Sprawozdania te zawierały m.in. wskazanie zbywanych nieruchomości wraz z ich oznaczeniem i ceną uzyskaną ze zbycia lub wskazaniem formy nieodpłatnego zbycia. Poza rocznymi sprawozdaniami nie prowadzono aktualizacji Planu, gdyż, jak wyjaśnił Prezydent: „*Sposób przyznawania przez Wojewodę Śląskiego środków na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa oraz przepisy prawa, jak również wytyczne Wojewody Śląskiego nie przewidują aktualizacji Planu Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.*”.

20 grudnia 2024 r. Wojewoda Śląski zatwierdził katowicki Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025-2027.

(akta kontroli Tom I str. 256-296, Tom II str. 123, 126, 163-180, Tom III str. 406, 408, 414-447)

1.6 W latach 2019-2024 obowiązywały trzy uchwały w sprawie zasad zbywania nieruchomości: uchwała nr XXXIV/725/08 Rady Miasta Katowice z dnia 19 grudnia 2008 r. *w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony*³⁵, uchwała nr LVIII/1200/10 Rady Miasta Katowice z dnia 31 maja 2010 r. *w sprawie udzielania bonifikat od ceny przeniesienia praw do nieruchomości gruntowych w celu spełnienia wymogów działki budowlanej* oraz uchwała nr X/170/24 Rady Miasta Katowice z dnia 19 grudnia 2024 r. *w sprawie ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych miasta Katowice oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.*

(akta kontroli Tom I str. 5-12, Tom II str. 292-293)

Zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz Uchwałą nr XXXIV/725/08 z dnia 19 grudnia 2008 r., gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Miasta Katowice należało do Prezydenta Miasta, który w szczególności mógł dokonywać ich sprzedaży, oddawać w użytkowanie wieczyste, dokonywać zamiany, wносить aportem do spółek. W przedmiotowej uchwale, jako podstawową (z wyjątkiem przypadków, gdy inne przepisy prawa stanowią inaczej) formę zbywania nieruchomości na rzecz osób fizycznych oraz prawnych wskazano zbywanie w drodze przetargu. Tryb bezprzetargowy przewidziano w przypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie innych przepisów prawa.

(akta kontroli Tom I str. 5-12, Tom II str. 64-65, Tom IV str. 780-783)

1.7 W latach 2019-2024 w Urzędzie nie funkcjonowały wewnętrzne procedury zbywania nieruchomości. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Prezydenta „*zbywanie nieruchomości następuje stosownie do uwarunkowań*

³⁴ Sprawozdanie za 2019 rok przekazane 30 kwietnia 2020 r., Sprawozdanie za 2020 rok przekazane 26 kwietnia 2021 r., Sprawozdanie za 2021 rok przekazane 27 kwietnia 2022 r., Sprawozdanie za 2022 rok przekazane 27 kwietnia 2023 r., Sprawozdanie za 2023 rok przekazane 29 kwietnia 2024 r.

³⁵ Tekst jednolity uchwały wprowadzono obwieszczeniem Rady Miasta Katowice z dnia 18 grudnia 2013 r. *w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.*

wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zbycie każdej nieruchomości poprzedzone jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice.”.

(akta kontroli Tom I str. 238-240)

Kolejne punkty niniejszego wystąpienia pokontrolnego, tj. od 1.8. do 1.20, obejmują wynik badania kontrolnego przeprowadzonego na próbie podstawowej 20 umów oraz dodatkowej próbie sześciu umów³⁶, których przedmiotem było zbycie przez Miasto nieruchomości w latach 2019-2024.

1.8 W latach 2019-2024 w Urzędzie Miasta Katowice nieruchomości wchodzące w skład zasobu gminy oraz nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste ewidencjonowano zgodnie z katastrem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w dedykowanym komputerowym programie dziedzinowym pod nazwą *Miejski System Zarządzania - Katowicka Infrastruktura Informacji Przestrzennej (MSZ-KIIP)*. Do obsługi zadań z zakresu obrotu nieruchomościami miejskimi, w tym do ich ewidencji, wykorzystywane były również następujące programy: *GisWebNet - Kataster*, *ArcGIS2*, *MIDAS II*, *SOD FINN*, a także serwisy *sip.katowice.eu*, *ceidg.gov.pl*, *ekw.ms.gov.pl*. Systemy zawierały w swoich zasobach dane m.in. określające oznaczenie nieruchomości, powierzchnie nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Ponadto, według wyjaśnień Naczelnika Gospodarki Mieniem, powyższe programy i bazy wykorzystywane były w następującym zakresie: „*GisWebNet - Kataster - dane o gruntach i budynkach oraz ich właścicielach i władających, ArcGIS2 - program do pracy na mapach i danych GIS (System Informacji Geograficznej), umożliwia tworzenie i przetwarzanie istniejących map, analizę danych przestrzennych, MIDAS II (program księgowy) - dane o płatnikach (np. o dzierżawcach, użytkownikach wieczystych), w tym m.in. dotyczące naliczeń, płatności, ewentualnych zaległości, SOD FINN - system do zarządzania dokumentacją, wspomaga obieg dokumentacji w Urzędzie. Zewnętrzne ogólnodostępne portale wykorzystywane są w zakresie: sip.katowice.eu - serwis prezentujący mapę Miasta Katowice w trzech wymiarach z funkcją pozwalającą na analizowanie zmian zachodzących w przestrzeni miasta, ceidg.gov.pl i wyszukiwarka-krs.ms.gov.pl - dane dotyczące sposobu i osób upoważnionych do reprezentacji przedsiębiorców, ekw.ms.gov.pl - aktualne treści ksiąg wieczystych.”.*

(akta kontroli Tom II str. 1-18, 650-653, 660-661, 666-693, Tom III str. 362-364)

1.9 Przed przeznaczeniem nieruchomości objętych próbą kontroli, do zbycia Urząd dokonywał analizy zasadności zbywania tych nieruchomości. W aktach sprawy prowadzono tzw. Kartę informacyjną sprawy, w której odnotowywano efekty tych analiz. W ramach czynności związanych z analizą zbywania nieruchomości Wydział Gospodarki Mieniem pozyskiwał także dane o nieruchomości z innych wydziałów merytorycznych³⁷ Urzędu lub gminnych

³⁶ W próbie uwzględniono: 10 nieruchomości zbytych w drodze przetargowej oraz 16 nieruchomości zbytych w drodze bezprzetargowej, w tym dwie darowizny, cztery zamiany, jedno wniesienie aportem do spółki prawa handlowego, dwie sprzedaże dla użytkownika wieczystego (art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn oraz w trybie art. 198g ugn), siedem sprzedaży w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn.

³⁷ W zależności od specyfiki danej nieruchomości m.in. Wydział Rozwoju Miasta, Wydział Inwestycji, Wydział Transportu, Wydział Architektury i Budownictwa.

jednostek organizacyjnych³⁸, m.in. w zakresie planowanych inwestycji miejskich czy drogowych na terenie bądź w obrębie danej nieruchomości oraz zasadności zbywania nieruchomości w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn.

W przedmiotowych Kartach wskazywano m.in. opis nieruchomości z uwzględnieniem ustanowionych służebności czy objęcia dzierżawą, przeznaczenie w MPZP lub Studium, określano skutki finansowe dla budżetu Miasta, a także dane o nieruchomości pozyskane z innych Wydziałów Urzędu lub jednostek miejskich³⁹. Jak wyjaśnił Wiceprezydent: *„Planowanie zbywania nieruchomości z gminnego zasobu jest realizowane jednocześnie z analizą zasadności zbywania i dokonywane jest w oparciu o dane istotne do przeprowadzenia analizy zasadności zbycia z punktu widzenia Wydziału Gospodarki Mieniem w przygotowywanych Kartach informacyjnych spraw przewidzianych do rozpatrzenia na kierowanym przeze mnie posiedzeniu. Karty informacyjne w pkt V zawierają opis sprawy, w którym wymienione są Wydziały bądź jednostki organizacyjne Miasta udzielające informacji lub opinii odnośnie przewidzianej do rozpatrzenia sprawy. Dyrektor Biura wyraża swoje stanowisko (pkt XIII kart) i decyduje o możliwości przedstawienia tematu na posiedzenie, gdzie odbywa się analiza zasadności przygotowywania nieruchomości do zbycia bądź określana jest decyzja o zbyciu zawierająca tryb i warunki finansowe (Zarządzenie). Wyniki dokonanych analiz przedstawione są w rozstrzygnięciu (pkt XIV kart).”*. Zgoda na zbycie danej nieruchomości wyrażana była w formie zarządzeń Prezydenta Miasta.

(akta kontroli Tom II str. 462-619, 653, 659-660, Tom III str. 448-456, 481-492, Tom IV str. 652-653b)

1.10 Operaty szacunkowe obejmujące wyceny zbywanych przez Urząd nieruchomości sporządzone zostały dla 24 z 26 nieruchomości objętych próbą kontroli. Nie wystąpiły przypadki odpłatnego zbycia nieruchomości bez ich wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego, gdyż wartości nieruchomości nie oszacowano w związku ze zbyciem dwóch nieruchomości w drodze darowizny⁴⁰.

Warunki sporządzania operatów regulowało w latach 2019-2024 sześć umów⁴¹ zawartych przez Miasto Katowice z wykonawcą operatów. Każdy z operatów opatrywany był podpisem sporządzającego rzeczoznawcy wraz z datą sporządzenia oraz zawierał wyciąg z jego treści. Informacje objęte operatem określały przedmiot, cel i zakres wyceny, oszacowaną cenę, podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości wraz z wskazaniem dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości. Ponadto treść operatów zawierała opis stanu nieruchomości, wskazanie jej przeznaczenia, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości, metodykę i technikę wyceny oraz przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

Każdorazowo odbiór operatów szacunkowych potwierdzano sporządzeniem protokołów odbioru danego operatu, zgodnie ze wzorem określonym umową pomiędzy Urzędem a Wykonawcą.

³⁸ M.in. Miejski Zarząd Ulic i Mostów.

³⁹ Dane dot. np. dostępu do drogi publicznej, wydanych decyzjach o warunkach zabudowy,

⁴⁰ Dot. ul. W. Pola i ul. Malwy.

⁴¹ Umowa z 15 stycznia 2019 r., Umowa z 24 stycznia 2020 r., Umowa z 7 stycznia 2021 r., Umowa z 9 marca 2022 r., Umowa z 7 lutego 2023 r., Umowa z 12 lutego 2024 r.

Wyceny nieruchomości wykorzystywane w związku z ich zbywaniem były aktualne na dzień sporządzenia protokołu rokowań lub dzień rozstrzygnięcia przetargu, w szczególności przetargu zakończonego wynikiem pozytywnym. Koszty sporządzenia przedmiotowych operatów poniosło Miasto lub Skarb Państwa⁴², natomiast ceny wywoławcze⁴³ nieruchomości były wyższe niż suma oszacowanej ceny nieruchomości oraz kosztów poniesionych przez Urząd w ramach przygotowania nieruchomości do zbycia.

(akta kontroli Tom II str. 72b, 277-281, 294-413, 419-436, Tom III str. 635-673, 675-677, Tom IV str. 595-653b, Tom V str. 79-98)

1.11 Dwie zbywane nieruchomości objęte próbą kontroli wpisane były do rejestru zabytków, wobec których uzyskano stosowne pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków⁴⁴.

(akta kontroli Tom II str. 61-63, 447-448, 650-651, 653, 661, Tom IV str. 527-530, 652-653b)

1.12 Żadna ze zbywanych nieruchomości objętych próbą kontroli nie znajdowała się na terenie parków narodowych ani nie graniczyła z nieruchomościami oddanymi w trwałą zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na obszarach terenów górniczych położonych było siedem⁴⁵ nieruchomości, z czego trzy⁴⁶ na terenach nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego⁴⁷. Zbycie nieruchomości położonych na terenach nieobjętych MPZP nastąpiło w jednym przypadku w formie sprzedaży, jedna nieruchomość stanowiła przedmiot zamiany, a jedna darowizny. Urząd nie uzyskał porozumienia z organem właściwym do udzielania koncesji na wydobywanie kopalin przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości⁴⁸ pomimo takiego wymogu określonego w art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn w ówczesnym brzmieniu (obowiązującym przed 1 stycznia 2024 r.), o czym szerzej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli Tom II str. 19-21, 23, Tom III str. 77-81, 362, Tom IV str. 652-653b, 784-789)

1.13 Wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia określone w art. 35 ust. 1 ugn zostały sporządzone dla 25 z 26 zbywanych nieruchomości objętych kontrolą. Zbywana nieruchomość, dla której nie sporządzono przedmiotowego wykazu, była wnoszona aportem jako wkład niepieniężny, kwestę tę opisano szerzej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości.

Sporządzane wykazy były zgodne z art. 35 ugn ust. 2 i zawierały: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, określenie przeznaczenia

⁴² Wobec nieruchomości zbywanych z zasobu Skarbu Państwa.

⁴³ Nie dot. trzeciego i czwartego przetargu nieruchomości zbywanej przy ul. Techników, o czym szerzej w pkt. 1.15.

⁴⁴ Pozwolenie nr K/375/2023 z 13.04.2023 r. - pozwolenie Śląskiego Konserwatora Zabytków na dokonanie darowizny Budynku Łaźni Łańcuszkowej (ul. W. Pola), decyzja nr K/429/2018 z 27.04.2018 r. Śląskiego Konserwatora Zabytków wyrażająca zgodę na zbycie działki nr [...] (ul. Przyjazna/Kwiatowa/Działkowa).

⁴⁵ ul. Książęca, ul. Zbożowa/Północna, ul. Tartaczna, ul. Załęska, ul. Przyjazna, Kwiatowa, Działkowa, ul. Krzemienna, ul. W. Pola.

⁴⁶ ul. Zbożowa/Północna (sprzedaż), ul. Przyjazna, Kwiatowa, Działkowa (zamiana), ul. W. Pola (darowizna).

⁴⁷ Zwany dalej „mpzp”.

⁴⁸ Ul. Zbożowa/Północna.

i sposobu zagospodarowania nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania lub Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, formę zbycia nieruchomości, wysokość opłat i terminy ich wnoszenia, termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, a w przypadku nieruchomości zbywanych w drodze przetargowej wskazywały, że ogłoszenie o przetargu ukaże się najwcześniej po upływie sześciu tygodni od wywieszenia wykazu⁴⁹. Wykazy wskazywały także cenę wywoławczą dla nieruchomości zbywanych w trybie przetargowym oraz cenę wyjściową nieruchomości dla trybu bezprzetargowego.

(akta kontroli Tom III str. 406, 408, 410, Tom IV str. 429, 432, 537-564, 652-653b, 719-720)

Wykazy wywieszano w siedzibie Urzędu Miasta Katowice w trzech punktach, tj. na tablicy ogłoszeń w Biurze Obsługi Mieszkańców oraz na elektronicznej tablicy ogłoszeń budynku Urzędu przy ul. Rynek 1, a także na tablicy ogłoszeń w głównej siedzibie Urzędu przy ul. Młyńskiej 4. Kwestie wywieszania wykazów dokumentowano poprzez ich pieczętowanie i następnie nanoszenie dat granicznych czasu ich upubliczniania. W przypadkach⁵⁰ gdy zbycie obejmowało nieruchomości Skarbu Państwa wykaz przekazywano Wojewodzie Śląskiemu celem zamieszczenia na jego stronie podmiotowej oraz Biuletynie Informacji Publicznej. Wszystkie badane wykazy upubliczniane były na tablicy ogłoszeń w okresie od 21 dni do 45 dni⁵¹, tym samym dochowano obowiązku upubliczniania wykazów przez minimum 21 dni.

Ogłoszenie o wywieszeniu wykazu jak i sam wykaz publikowano również na stronie internetowej Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Informacje o zamieszczeniu wykazu podawano także do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej⁵² o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość, obowiązku tego dochowano dla 24⁵³ z 26 badanych przypadków, o czym szerzej w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości. W treści 24 ogłoszeń prasowych zawarto zgodnie z art. 35 ust.1 ugn informację o zamieszczeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

⁴⁹ Dla osób mających pierwszeństwo w nabyciu.

⁵⁰ Dot. ul. Górnośląskiej, ul. Załęskiej, ul. Kolońskiej, ul. Skłodowskiej-Curie.

⁵¹ Okresy upubliczniania wykazów: Ul. Wiązowa (07.08.2018r. – 20.09.2018r.), ul. Załęska (28.10.2022r. – 12.12.2022r.), ul. Techników (30.09.2021r. – 22.10.2021r.), ul. Książęca (13.11.2019r. – 05.12.2019r.), ul. Miedziana (14.11.2018r. – 06.12.2018r.), ul. Górnośląska (23.02.2021r. – 18.03.2021r.), ul. Zamenhofska (25.02.2021r. – 19.03.2021r.), ul. Zbożowa/Północna (17.08.2020r. – 09.09.2020r.), ul. Graniczna/Paderewskiego (11.09.2023r. – 02.10.2022 r.), ul. Tartaczna (28.11.2022r. – 20.12.2022r.), ul. Strzelnica (04.05.2023r.-25.05.2023r.), Ul. P. Skargi (07.06.2018r. – 29.06.2018r.; 13.08.2018 r.-04.09.2018), ul. Ceglana (04.10.2021r.-26.10.2021r.), ul. Korfatego (10.09.2019r.-02.10.2019r.), ul. Skłodowskiej-Curie (07.03.2024r.-29.03.2024r.), ul. Przyjazna/Działkowa/Kwiatowa (28.10.2019r. – 18.11.2019r.), ul. Kolońska (19.10.2022r.-10.11.2022r.), ul. Olimpijska (04.06.2021r.-28.06.2021r.), ul. Damrota (20.10.2020r.-10.11.2020r.), ul. Żeliwna (21.01.2021r. – 12.02.2021r.), ul. Malwy (30.06.2022r. – 22.07.2022 r.), ul. W. Pola (07.06.2023r. – 29.06.2023r.), ul. Krzemienna (03.07.2019r. – 25.07.2019r.), ul. Lotnisko (22.12.2022r.-13.01.2023r.), ul. Witosa (27.04.2021r. – 18.05.2021r.).

⁵² Publikacje w Dzienniku Zachodnim.

⁵³ Ogłoszenia nie upubliczniono dla nieruchomości wnoszonej aportem oraz dla nieruchomości ul. Przyjazna/Kwiatowa/Działkowa.

Ponadto pomiędzy upublicznieniem wykazów w siedzibie Urzędu a publikacją ogłoszeń prasowych w gazecie, w przypadku nieruchomości zbywanych w trybie przetargowym minęło od zera do 12 dni, dla nieruchomości zbywanych w trybie bezprzetargowym: od zera do siedmiu dni, co szerzej opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli Tom II str. 112-114, 117, 122 Tom III str. 6-12, 670-671, 673, 674-675, Tom IV str. 537-564, 652-653b)

1.14 Jak opisano w pkt 1.5 niniejszego wystąpienia, w Urzędzie nie sporządzono wykazu nieruchomości wchodzących w skład miejskiego zasobu pomimo obowiązku określonego treści art. 25 ust. 2a pkt 1 ugn. Wobec powyższego, ocena realizacji wykonywania miejskich Planów wykorzystania zasobu nieruchomości dokonywana była poprzez parametr finansowy tj. w odniesieniu do zrealizowanych dochodów.

W wyłonionej próbie kontroli, nie stwierdzono sytuacji w której pracownik Urzędu występował z wnioskiem o wydanie decyzji określającej warunki zabudowy dla miejskiej nieruchomości.

(akta kontroli Tom II str. 155-162, Tom III str. 670-671, 673-674, IV str. 652-653b)

1.15 W badanej próbie kontroli dziesięciu przeprowadzonych przez Urząd postępowań zbycia nieruchomości w drodze przetargu, zbycie to nastąpiło w formie przetargów ustnych nieograniczonych, w tym dwa z nich dotyczyły nieruchomości Skarbu Państwa. W ramach badanej próby ustalono, że:

- Przed zbyciem dokonano analizy zasadności zbycia tych nieruchomości, co szerzej opisano w pkt. 1.9 niniejszego wystąpienia.
- Dla każdego postępowania sporządzono operat szacunkowy zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2 ugn, co szerzej opisano w pkt. 1.10 niniejszego wystąpienia.
- Urząd Miasta Katowice, każdorazowo podawał do wiadomości informacje o zamiarze sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu. Ogłoszenia o przetargach upubliczniano na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu przy ul. Rynek 1, na stronie internetowej oraz na urzędowym BIP. Wyciągi z ogłoszeń zamieszczano również w prasie codziennej ogólnokrajowej⁵⁴. Treść przedmiotowych ogłoszeń zawierała oznaczenie zbywanej nieruchomości (numery działek, ksiąg wieczystych), powierzchnię nieruchomości, informacje o przeznaczeniu w MPZP lub o braku objęcia tym planem, cenę wywoławczą oraz wysokość wadium z formą i terminem jego wnoszenia, w przypadkach kolejnego przetargu ogłoszenia zawierały informacje o terminach poprzednich przetargów. Warunki przetargu udostępniane były razem z ogłoszeniem na stronie internetowej Urzędu bądź dostępne do odbioru w Biurze Obsługi Mieszkańców.
- W przypadku zbycia jednej nieruchomości w ogłoszeniu o przetargu nie zawarto informacji o fakcie, że nieruchomość ta jest nieruchomością rolną oraz nie poinformowano o prawie pierwokupu przysługującym Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, co szerzej opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

⁵⁴ Dziennik Gazeta Prawna.

- Do warunków przetargu dołączano oświadczenie, którego wypełnienie wymagane było do uczestnictwa w postępowaniu przetargowym – zawierało ono pouczenie w zakresie udziału osób fizycznych pozostających w związku małżeńskim, w tym wskazanie, że wygrywający przetarg zobowiązany będzie do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży wspólnie z drugim małżonkiem lub za jego zgodą. W badanej próbie wystąpił jeden⁵⁵ przypadek zbycia nieruchomości, w którym nabywcą była osoba fizyczna pozostająca w związku małżeńskim. W tym przypadku zawarcie umowy nabycia odbyło się przy współudziale drugiego małżonka.

(akta kontroli Tom III str. 6-11, 73, 670-671, 673,675, Tom IV str. 652-653b, 767-779, Tom V str. 1-59, 129-136)

W ramach badanej próby dziesięciu nieruchomości zbytych w drodze przetargowej ogłoszono łącznie 15 przetargów, z czego siedem⁵⁶ nieruchomości zbyto w ramach pierwszego i jedyne przetargu, natomiast dla trzech⁵⁷ nieruchomości wymagane były dodatkowe przetargi. Dwie⁵⁸ z trzech nieruchomości zbyto w ramach drugiego przetargu, natomiast jedna⁵⁹ nieruchomość zbyta została dopiero w drodze czwartego przetargu.

- W latach 2019-2024 nie miały miejsce przypadki rokowań po drugim przetargu.
- We wszystkich przypadkach pierwszych przetargów cena wywoławcza była ustalana zgodnie z art. 67 ust. 2 pkt 1 ugn tj. była wyższa niż cena oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego (od 0,96% do 174,74%). Ponadto, w przypadku nieruchomości, dla której ogłoszono cztery przetargi, cena nieruchomości w przypadku dwóch pierwszych przetargów była wyższa od oszacowanej ceny o 1,20%. Natomiast, w kolejnych przetargach organ obniżył cenę wywoławczą, która finalnie była niższa niż cena określona operatem szacunkowym o 19,04% w trzecim i 35,23% w czwartym przetargu co było zgodne z art. 67 ust. 1, ust. 2 pkt 2 ugn.
- Każdorazowo dla danego przetargu Prezydent wydawał zarządzenia wewnętrzne powołujące komisje przetargowe liczące od pięciu do siedmiu członków, zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.
- Komisje przed każdym przetargiem sporządzały protokół obejmujący m.in. dopuszczone do udziału w przetargu strony, które dokonały termitowej wpłaty wadium zgodnie z § 4 ust. 5 rozporządzenia. W przypadku każdego przetargu, w tym z przetargów zakończonych wynikiem negatywnym, komisje, zgodnie z § 10 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, sporządzały protokoły z ich przebiegu. Protokoły te zawierały m.in. wskazanie członków komisji, datę przetargu,

⁵⁵ W przypadku dziesięciu nieruchomości nabycia dokonały osoby prawne (spółki), w jednym (dot. nieruchomości ul. Zamenhofa) przypadku nabycia dokonała osoba fizyczna, która w dniu sporządzenia umowy sprzedaży pozostawała w związku małżeńskim.

⁵⁶ Dot. ul. Miedziana, ul. Tartaczna, ul. Wiązowa, ul. Załęska, ul. Graniczna, ul. Zbożowa/Północna, ul. Górnośląska.

⁵⁷ Dot. ul. Zamenhofa, ul. Techników, ul. Książęca.

⁵⁸ Dot. ul. Zamenhofa, ul. Książęca.

⁵⁹ Dot. ul. Techników.

przedmiot przetargu, osobach dopuszczonych do udziału w przetargu, ustaloną cenę oraz zapisy dotyczące rozliczeń finansowych z nabywcą nieruchomości. Protokoły te opatrywane były podpisami członków komisji przetargowej wraz z przewodniczącym oraz wyłonionego nabywcy nieruchomości⁶⁰.

- Z odbytych przetargów obejmujących zbywanie nieruchomości miejskich sporządzano i publikowano zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia informacje dotyczące ich wyników. Dokumenty te zawierały określenie daty i miejsca przetargów, ich rodzaj, oznaczenie zbywanej nieruchomości, cenę wywoławczą, cenę osiągniętą w wyniku przetargu, liczbę dopuszczonych oraz niedopuszczonych do udziału w przetargu stron oraz oznaczenie nabywcy. O zbyciu nieruchomości Skarbu Państwa informowano Wojewodę.
- Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia w drodze przetargowej ponoszone były przez Miasto Katowice lub Skarb Państwa. Zapisy warunków przetargów określały, że nabywca nieruchomości zobowiązany jest do ponoszenia kosztów notarialnych i sądowych związanych ze zbywaną nieruchomością.
- Ceny wywoławcze czterech⁶¹ nieruchomości zbywanych w trybie przetargowym były wyższe niż ceny oszacowane wynikające z operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę, odpowiednio o 11,3%, 12,1%, 80,9% oraz 174,7%. Na powyższą okoliczność wyjaśnień udzielił Wiceprezydent, wskazując: *„Ustalając ceny wywoławcze kierowano się dbałością o dochody”*. W przypadku nieruchomości położonej przy ul. Zbożowej/Północnej⁶² cena nieruchomości wynikająca ze sporządzonego w 2020 r. operatu szacunkowego wynosiła 113,97 zł/m², natomiast zgodnie z ceną wywoławczą m² tej nieruchomości kosztował 313,12 zł. Natomiast, na podstawie danych udostępnionych przez Drugi Urząd Skarbowy w Katowicach⁶³, cena transakcyjna nieruchomości zbytej w 2020 r. przy ul. Północnej wynosiła 160 zł/m².

(akta kontroli Tom III str. 15-56, 406, 408, 410, 448-456, 670-805, Tom IV str. 429, 432, 537-545, 652-653b, 718-720, 733-779, Tom V str. 1-59.)

1.16 W ramach wyłonionej próby 16 nieruchomości zbytych w drodze bezprzetargowej dokonano: czterech⁶⁴ zamian, dwóch⁶⁵ sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego, jednego⁶⁶ wniesienia aportem do spółki, dwóch⁶⁷ darowizn, a siedem⁶⁸ nieruchomości zbyto w związku z poprawą warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

⁶⁰ Podpis wyłonionego nabywcy dot. przypadków przetargów zakończonych wynikiem pozytywnym.

⁶¹ Dot. Ul. Tartacznej, ul. Załęskiej, ul. Granicznej, ul. Zbożowej/Północnej.

⁶² Operat szacunkowy z lipca 2020 r., przetarg odbył się w grudniu 2020 r., sporządzenie umowy zbycia nastąpiło w lutym 2021 r.

⁶³ Raport wartości nieruchomości z 25 marca 2025 r. wygenerowany z Centralnego Rejestru Czynności Majątkowych udostępniony przez Drugi Urząd Skarbowy w Katowicach.

⁶⁴ Ul. Przyjazna, Kwiatowa, Działkowa, ul. Witosy, ul. Damrota, ul. Strzelnica.

⁶⁵ Jednej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz jednej na podstawie art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami – ul. Skłodowskiej-Curie, ul. Lotnisko.

⁶⁶ Ul. Korfantego

⁶⁷ Na podstawie art. 13 ust. 2, 2a i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami – darowizna na cele publiczne, ul. W. Pola, ul. Malwy.

⁶⁸ Ul. P. Skargi, ul. Korfantego, ul. Olimpijska, ul. Ceglana, ul. Kolońska, ul. Krzemienna, ul. Żeliwna.

Dwie⁶⁹ z 16 nieruchomości zbytych w drodze bezprzetargowej należały do zasobu Skarbu Państwa. W ramach przedmiotowej próby ustalono, że:

- Przed zbyciem dokonano analizy zasadności zbycia tych nieruchomości, co szerzej opisano w pkt. 1.9 niniejszego wystąpienia.
- W jednym⁷⁰ przypadku Wojewoda, zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7 ugn, wydał zarządzenie w sprawie udzielenia zgody na zbycie nieruchomości. Natomiast w przypadku⁷¹ nieruchomości zbywanej w trybie art. 198g ugn, tj. w trybie realizacji roszczenia zbycia dla użytkownika wieczystego – uprzedniej akceptacji Wojewody nie uzyskano, zgodnie z wytycznymi Ministra Rozwoju i Technologii wyrażonymi w piśmie z 29 grudnia 2023 r., które wskazały, że zbycie nieruchomości w trybie art. 198g ugn wyłącza swobodę decyzyjną organów właściwych, gdyż organ ten związany jest żądaniem uprawnionego podmiotu, tj. nabywcy – użytkownika wieczystego nieruchomości, i wyłączona jest w tym zakresie uznaniowość organu.
- Zbycia nieruchomości w związku z poprawą warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dokonywano na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn, po uprzedniej analizie obejmującej status właścicielski tej nieruchomości oraz przydatność w zakresie poprawy warunków nieruchomości przyległych.
- zarządzenia Prezydenta dotyczące darowizn nieruchomości wskazywały podstawę darowania danej nieruchomości wraz z opisem planowanej tam realizacji celu publicznego. Poprzedzone były zgodą Rady Miasta na udzielenie darowizny wyrażoną w drodze uchwały⁷² – zgodnie z art. 13 ust. 2a ugn.
- W zakresie nieruchomości będących przedmiotem zamiany Urząd dokonywał rozliczeń wynikających z różnicy wartości zamienianych nieruchomości, zgodnie z art. 15 ust. 1 ugn.
- W przypadku nieruchomości wnoszonej aportem, wniesienia dokonano do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Miasto Katowice posiadało 99,98% udziałów w kapitale zakładowym. Objęte w ramach tej transakcji udziały w Spółce odpowiadały wartości wniesionego do Spółki wkładu⁷³. Transakcja wynikała z planów inwestycyjnych, w związku z realizacją miejskiego budownictwa społecznego;
- W przypadku nieruchomości⁷⁴ zbywanych w trybie bezprzetargowym cena ich zbycia była równa bądź wyższa od ceny oszacowanej operatem. W przypadku darowizn dwóch⁷⁵ nieruchomości zastosowano metody ustalania ceny wynikające z treści art. 198h ust. 1 pkt 1 ugn oraz 69 ugn.

⁶⁹ Dot. ul. Kolońska i ul. Skłodowskiej-Curie.

⁷⁰ Dot. ul. Kolońskiej.

⁷¹ Dot. ul. Skłodowskiej-Curie.

⁷² Uchwała nr LXIV/1331/23 Rady Miasta Katowice z 25 maja 2023 r. oraz Uchwała nr XLVIII/1061/22 Rady Miasta Katowice

⁷³ 0,45 zł przekazano na kapitał zapasowy.

⁷⁴ Nie dot. dwóch darowizn oraz aportu, który opisano w pkt. 1.16 tiret 7 niniejszego wystąpienia.

⁷⁵ ul. Lotnisko i ul. Skłodowskiej-Curie

- W ramach zbycia w trybie bezprzetargowym sporządzano protokoły z rokowań/uzgodnień, określające warunki i tryb zbycia danej nieruchomości, zgodnie z art. 28 ust 2 i 3 ugn.

(akta kontroli Tom II str. 462-644, Tom III str. 406-408, 410-413, 462-614, Tom IV str. 652-653b, Tom V str. 60-86)

1.17 Postanowienia zawartych umów dotyczących zbycia były zgodne z wynikami przetargów i sporządzonymi na ich podstawie protokołami, w przypadku nieruchomości zbywanych w drodze bezprzetargowej umowy zgodne były z treścią protokołów z rokowań/uzgodnień. Ustalone w wyniku przetargów lub rokowań ceny zostały każdorazowo opłacone w prawidłowej wysokości i przed zawarciem aktu notarialnego. Nieruchomości zostały wydane nabywcom w dniu zawarcia umowy notarialnej, w przypadku darowizn wydanie nastąpiło z chwilą podpisania aktu notarialnego⁷⁶ lub na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego⁷⁷. Ogółem dochody Miasta z wybranych do badania nieruchomości wyniosły 28 349,6 tys. zł, przy czym koszty przygotowania nieruchomości do zbycia poniesione przez Urząd wyniosły łącznie 32,2 tys. zł. Ze zbycia nieruchomości Skarbu Państwa uzyskano 3 956,3 tys. zł, natomiast koszt przygotowania do zbycia tych nieruchomości wyniósł 1,99 tys. zł.

(akta kontroli Tom III str. 71-72b, 362, 364-365, 367-370, Tom IV str. 652-653b, Tom V str. 99-101)

1.18 Dla sześciu nieruchomości objętych próbą kontroli wydano decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego. Decyzje te obejmowały w całości lub w części zbywane nieruchomości, a ich adresatami były osoby prawne (spółki oraz instytucja kultury). Umowy zbycia nieruchomości nie zawierały zapisów sprzecznych z postanowieniami tych decyzji. Nabywcy nie wystąpili z wnioskiem o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(akta kontroli Tom II str. 456-457, Tom III str. 679-748, Tom IV str. 652-653b)

1.19 Prezydent przedkładał Radnym Miasta informacje w zakresie finansowego wykonania miejskiego Planu wykorzystania zasobu nieruchomości. Informacje takie przekazywano do Biura Rady Miasta Katowice. Dokumenty te wykorzystano m.in na posiedzeniach Komisji Budżetu w dniach 19 października 2020 r. i 24 kwietnia 2023 r.

(akta kontroli Tom str. 745-762, Tom III str. 6-8)

1.20 W badanej próbie zbyto trzy nieruchomości, których przeznaczenie było inne niż budowlane. Dwie nieruchomości zostały zbyte na cele, w przypadku których nie przewidziano ich zabudowy. Jedna nieruchomość posiadała wydaną przed jej zbyciem decyzję o warunkach zabudowy – ustalającą warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania hali

⁷⁶ Dot. ul. Malwy.

⁷⁷ Dot. ul. W. Pola.

magazynowej na budynek produkcyjno-usługowo-handlowo-magazynowy wraz z rozbudową o część magazynowo-garażową.

(akta kontroli Tom II str. 479-481, 511-513, 539-541)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Miasta Katowice sporządzony na lata 2024-2026 nie zawierał zestawienia nieruchomości wchodzących w skład tego zasobu, tj. brak było wskazania miejscowości położenia nieruchomości, powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości, sposobu zagospodarowania nieruchomości. W dokumencie określono jedynie zestawienie ogólnej powierzchni nieruchomości zasobu Miasta. Na mocy art. 1 pkt 10 ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. *o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw*⁷⁸, którym zmieniono m.in. art. 25 ust. 2a pkt 1 ugn, wprowadzono obowiązek uwzględniania w miejskich planach wykorzystania zasobu – zestawienia nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn oraz zestawienia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazania: miejscowości położenia nieruchomości (lit. a), powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości (lit. b), sposobu zagospodarowania nieruchomości (lit. c). Urząd Miasta w Katowicach, tworząc Plan na lata 2024-2026, nie uwzględnił tym samym przedmiotowego obowiązku, pomimo wejścia w życie z dniem 9 września 2021 r. ww. zmian w przepisach ustawy. Jak wyjaśnił Prezydent Miasta: „Po zmianie ustawy 08.07.2021 r. (wejście w życie 09.09.2021 r.) w art. 25 ust 2a w miejsce „zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste” pojawiło się brzmienie „zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie w art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste (...)”. W związku z powyższym przeanalizowano zasób nieruchomości Miasta Katowice pod kątem przygotowania zestawienia nieruchomości Miasta do planu wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Katowice na lata 2024-2026. Ustalono, że zestawienie nieruchomości w oparciu o dane zawarte w ewidencji nieruchomości wiąże się z koniecznością modyfikacji danych zawartych w Miejskim Systemie Zarządzania Katowickiej Infrastruktury Informacji Przestrzennej (MSZKIIP). Biorąc powyższe pod uwagę, zdecydowano, iż plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Katowice na lata 2024-2026 będzie zawierał jeszcze formę dotychczas obowiązującą, tj. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu, a plan wykorzystania zasobu na lata 2027-2029 zawierał będzie zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości.”. Dodatkowo Prezydent wyjaśnił: „Modyfikacja systemu MSZKIIP wiąże się ze zleceniem tej usługi Spółce [...] , tj. wykonawcy systemu, który świadczy usługi wsparcia i rozwoju na podstawie zawartej umowy [...]. Podjęcie działań w tym okresie w zakresie modyfikacji systemu MSZKIIP

⁷⁸ Dz. U. z 2021 r. poz. 1561.

umożliwiającej wygenerowanie zestawień nieruchomości wiązało się z ryzykiem nieprzedłożenia planu do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Katowice w terminie.”.

NIK nie podziela przedstawionego powyżej stanowiska, w tym w szczególności z uwagi na odległy okres pomiędzy wejściem w życie przepisów w nowym brzmieniu a terminem zatwierdzenia Planu na lata 2024-2026 (okres ten trwał od września 2021 r. do grudnia 2023 r.). Tym samym katowicki plan na lata 2024-2026 winien, zgodnie z aktualnym na dzień tworzenia tego planu brzmieniem art. 25 ust 2a ugn, zawierać wymagane tym przepisem elementy, w tym m.in. zestawienie nieruchomości zasobu, o którym mowa w ww. art. 25 ust. 2a pkt 1 ugn.

(akta kontroli Tom I str. 307-311, 327-328, 330, 336-337, Tom II str. 110, 114-115)

2. W jednym postępowaniu dot. zbycia nieruchomości poprzez jej wniesienie aportem do spółki z o.o. (z większościowym udziałem Miasta) nie zostało poprzedzone sporządzeniem i upublicznieniem (w siedzibie Urzędu oraz na jego stronach internetowych, a także ogłoszeniem tej informacji w prasie lokalnej) wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, co było niezgodne z art. 35 ust. 1 ugn. Jak wyjaśnił Wiceprezydent: *„Dla nieruchomości przy [...] przeznaczonych do zbycia poprzez wniesienie aportem do [...] które nastąpiło 23.08.2022 r. nie sporządzono wykazu. W aktualnie obowiązujących regulacjach Urzędu Miasta Katowice, ujętych w zarządzeniu nr 3613/2023 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 31.10.2023 r. poleciłem, aby takie dokumenty były przygotowywane.”.*

NIK wskazuje, że stosowanie wymogów określonych ww. przepisem nie jest wyłączone dla nieruchomości zbywanych poprzez wnoszenie aportem do spółek, a więc wskazany tam obowiązek sporządzenia takiego wykazu oraz podjęcia działań związanych z jego upublicznieniem istniał w przedmiotowym przypadku.

(akta kontroli Tom II str. 650-651, 653, 660-661, Tom IV str. 652-653b)

3. W przypadku jednej nieruchomości⁷⁹, pomimo sporządzenia i wywieszenia w siedzibie oraz w BIP i na stronie internetowej Urzędu wykazu zbywanych nieruchomości, informacji o sporządzeniu tego wykazu nie podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej obejmującej co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość pomimo takiego obowiązku wynikającego z brzmienia art. 35 ust. 1 ugn. Jak wyjaśnił Prezydent *„Wykaz został wywieszony na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Katowice, a ponadto został zamieszczony na elektronicznej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Katowice przy ul. Rynek 1 (parter) i przy ul. Młyńskiej 4 (parter) oraz na stronie internetowej www.katowice.eu i w Biuletynie Informacji Publicznej www.bip.katowice.eu. [...] Nie dokonano dodatkowego podania informacji o zbyciu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie, gdyż zbycie dotyczyło nieruchomości własności Miasta na rzecz [...] Sp. z o.o. (spółka z udziałem Miasta).”.* NIK wskazuje, że stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami informacja o zamieszczeniu przedmiotowego wykazu winna

⁷⁹ Nieruchomość zbywana przy ul. Przyjaznej, Kwiatowej, Działkowej.

być obligatoryjnie podawana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, niezależnie od tego, czy nabywcą jest spółka powiązana z miastem, które nieruchomości zbywa.

(akta kontroli Tom II str. 110-112, 114, 122, Tom IV str. 652-653b)

4. Urząd nierzetelnie wywiązywał się z obowiązku określonego w art. 35 ust. 1 ugn w zakresie publikacji w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, informacji o zamieszczeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia. W przypadku nieruchomości zbywanych w trybie przetargowym ogłoszenie w prasie dla siedmiu z 10 przypadków ukazało się w terminie powyżej trzech dni (od czterech do 12 dni) od umieszczenia wykazu w siedzibie Urzędu Dla 14 nieruchomości zbywanych w trybie bezprzetargowym ogłoszenie w prasie w przypadku siedmiu nieruchomości ukazało się po upływie odpowiednio od czterech do siedmiu dni.

Jak wyjaśnił Prezydent: „Ogłoszenia o wywieszeniu wykazów nieruchomości wyznaczonych do zbycia przekazywane są przez Wydział Gospodarki Mieniem do Wydział Komunikacji Społecznej celem upublicznienia w prasie. W związku z tym rozbieżność pomiędzy datą sporządzenia wykazu a zamieszczeniem ogłoszenia w prasie wynika z czasu związanego z obiegiem dokumentacji w Wydziale Gospodarki Mieniem oraz Wydziale Komunikacji Społecznej (przy uwzględnieniu możliwości organizacyjno – kadrowych każdego z tych Wydziałów w danym momencie) jak również czasu niezbędnego na opublikowanie ogłoszeń przez gazetę. [...] W każdym przypadku zbycie nieruchomości następuje z uwzględnieniem terminu niezbędnego do upublicznienia wykazu, określonego w art. 35 ugn, jak również terminu złożenia wniosku o realizację przysługującego pierwszeństwa w nabyciu, określonego w art. 34 ugn.”.

Zdaniem NIK, powyższe wyjaśnienia nie mogą stanowić usprawiedliwienia dla zwłoki w publikacji ogłoszeń o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, bowiem może skutkować to skróceniem czasu na zapoznanie się z wykazem przez potencjalnych nabywców tych nieruchomości, w tym osób, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ugn.

(akta kontroli Tom II str. 112-114, 117, 122 Tom III str. 6-12, 670-671, 673, 674-675, Tom IV str. 537-564, 652-653b, Tom V str. 137-138)

5. W przypadku jednej⁸⁰ nieruchomości, położonej na terenie górniczym „Giszowiec I”, na obszarze którego nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Urząd przed sprzedażą tej nieruchomości nie zawarł porozumienia w tej kwestii z organem właściwym do udzielania koncesji na wydobywanie kopalin. Stosownie do art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn, w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2024 r., sprzedaż nieruchomości, oddawanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, jeżeli są położone na obszarach terenów górniczych - wymaga, w razie braku planu miejscowego, porozumienia z organem właściwym do udzielania koncesji na wydobywanie kopalin. Przedłożone przez Urząd w toku kontroli NIK⁸¹ porozumienia nie stanowiły porozumienia z ministrem właściwym ds. ochrony

⁸⁰ Ul. Zbożowa/Północna – przetarg z grudnia 2020 r.

⁸¹ Pismem z 4 kwietnia 2025 r.

środowiska, były to porozumienia: pomiędzy Miastem Katowice a przedsiębiorcą górnictwem⁸² oraz porozumienie⁸³ pomiędzy Miastem Katowice, Okręgowym Urzędem Górniczym oraz przedsiębiorcą górnictwem w zakresie powołania Zespołu Porozumiewawczego dla „oceny wpływów prowadzonej eksploatacji górnictwa pod terenami Miasta Katowice oraz przygotowania warunków dalszej eksploatacji pod Miastem Katowice, w aspekcie opracowanego „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Katowice”. Wyjaśnień w tym przedmiocie udzielił Prezydent: *„W odniesieniu do nieruchomości objętych kontrolą organem właściwym do udzielania koncesji na wydobywanie kopalin był Minister Środowiska wydając na tą okoliczność decyzję. Decyzję Ministra Środowiska udzielającą koncesję otrzymuje: - strona wnosząca o zgodę na wydobywanie węgla kamiennego [...] - Miasto Katowice, - Okręgowy Urząd Górniczy. To właśnie te strony zawarły w dniu 27 kwietnia 2009 r. porozumienie i postanowiły powołać zespół porozumiewawczy dla okresowej oceny wpływów eksploatacji górnictwa. Zawarte porozumienie dotyczy szerokiego zakresu, w którym zawiera się również gospodarowanie nieruchomościami w całym zakresie, tj. sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę i wynikało z decyzji Ministra Środowiska, jako organu właściwego do udzielania koncesji na wydobycie kopalin. Potwierdzeniem prawidłowości gospodarowania nieruchomościami w całym zakresie jest fakt, że Miasto jako właściciel, jak również ja, jako Prezydent Miasta Katowice odpowiadający za nieruchomości własności Skarbu Państwa nie wydatkowały jakichkolwiek środków z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej za prowadzoną eksploatację. Ponadto stwierdzić należy, że na etapie zawieranych aktów notarialnych nie zgłaszane były jakiegokolwiek kwestie dotyczące art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn, jak również nie podejmowane były jakiegokolwiek kroki mające na celu unieważnienie umowy lub uznania umowy za bezskuteczną. Przepis art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn w aktualnym brzmieniu stanowi, iż na obszarach terenów górniczych w przypadku braku planu miejscowego wymagana jest opinia organu nadzoru górniczego, tj. Okręgowego Urzędu Górniczego (uczestnika Porozumienia z dnia 27 kwietnia 2009 r.). [...] Reasumując, zawarte Porozumienie z dnia 27 kwietnia 2009 r. i wynikający z niego sposób postępowania w sposób należyty zabezpieczają Miasto i Skarb Państwa przed odpowiedzialnością odszkodowawczą z tytułu wydobywania kopalin, tj. stanowią spełnienie wymogu zawartego w art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn.”.*

NIK nie podziela prezentowanego powyżej stanowiska, z uwagi na to, że stronami, z którymi zawarto ww. porozumienia, tj. porozumienie z 27 kwietnia 2009 r. i porozumienie z 10 czerwca 2015 r., były podmioty, które nie były uprawnione do udzielania koncesji na wydobycie kopalin.

(akta kontroli Tom II str. 19-21, 23, Tom III str. 77-81, 362, Tom IV str. 652-688, 784-789)

6. W przypadku zbycia jednej nieruchomości w ogłoszeniu o przetargu nie zawarto informacji o fakcie, że nieruchomość ta jest nieruchomością rolną oraz nie poinformowano o prawie pierwokupu przysługującym Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa. Tymczasem zgodnie z § 13 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu

⁸² Porozumienie z 10 czerwca 2015 r.

⁸³ Porozumienie z 27 kwietnia 2009 r.

przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁸⁴ określono, że w ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonym zamieszcza się informacje o zobowiązaniach, których przedmiotem jest dana nieruchomość.

Jak wyjaśnił Wiceprezydent: „Wydział Gospodarki Mieniem tut. Urzędu organizując przetarg dotyczący nieruchomości przy ul. Zbożowej, oznaczonej jako działka nr 18/59 o powierzchni 3.034 m² posiadał informację, że w odniesieniu do niej w dniu 13.09.2018 r. wydana została Decyzja LODWZ-0222/2018 o warunkach zabudowy. W ogłoszeniu o przetargu, którego integralną częścią były warunki przetargu zawarto informację – Dla nieruchomości wydana została decyzja o warunkach zabudowy nr LODZW-0222/2018 z dnia 13.09.2018 r. Decyzja w pkt III. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi zawierała informację, że przedmiotowy teren stanowi użytek rolny pastwisko Ps klasy IV oraz łąka Ł klasy IV z glebami pochodzenia mineralnego. Decyzja w sprawie wyłączenia z produkcji rolniczej (zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych) nie jest wymagana. Ponadto zawierała informację, że grunty rolne w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Powyższe informacje uzasadniały przeprowadzenie przetargu niezależnie od przysługującego Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu, gdyż okoliczność ta skutkowałą jedynie koniecznością poprzedzenia umowy przenoszącej własność nieruchomości umową warunkową.”.

NIK nie podziela prezentowanego powyżej stanowiska, gdyż wzmianka o wydanej dla niniejszej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy nie stanowiła informacji o zobowiązaniach, których przedmiotem była niniejsza nieruchomość – tj. informacji o zobowiązaniu Miasta prawem pierwokupu przedmiotowej nieruchomości wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

(akta kontroli Tom II str. 19-21, 23, Tom III str. 77-81, 362, Tom IV str. 652-688, 784-789, Tom V str. 263-265)

OCENA CZĄSTKOWA

Sporządzano plany wykorzystania miejskiego zasobu nieruchomości oraz plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Miasta Katowice na lata 2024-2026, zatwierdzony w grudniu 2023 r., nie zawierał zestawienia nieruchomości zasobu. W Urzędzie prawidłowo prowadzono ewidencję nieruchomości w dedykowanych programach informatycznych. Przed przeznaczeniem nieruchomości do zbycia dokonywano analizy zasadności zbycia. Operaty szacunkowe były aktualne na dzień przeprowadzenia rokowań lub przetargu. W sytuacjach tego wymagających, Urząd występował do konserwatora zabytków z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości w przypadku wpisania ich do rejestru zabytków. W jednym przypadku, przed dokonaniem sprzedaży nieruchomości, nie dopełniono obowiązku, o którym była mowa w art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn (w ówczesnym brzmieniu, obowiązującym przed 1 stycznia 2024 r.), tj. wskazanego tam wymogu dotyczącego porozumienia z organem właściwym do wydawania koncesji na wydobycie kopalin. Wystąpił jeden przypadek braku sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz dwa przypadki braku zamieszczenia ogłoszeń prasowych pomimo istnienia takiego

⁸⁴ Tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2213.

obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ugn. Ponadto Urząd nierzetelnie wywiązywał się z obowiązku publikacji w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Organ dochowywał terminów publikacji sporządzonych wykazów oraz ogłoszeń o przetargach. Ceny wywoławcze nieruchomości ustalane w drodze przetargowej zabezpieczały interes majątkowy Miasta.

OBSZAR

Opis stanu faktycznego

2. Udostępnianie nieruchomości gruntowych

2.1 W latach 2019-2024 w Wydziale Gospodarki Mieniem zadania związane z udostępnianiem nieruchomości gruntowych i zawieraniem umów w tym zakresie realizowane były przez:

- Referat Wspólnot Mieszkaniowych i Sprzedaży Lokali (bezprzetargowe oddanie w użytkowanie wieczyste);
- Referat Obrotu Nieruchomościami Miasta (dzierżawa, bezprzetargowe oddanie w użytkowanie wieczyste);
- Referat Ustanawiania Praw do Nieruchomości (służebność, użytkowanie, użyczenie, udostępnianie nieruchomości na potrzeby infrastruktury technicznej).

Niezależnie od ww. Referatów przedmiotowe zadania realizowały również:

- Wydział Budynków i Dróg – nadzorowany przez ten Wydział Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Miejski Zarząd Ulic i Mostów;
- Wydział Kształtowania Środowiska – nadzorowany przez ten Wydział Zakład Zieleni Miejskiej;
- Wydział Edukacji i Sportu – nadzorowane przez Ten Wydział jednostki oświatowe, Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji.

Zakresy czynności pracowników zajmujących się udostępnianiem nieruchomości były aktualne, dla każdego pracownika były one określone w formie pisemnej. W sposób przejrzysty i jasny określały zakres upoważnień, obowiązki w zakresie udostępniania nieruchomości, podporządkowanie służbowe oraz pełnienie zastępstwa. W zakresie obowiązków związanych z udostępnianiem nieruchomości podano w nich m.in. przygotowanie i kompletowanie dokumentów związanych z oddawaniem w dzierżawę lub najem gruntów zabudowanych i niezabudowanych położonych na terenie Miasta Katowice stanowiących własność Miasta Katowice lub Skarbu Państwa; bieżącą aktualizację umów dzierżaw lub najmu; sporządzanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub najmu i podawanie ich do publicznej wiadomości; dokonywanie w formie aneksów zmian warunków określonych w umowie; kontrole terminowej realizacji postanowień wynikających z zawartych umów; naliczanie należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości będących własnością Miasta Katowice lub Skarbu Państwa.

(akta kontroli Tom I str. 330, 338-417)

2.2 W okresie objętym kontrolą w Urzędzie nie przeprowadzono audytów ani kontroli wewnętrznych w zakresie udostępniania nieruchomości gruntowych. Prezydent Miasta wyjaśnił, że wyniki analiz przeprowadzonych przez Wydział Audytu i Kontroli Urzędu wykazały, że działania prowadzone przez Wydział Gospodarki Mieniem, związane z udostępnianiem nieruchomości gruntowych

w okresie 2019-2023 kształtowały się na średnim poziomie ryzyka, tj. od 79,69% do 54,69%), natomiast w 2024 r. osiągnęły poziom niskiego ryzyka, tj. 42,19%.

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie przeprowadzono trzy kontrole zewnętrzne⁸⁵, których zakres dotyczył m.in. zbywania i udostępniania miejskich nieruchomości gruntowych, które opisano w pkt 1.3 niniejszego wystąpienia pokontrolnego. W żadnej z ww. kontroli nie zawarto zaleceń w zakresie udostępniania przez gminę nieruchomości gminnych.

(akta kontroli Tom I str. 248-254, 331,424-485, Tom II str. 33-53)

2.3 W latach 2019-2024 dochody gminy z poniższych tytułów udostępniania nieruchomości kształtowały się następująco:

- z tytułu dzierżawy nieruchomości: 5.314,89 tys. zł w 2019 r., 5.009,74 tys. zł w 2020 r., 5.706,07 tys. zł w 2021 r., 6.706,13 tys. zł w 2022 r., 7.145,79 tys. zł w 2023 r. oraz 7.117,09 tys. zł w 2024 r⁸⁶ ;
- z tytułu użytkowania nieruchomości: 15,97 tys. zł w 2022 r., 0,34 tys. zł w 2023 r. W latach 2019-2021 oraz w 2024 r. gmina nie uzyskała dochodów z ww. tytułu;
- z tytułu innych form udostępniania nieruchomości, tj. służebności oraz udostępniania celem budowy infrastruktury technicznej łącznie: 466,89 tys. zł w 2019 r., 419,35 tys. zł w 2020 r., 555,32 tys. zł w 2021 r., 635,5 tys. zł w 2022 r., 897,41 tys. zł w 2023 r. oraz 485,47 tys. zł w 2024 r.

Gmina w ww. okresie nie uzyskiwała dochodów z tytułu najmu.

(akta kontroli Tom I str. 241, Tom II str. 650-654)

2.4 W latach 2019-2024 z gminnego zasobu nieruchomości z poniższych tytułów udostępniono odpowiednio:

- dzierżawy (bez przetargu): 663 nieruchomości w 2019 r., 450 w 2020 r., 366 w 2021 roku, 368 w 2022 r., 356 w 2023 r. oraz 217 w 2024 r.;
- użytkowania (bez przetargu) 2 nieruchomości w 2022 r., oraz po jednej nieruchomości w roku 2023 i 2024;
- użyczenia (bez przetargu odpowiednio: 15 nieruchomości w 2019 r., 13 w 2020 r., pięć w 2021 r., 14 w 2022 r., 13 w 2023 r. oraz sześć w 2024 r.;
- inne formy udostępniania, tj. służebność oraz udostępnianie celem budowy infrastruktury technicznej (bez przetargu): 47 w 2019 r., 67 w 2020 r., 50 w 2021 r., 68 w 2022 r., 64 w 2023 r. i 47 w 2024 r.

W okresie objętym kontrolą Gmina nie udostępniła w formie najmu żadnej nieruchomości.

(akta kontroli Tom I str. 244-246)

2.5 Obowiązujące w okresie objętym kontrolą Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Katowice na lata 2018 -2020, 2021-2023 oraz 2024 - 2026 zostały opisane w pkt. 1.5 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Katowice sporządzony na lata 2024-2026 nie zawierał zestawienia nieruchomości wchodzących w skład

⁸⁵ Jedna w 2020 r. dot. prowadzenia przez starostów ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie utrzymania systemu teleinformatycznego, o którym mowa w § 44 pkt 1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków niezbędnego m.in. do wywiązywania się z obowiązku wprowadzenia rozwiązań technicznych umożliwiających realizację funkcjonalności określonych w § 8 ust. 5 pkt 4 rozporządzenia w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach; jedna w 2021 r. dot. modernizacji ewidencji gruntów i budynków, oraz jedna w okresie grudzień 2022 r. - marzec 2023 r. dot. kompleksowej gospodarki finansowej.

⁸⁶ wg. stanu na dzień 30 listopada 2024 r.

gminnego zasobu nieruchomości, o czym szerzej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości Obszaru 1 .

Natomiast prognoza podana w ww. planach w odniesieniu do zasobu Miasta w zakresie udostępniania powierzchni nieruchomości zakładała:

- a) na lata 2018-2020 dla dzierżawy - 75 ha, dla użytkowania - 206,78 ha. Natomiast prognoza dot. dochodów z dzierżawy nieruchomości na 2018 i 2019 r. zakładała w każdym roku dochód w wysokości 5 100 000,00 zł;
- b) na lata 2021-2023 odnośnie dzierżawy - 85 ha, użytkowanie - 208 ha, infrastruktura techniczna - 1,5 ha. Natomiast prognoza dot. dochodów z dzierżawy nieruchomości zakładała w każdym z tego roku po 5 170 000,00 zł;
- c) na lata 2024-2026 założono odnośnie dzierżawy 85 ha, użytkowania - 208,9211 ha, infrastruktury technicznej - 1,5 ha. Prognoza dot. dochodów z tyt. dzierżawy nieruchomości zakładała w każdym z ww. roku po 7 250 000,00 zł.

(akta kontroli Tom I str. 286-311)

Zastępca Prezydenta Miasta Katowice wyjaśnił, że Plan wykorzystania zasobu Miasta Katowice zawiera prognozę dotyczącą powierzchni nieruchomości planowanych do udostępnienia w okresie objętym planem. Dodał, że prognoza w planie wykorzystania zasobu gminnego stanowi jedynie wytyczne podejmowanych działań. Dodał również, że powierzchnie nieruchomości objęte próbą kontroli mieszczą się w prognozowanej powierzchni nieruchomości do oddania w dzierżawę.

(akta kontroli Tom II str. 54-59)

Jak wyjaśnił Prezydent Miasta Katowice, ocena stopnia realizacji Planów wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Katowice dokonywana jest w odniesieniu do zrealizowanych w poszczególnych latach dochodów i sporządzana jest po zakończeniu roku budżetowego.

(akta kontroli Tom II str. 123-127)

Udział procentowy 13 umów dzierżawy nieruchomości objętych próbą kontroli w odniesieniu do zrealizowanych dochodów w latach objętych kontrolą wynosił odpowiednio: 0,00042 %, w 2019 r., 0,01023 % w 2020 r., 0,01158 % w 2021 r., 0,01295 % w 2022 r., 0,01567 % w 2023 r. i 0,05579 % w 2024 r.

Natomiast udział procentowy dwóch badanych umów użytkowania w odniesieniu do zrealizowanych dochodów w okresie objętym kontrolą wyniósł: 1 284,12 zł w 2022 r. (0,00152%) oraz 422,28 zł w 2023 r. (0,00058%).

(akta kontroli Tom II str. 155-162, Tom III str. 1-4)

W skorygowanym planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie miasta Katowice na lata 2022-2024 w zakresie poniższych form udostępniania założono:

- dzierżawy na koniec roku⁸⁷: po 4,3530 ha w latach 2022-2024;
- najem na koniec roku: 2.373,62 m² w 2022 r. oraz po 2.290,92 m² w 2023 r. i 2024 r.;
- użytkowania na koniec roku⁸⁸: po 1,4888 ha w każdym z roku 2022-2024;

⁸⁷ Wyłączone z obowiązku przeprowadzania przetargów.

⁸⁸ W tym pow. najmu 140,22 m² w trybie przetargowym. W pozostałych latach nie przewiduje się zwiększenia powierzchni udostępnionych w formie najmu.

- użytkowanie wieczyste na koniec roku⁸⁹: po 2.097,7364 ha w latach 2022-2024;
- inne: 20,81 ha w 2022 r., 20,71 ha w 2023 r. i 17,98 ha w 2024 r.

Określono poziom wpływów z opłat z poniższych tytułów:

- dzierżawy, odpowiednio: 250.000,00 zł w 2022 r., 300.000,00 zł w 2023 r. i 350.000,00 zł w 2024 r.;
- najmu: po 164.000,00 zł w każdym z roku 2022, 2023 i 2024;
- użytkowania: po 500,00 zł w każdy z roku 2022, 2023 i 2024;
- z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, odpowiednio: 25.000.000,00 zł w 2022 r., 27.000.000,00 zł w 2023 r. i 30.000.000,00 zł w 2024 r.

W zakresie programu zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa podano, iż do oddania w dzierżawę wyznaczane będą przede wszystkim nieruchomości lub ich części stanowiące:

- tereny niezagospodarowane, zbędne dla realizacji celów publicznych;
- współwłasność Skarbu Państwa;
- nieruchomości przyległe do innych nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- wolne nieruchomości zabudowane oraz lokale generujące koszty utrzymania.

W zakresie monitorowania umów dzierżawy zawartych na czas określony podano, że będą odbywać się w systemie teleinformatycznym, poprzez ustawienie alertu na 6 miesięcy przed datą zakończenia umowy, w przypadku braku wniosku dzierżawcy o przedłużenie umowy, wysyłane będzie pismo z informacją o takiej możliwości lub konieczności uwolnienia nieruchomości.

(akta kontroli Tom I str. 278-285, Tom II str. 123-127)

Jak wyjaśnił Prezydent Miasta Katowice, ocena stopnia realizacji planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa dokonywana była w odniesieniu do wykonania budżetu w poszczególnych latach w zakresie zrealizowanych dochodów. Dodał, że narzędziem służącym do oceny realizacji planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa za okres 2022-2024 jest sprawozdanie z jego realizacji (wg stanu na dzień 30 września 2024 r.), które stanowi część składową planu wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2025-2027. Dodał również, że sposób przyznawania przez Wojewodę Śląskiego środków na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa oraz przepisy prawa, jak również wytyczne Wojewody Śląskiego, nie przewidują aktualizacji planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli Tom II str. 114-127)

Ocena realizacji planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Miasta Katowice w latach 2022-2024 w odniesieniu do zrealizowanych dochodów dla poniższych form udostępniania przedstawiała się w poniższy sposób:

- opłaty z tyt. dzierżawy, odpowiednio: 260 481,37 zł (104,2%) w 2022 r., 246 270,10 zł (82,1%) w 2023 r. i 315 470,99 zł (90,1%) w 2024 r.;
- opłat z tyt. najmu – nie uzyskano dochodów w latach 2022-2024,
- opłat z tyt. użytkowania: w latach 2022-2023 nie uzyskano dochodów, w 2024 r. uzyskano dochód w wysokości 473,85 zł (94,8%);
- opłat z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości: 29 134039,97 zł w 2022 r. (116,5%), 30 443 720,42 zł w 2023 r. (112,8%) i 30 955 558,07 zł w 2024 r. (103,2%).

⁸⁹ Nie przewidziano zwiększenia powierzchni udostępnionych w tych formach.

Jak wyjaśnił Wiceprezydent: „W planie budżetu na 2023 rok zaktualizowano w paragrafie 0750 plan dochodów z tytułu realizacji zadań zleconych z zakresu administracji rządowej na kwotę 250.000,00 zł. Dochody uzyskane z tytułu dzierżaw w 2023 roku będące częściowym dochodem w tym paragrafie, wyniosły 246.270,10 zł, co stanowi 98,51 % planu.”

(akta kontroli Tom II str. 163-180, Tom IV str. 721728)

Urząd posiadał opracowany i zatwierdzony przez Wojewodę Śląskiego plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025-2027⁹⁰. Plan zawierał wszystkie elementy wymagane art. 23 ust. 1db ugn.

(akta kontroli Tom III str. 406, 408, 414-447)

2.6 Obowiązujące w Urzędzie w okresie objętym kontrolą uchwały dotyczące zasad zbywania i udostępniania nieruchomości zostały opisane w pkt. 1.6 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Natomiast odnośnie do dzierżawy, najmu i użytkowania obowiązywała Uchwała nr XXXIV/725/08 z dnia 19 grudnia 2008 r. uchwała ta była podjęta wbrew brzmieniu art. 37 ust 4 ugn, co szerzej opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli Tom I str. 9-11)

2.7 W latach objętych kontrolą szczegółowe zasady dzierżawy nieruchomości określały poniższe dokumenty:

1) uchwała nr 316/99 Zarządu Miasta Katowice z dnia 28 kwietnia 1999 r. w sprawie trybu wydzierżawiania nieruchomości gruntowych będących w dyspozycji Miasta Katowice oraz ustalania wysokości czynszu dzierżawnego.

2) zarządzenia Prezydenta Miasta Katowice:

a) nr 2260/2022 z dnia 1 marca 2022 r. oraz nr 2971/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie sposobu postępowania w zakresie wydzierżawiania nieruchomości Miasta Katowice

b) nr 3803/2024 z dnia 26 stycznia 2024 r. zmieniające zarządzenie w sprawie sposobu postępowania w zakresie wydzierżawiania nieruchomości Miasta Katowice.

W zarządzeniach ustalono m.in stawki czynszu dzierżawnego za nieruchomości Miasta Katowice odpowiednio za 2022, 2023 i 2024 r. Ponadto podano, że wysokość stawek czynszu dzierżawnego waloryzuje się corocznie średnioroczną wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS za rok poprzedni, jeśli wskaźnik będzie wykazywał inflację.

(akta kontroli Tom I str. 97-120)

W dalszej części wystąpienia (w pkt od 2.8 do 2.18) badania przeprowadzono na próbie 15 umów⁹¹, których przedmiotem było udostępnienie przez Miasto nieruchomości w latach 2019-2024⁹². Badana próba obejmowała 13 umów dot. dzierżawy nieruchomości oraz dwóch umów dot. użytkowania, które położone były na terenach nieobjętych mpzp, których zabudowa została wyłączona

⁹⁰ Pismo znak: NWII.7582.4.70.2024 z dnia 20 grudnia 2024 r.

⁹¹ Zawarte w 2019 r. – umowa nr 5540, umowa nr 7429; zawarte w 2021 r. – umowa nr 6927, umowa nr 8227; zawarte w 2022 r. – umowa nr 8122; zawarte w 2023 r. – umowa nr 1962, umowa nr 7635, umowa nr 7840 oraz umowa notarialna Rep A nr 5185/2023; zawarte w 2024 r. – umowa nr 678, umowa nr 9073, umowa nr 9415, umowa nr 9486, umowa nr 9500.

⁹² 14 nieruchomości gruntowych stanowiło własność Miasta Katowice, jedna była w wieczystym użytkowaniu Miasta Katowice.

w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Katowice, obowiązujących w okresie objętym kontrolą.

2.8 Prezydent Miasta Katowice, wyjaśniając mechanizm planowania przez Urząd nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia, podał, że w przypadku udostępniania nieruchomości w formie umowy dzierżawy w pierwszej kolejności regulowane jest korzystanie z nieruchomości przez bezumownych użytkowników, w tym w szczególności będących właścicielami nakładów na gruncie własności Miasta Katowice.

Natomiast Zastępca Prezydenta Miasta wyjaśnił, że udostępnienie nieruchomości objętych badaną próbą było możliwe z uwagi na fakt, iż stanowiły one zasób nieruchomości Miasta Katowice. Dodał, że Plan wykorzystania zasobu dotyczy całego zasobu nieruchomości Miasta Katowice. Udostępnianie nieruchomości objętych próbą kontroli ujmowane było poprzez uwidocznienie w zrealizowanych dochodach.

(akta kontroli Tom II str. 650-664, Tom III str. 11-12)

W Urzędzie Miasta do obsługi zadań dot. obrotu nieruchomościami wykorzystywano następujące systemy: Miejski System Zarządzania Katowicka Infrastruktura Informacji Przestrzennej⁹³; GisWebNet – Kataster; AreGIS2; MIDAS II; SOD FINN oraz z zewnętrznych ogólnodostępnych portali internetowych: sip.katowice.eu; ceidg.gov.pl; ekw.ms.gov.pl; wyszukiwarka - krs.ms.gov.pl

(akta kontroli Tom II str. 650, 660)

Analiza danych zawartych w modułach i zakładkach funkcjonującego w Urzędzie systemu MSZ-KIIP wykazała, że przypadku nieruchomości, które były przez Gminę oddawane w dzierżawę, w ww. systemie znajdowały się dane i informacje dotyczące: numerów ewidencyjnych nieruchomości, powierzchni działek, oznaczenia użytków składających się na działki, numerów ksiąg wieczystych, przeznaczenia nieruchomości w mpzp, a w przypadku jego braku w Studium, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W programie MSZ-KIIP z poziomu pracownika Wydziału Gospodarki Mieniem, obsługującego podczas oględzin program MSZ-KIIP brak było możliwości uzyskania danych w zakresie zgłoszonych roszczeń do nieruchomości.

Zastępca Prezydenta Miasta Katowice wyjaśnił, że w MSZ-KIIP moduł "*Ewidencja Mienia*" posiada funkcjonalność w zakresie gromadzenia informacji o zgłaszanych roszczeniach do nieruchomości. Dodał, że dla badanych nieruchomości nie figuruje informacja o zgłoszonych roszczeniach do przedmiotowych nieruchomości.

(akta kontroli Tom II str. 1-18, 115, 119, 651, 660, Tom III str. 362-364)

Analiza aktualności ewidencji nieruchomości gminnych, na przykładzie 15 nieruchomości (działek) objętych szczegółowym badaniem, które ujęto w wykazach nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia (dzierżawy), wykazała, że działki (nieruchomości) oddane w dzierżawę i użytkowanie nadal figurowały w ewidencji nieruchomości, a z ww. systemu można było uzyskać dane odnośnie wcześniej zawartych umów dzierżawy lub ich braku, w tym nazwy podmiotu dzierżawiącego daną nieruchomość.

(akta kontroli Tom II str. 717-744)

2.9 Unormowania uchwały nr XXXIV/725/08 Rady Miasta Katowice z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania

⁹³ Dalej zwany „MSZ-KIIP”.

nieruchomości oraz ich wydzierżawienia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony ani Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Katowice obowiązujące w latach objętych kontrolą nie zobowiązywały do przeprowadzenia analizy zasadności udostępnienia nieruchomości gminnych.

Wiceprezydent Miasta Katowice w sprawie prowadzenia analiz zasadności (opłacalności) przed przeznaczeniem nieruchomości do udostępnienia wyjaśnił, że na etapie przygotowania nieruchomości do wydzierżawienia uzyskuje się opinie innych wydziałów merytorycznych oraz jednostek organizacyjnych Miasta dotyczące danej nieruchomości, umożliwiające podjęcie decyzji o jej udostępnieniu. Dodał, że celem efektywnego wykorzystania posiadanego majątku prowadzone są analizy uwzględniające opłacalność dzierżawy nieruchomości, mające na uwadze zarówno zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również ustawy o finansach publicznych. Dodał również, że wydzierżawienie nieruchomości w każdym przypadku jest opłacalne, ponieważ wiąże się z uzyskaniem dochodu w postaci czynszu dzierżawnego, podatku od nieruchomości oraz brakiem konieczności ponoszenia kosztów przez Miasto związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Ponadto, Prezydent Miasta Katowice w kwestii zasadności udostępniania nieruchomości wyjaśnił, że w przypadku uznania zawarcia umowy za zasadne sporządza się kartę informacyjną do umowy. Dodał, że procedura wydzierżawiania nieruchomości uruchamiana jest z reguły na wniosek podmiotu zainteresowanego udostępnieniem konkretnej nieruchomości.

(akta kontroli Tom I str. 5-12, 302-311, Tom II str. 54-59, 127, 280-283)

Prezydent Miasta Katowic podał, że *„w odniesieniu do badanej próby umów odstąpiono od występowania o opinie o przeznaczeniu nieruchomości w mpzp/Studium (...), pozyskując przedmiotowe informacje z Miejskiego Systemu Zarządzania – Katowicka Infrastruktura Informacji Przestrzennej (Geoportal Inwestycji - Plany Miejsowe, Studium, Dokumenty Planistyczne). W każdym z przypadków objętych próbą kontroli uzyskanie przez Wydział Gospodarki Mieniem informacji potwierdzających możliwość zawarcia umowy dzierżawy jest dla Miasta korzystne, gdyż wydzierżawienie niezagospodarowanej w sposób trwały części nieruchomości jest dla Miasta szansą pozyskania dochodów, zarówno z czynszu dzierżawy, jak i podatku od nieruchomości.”.*

(akta kontroli II str. 114-127)

2.10 Analiza 15 wykazów dot. udostępnienia nieruchomości wykazała, że:

- w dwóch wykazach dot. oddania w odpłatne użytkowanie nieruchomości były podane informacje dotyczące wysokości opłat z tytułu dzierżawy, terminów wnoszenia opłat i zasad ich aktualizacji;
- w 13 wykazach nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia Urząd nie podał informacji w zakresie wysokości opłat z tytułu dzierżawy, terminu wnoszenia opłat i zasad ich aktualizacji (szerzej w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości).

(akta kontroli Tom II str. 56-59, Tom III str. 86-88, 159-160, 180-181, 190-191, 199-200, 207-208, 215-216, 223-224, 230-233, 240-241, 248-249, 256-257, 265-266, 273-274)

W badanej próbie udostępnianych nieruchomości nie było nieruchomości należących do Skarbu Państwa.

(akta kontroli Tom III str. 86-88, 79)

2.11 Na 15 zbadanych umów dot. udostępnienia nieruchomości w jednym przypadku wysokość opłaty dla wydzierżawionej przez Miasto nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

W przypadku 14 nieruchomości objętych kontrolą wysokość opłat z tytułu dzierżawy i użytkowania zostały wyliczone w oparciu o obowiązujące w czasie zawierania umów uchwały i zarządzenia dotyczące trybu wydzierżawiania nieruchomości gruntowych będących w dyspozycji Miasta Katowice oraz ustalania wysokości czynszu dzierżawnego⁹⁴.

(akta kontroli Tom I str. 97-120, Tom II str. 56-57, Tom III str. 86-88)

2.12 Zawarcie badanych umów dot. oddania nieruchomości w dzierżawę i użytkowanie każdorazowo poprzedzone było ujęciem nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do ich udostępnienia.

Badanie kontrolne obejmujące 15 wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, wśród których znajdowały się badane nieruchomości oddane przez Miasto w dzierżawę i użytkowanie, w zakresie zawarcia w nich danych wymaganych przepisami art. 35 ust. 2 ustawy ugn wykazało, że:

- a) w przypadku dwóch nieruchomości oddanych w użytkowanie, wykazy zawierały wszystkie dane określone w art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 i 11 ustawy ugn, tj. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej i katastru, powierzchnię i opis nieruchomości, przeznaczenie w mpzp i sposobu jej zagospodarowania, termin zagospodarowania, wysokość opłat za dzierżawę, terminy ich wnoszenia, informacje o przeznaczeniu do zbycia oraz zasady aktualizacji wysokości opłaty;
- b) w 13 przypadkach dot. nieruchomości oddanych w dzierżawę, wykazy zawierały jedynie dane określone w art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4 ustawy ugn, tj. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej i katastru, powierzchnię i opis nieruchomości, przeznaczenie w mpzp (szerzej opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości).

(akta kontroli Tom II str. 56-59, Tom III str. 86-88, 159-160, 180-181, 190-191, 199-200, 207-208, 215-216, 223-224, 230-233, 240-241, 248-249, 256-257, 265-266, 273-274)

Analiza dodatkowej próby pięciu przypadków nieruchomości, które zostały przez Miasto wydzierżawione po najwyższej stawce czynszu dzierżawnego, wykazała, że zawarcie czterech umów oddania nieruchomości w dzierżawę poprzedzone było ujęciem nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych przez Miasto do wydzierżawienia. W przypadku jednej umowy dzierżawy⁹⁵, zawartej na okres od 17 września 2024 r. do 24 września 2024 r., tj. na czas oznaczony do 3 miesięcy, Urząd nie sporządził i nie ujął w wykazie nieruchomości przeznaczonych przez Miasto do wydzierżawienia, co było zgodne z art. 35 ust. 1b ugn.

(akta kontroli Tom II str. 67-68, Tom III str. 671-672, 677)

2.13 Analiza 15 wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, wśród których znajdowały się nieruchomości objęte szczegółowym badaniem, wykazała, że stosownie do art. 35 ust. 1 ugn wykazy zostały wywieszone w formie papierowej na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, a informacja o ich wywieszeniu została podana do publicznej

⁹⁴ Zarządzenia Prezydenta Miasta Katowice: nr 2260/2022 z dnia 1 marca 2022 r.; nr 2971/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r. oraz nr 3803/2024 z dnia 26 stycznia 2024 r.

⁹⁵ Umowa nr 7513

wiadomości poprzez zamieszczenie na stronach internetowych Urzędu oraz w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat na terenie którego położona była nieruchomość. Pozwalało to na zidentyfikowanie nieruchomości będącej przedmiotem postępowania.

(akta kontroli Tom II str. 117, Tom III str. 86-88, 159-160, 180-181, 190-191, 199-200, 207-208, 215-216, 223-224, 230-233, 240-241, 248-249, 256-257, 265-266, 273-274, 403-404)

Ponadto Prezydent Miasta Katowice wyjaśnił, że wykazy nieruchomości były również zamieszczane na elektronicznej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Katowice⁹⁶. Dodał, że fakt ich wywieszenia w ww. miejscach był każdorazowo potwierdzany przez pracownika WGM wykonującego ww. czynności pieczętą umieszczoną na wykazie z datami upublicznienia.

(akta kontroli Tom II str. 117)

Wszystkie upublicznione w prasie ogłoszenia o wywieszeniu wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę zawierały informację o miejscu wywieszenia wykazów⁹⁷ i ich zamieszczeniu na elektronicznej tablicy ogłoszeń w UM Katowice (dwa miejsca), stronie internetowej Urzędu (www.katowice.eu) oraz w BIP Urzędu (www.bip.katowice.eu).

(akta kontroli Tom II str. 117, Tom III str. 86-88, 103-150)

2.14 Żadna z udostępnionych nieruchomości objętych szczegółowym badaniem nie graniczyła z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, nie była wpisana do rejestru zabytków ani też nie była położona na obszarze parków narodowych.

(akta kontroli Tom II str. 23)

W przypadku jednej nieruchomości⁹⁸, zlokalizowanej w granicach Terenu Górniczego „Murcki I”, utworzonego w celu prowadzenia działalności dotyczącej złóż kopalin, umowę dzierżawy podpisano w dniu 8 lutego 2024 r.

Urząd przed zawarciem ww. umowy dzierżawy terenu górniczego nie uzyskał do organu nadzoru górniczego o wydanie opinii w zakresie potencjalnego przewidywanego wpływu robót górniczych zakładu górniczego na nieruchomość będącą przedmiotem umowy dzierżawy położonej w granicach terenu górniczego utworzonego w celu prowadzenia działalności dotyczącej złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze⁹⁹, co było wymagane art. 19 ust.1 pkt 1 ugn (szerzej opisano tę kwestię w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości).

Jak wyjaśnił Prezydent: *„W odniesieniu do nieruchomości objętych kontrolą organem właściwym do udzielania koncesji na wydobywanie kopalin był Minister Środowiska, wydając na tą okoliczność decyzję. Decyzję Ministra Środowiska udzielającą koncesję otrzymuje: - strona wnosząca o zgodę na wydobywanie węgla kamiennego [...] - Miasto Katowice, - Okręgowy Urząd Górniczy. To właśnie te strony zawarły w dniu 27 kwietnia 2009 r. porozumienie i postanowiły powołać zespół porozumiewawczy dla okresowej oceny wpływów eksploatacji górniczej. Zawarte porozumienie dotyczy szerokiego zakresu, w którym zawiera się również*

⁹⁶ Ul. Rynek 1 (parter) i przy ul. Młyńskiej 4 (parter).

⁹⁷ Biuro Obsługi Mieszkańców UM Katowice.

⁹⁸ Umowa nr 9415 dot. nieruchomości położonej na terenie dla którego nie było miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

⁹⁹ Aktualne dane promulgacyjne: Dz. U. z 2024 r. poz. 1290, ze zm.

gospodarowanie nieruchomościami w całym zakresie, tj. sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, i wynikało z decyzji Ministra Środowiska, jako organu właściwego do udzielania koncesji na wydobycie kopalini. Potwierdzeniem prawidłowości gospodarowania nieruchomościami w całym zakresie jest fakt, że Miasto jako właściciel, jak również ja, jako Prezydent Miasta Katowice odpowiadający za nieruchomości własności Skarbu Państwa nie wydatkowały jakichkolwiek środków z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej za prowadzoną eksploatację. Ponadto stwierdzić należy, że na etapie zawieranych aktów notarialnych nie zgłaszane były jakiegokolwiek kwestie dotyczące art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn, jak również nie podejmowane były jakiegokolwiek kroki mające na celu unieważnienie umowy lub uznania umowy za bezskuteczną. Przepis art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn w aktualnym brzmieniu stanowi, iż na obszarach terenów górniczych w przypadku braku planu miejscowego wymagana jest opinia organu nadzoru górniczego, tj. Okręgowego Urzędu Górniczego (uczestnika Porozumienia z dnia 27 kwietnia 2009 r.). [...] Reasumując, zawarte Porozumienie z dnia 27 kwietnia 2009 r. i wynikający z niego sposób postępowania w sposób należyty zabezpieczają Miasto i Skarb Państwa przed odpowiedzialnością odszkodowawczą z tytułu wydobywania kopalini, tj. stanowią spełnienie wymogu zawartego w art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn.”.

(akta kontroli Tom II str. 23, 119-120, Tom III str. 86-88, 209-216, 372-379, Tom IV str. 654-718, 784-789)

2.15 Badaniem kontrolnym objęto 15 postępowań zakończonych zawarciem umowy, w tym:

- 13 przypadków oddania nieruchomości w dzierżawę, w tym dziesięć postępowań dotyczących umów zawartych do trzech lat¹⁰⁰ oraz trzy na czas nieoznaczony (ogródki),
- dwa oddania nieruchomości w użytkowanie¹⁰¹.

Wszystkie nieruchomości objęte próbą badawczą udostępniono w trybie bezprzetargowym. Podstawą prawną udostępnienia ich w ww. trybie był: w 14 przypadkach § 5 ust. 2, 3 lub 3a Uchwały RM Katowice nr XXXIV/725/08 z dnia 19 grudnia 2008 r., w związku z art. 37 ust. 4 ugn, a w jednym przypadku w związku z art. 37 ust. 4a pkt 1 lit. b ugn¹⁰².

(akta kontroli Tom III str. 86-88)

O wydzierżawienie nieruchomości objętych badaniem każdorazowo wnioskowała jedna osoba (podmiot). Po otrzymaniu wniosku zainteresowanej osoby (podmiotu) pracownicy Wydziału Gospodarki Mieniem pozyskiwali niezbędne informacje od innych komórek organizacyjnych Urzędu, w celu określenia statusu nieruchomości, wypełniając „Kartę informacyjną”, zawierająca m.in. opis nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków, opis zagospodarowania nieruchomości, przeznaczenie w mpzp, wyliczenie czynszu dzierżawnego, czas trwania umowy.

Decyzje w sprawie wydzierżawienia badanych nieruchomości podejmował resortowy Wiceprezydent oraz Naczelnik lub Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Mieniem.

¹⁰⁰ W tym osiem zawartych po poprzednim okresie udostępnienia i dwie umowy zawarte do trzech lat na podstawie nowych wniosków o dzierżawę.

¹⁰¹ Jedna nieruchomość na okres 10 lat, a jedna na czas nieoznaczony.

¹⁰² Umowa użytkowania (prawo użytkowania na czas nieoznaczony na rzecz Polskiego Związku Działkowców ROD „Zacisze”).

Badane umowy zawarte zostały w formie pisemnej, a w przypadku dwóch nieruchomości oddanych w użytkowanie w formie aktu notarialnego.

(akta kontroli Tom I str. 5-11, 97-120, Tom III str. 86-88, 151-358)

Na każdym z 15 badanych wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę zamieszczono zapis „*Uwaga! Wysokość czynszu dzierżawnego ustala się w dniu zawarcia umowy dzierżawy w wyniku negocjacji*”.

Prezydent Miasta Katowice wyjaśnił, że za negocjacje uważa się przedstawienie dzierżawcy przed zawarciem umowy jej treści, zawierającej wysokość czynszu dzierżawnego, termin płatności czynszu, jak i zasady jego aktualizacji. Dodał, że dzierżawcy nie wnosili zastrzeżeń czy własnych propozycji, akceptując przedstawione warunki odnośnie zapisów umowy, co skutkowało podpisaniem umów dzierżawy. Dodał, że powyższe rozwiązanie czyni zadość wymogom przepisu art. 35 ust. 2 pkt 8, 9 i 10 ugn.

(akta kontroli Tom II str. 56-59, Tom III str. 86-88, 159-160, 180-181, 190-191, 199-200, 207-208, 215-216, 223-224, 230-233, 240-241, 248-249, 256-257, 265-266, 273-274)

W zawartych umowach (próba 15 umów objętych badaniem kontrolnym) interes prawny i ekonomiczny Gminy zabezpieczono m.in. poprzez zawarcie zapisów określających: zasady i terminy zapłaty czynszu dzierżawnego, konsekwencje niewniesienia w terminie czynszu dzierżawnego, kary umowne, zasady aktualizacji opłat, przesłanki rozwiązania umowy.

W każdej z dwóch umów użytkowania nieruchomości zawarto postanowienia o zwróceniu się do użytkownika z żądaniem zrzeczenia się przez niego prawa użytkowania i wyrażenia zgody na wykreślenie prawa użytkowania z księgi wieczystej w przypadku wykorzystywania nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem, opóźnień lub brakiem płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania.

(akta kontroli Tom III str. 151-329)

Dokumentacja dot. zawarcia umów dzierżawy, tj. wykazy nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia i użytkowania zostały sporządzone na wzorach stanowiących załącznik nr 1 do zarządzenia wewnętrznego nr 219/2018 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie zasad przygotowania i trybu przedkładania spraw do rozstrzygnięcia przez Prezydenta Miasta Katowice, Wiceprezydentów Miasta Katowice, a także Sekretarza Miasta Katowice i Skarbnika Miasta Katowice.

(akta kontroli Tom II str. 123-125, 128-153)

2.16 Wszystkie badane umowy dot. udostępniania nieruchomości zostały zawarte w trybie bezprzetargowym.

(akta kontroli Tom I str. 244- 246, Tom III str. 86-88)

2.17 Dla badanych dwóch umów użytkowania¹⁰³, zawartych w formie aktu notarialnego, Prezydent Miasta Katowice wydał zarządzenia, którymi ustanowił odpowiednio:

- prawo użytkowania na rzecz Polskiego Związku Działkowców ROD „Zacisze” na czas nieoznaczony na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Miasta Katowice;

¹⁰³ W badanej próbie umów, których przedmiotem było udostępnienie nieruchomości nie było przypadku użyczenia nieruchomości.

- oddał w odpłatne użytkowanie na 10 lat na rzecz Przedsiębiorstwa Komunikacji Miejskiej w Katowicach Sp. z o.o. części nieruchomości stanowiącej własność Miasta Katowice.

Za ich użytkowanie każdorazowo ustanowiono odpłatność roczną.

Wykazy o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w użytkowanie zostały wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, informacja o ich wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu, co szczegółowo opisano w pkt. 2.13 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli Tom III str. 86-88, 275-361)

2.18 Wyjaśnienia Prezydenta Miasta Katowice odnośnie sposobu informowania Radnych Miasta Katowice przed wyrażeniem zgody na udostępnienie nieruchomości odnośnie ich przeznaczenia w dokumentach planistycznych i planowanym sposobie ich zagospodarowania zostały zawarte w pkt. 1.19 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli Tom II str. 650, 654-655, Tom III str. 6-8)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W Urzędzie nie podjęto działań zmierzających do usunięcia lub zmiany zapisów uchwały nr XXXIV/725/08 z dnia 19 grudnia 2008 r., w której Rada Miasta Katowice, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a usg określiła zasady wydzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Miasta Katowice na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, niezgodnych z ugn.

W § 5 ust. 2 i 3¹⁰⁴ uchwały ujęto zgodę Rady Miasta na odstąpienie przez Prezydenta Miasta od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów, o których mowa w art. 37 ust. 4 ugn, tj. umów użytkowania, najmu lub dzierżawy zawieranych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. NIK wskazuje, że uchwała ta, będąca aktem prawa miejscowego, wyrażała zgodę generalną, abstrakcyjną, a nie zgodę odnoszącą się do konkretnych, zindywidualizowanych przypadków i nieruchomości.

Tymczasem uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów, o którym mowa w art. 37 ust. 4 ugn, zdaniem NIK, co potwierdza również nowsze orzecznictwo sądowno-administracyjne¹⁰⁵, powinna dotyczyć jedynie konkretnych, zindywidualizowanych przypadków i nieruchomości wskazanych we wniosku

¹⁰⁴ W tym: § 5 ust. 3 ww. uchwały odnosił się do zawierania umów użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, we wskazanych tam, w pkt 1 i 2, kategoriach przypadków („kiedy nieruchomość udostępniana jest na rzecz” wskazanych tam, w sposób generalny i abstrakcyjny, kategorii podmiotów, tj. „jednostek organizacyjnych Miasta posiadających osobowość prawną, w tym instytucji kultury, samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, osób prawnych realizujących cele publiczne zbieżne z celami realizowanymi przez Miasto”); z kolei § 5 ust. 2 odnosił się do zawierania „kolejnych umów” - które to pojęcie „kolejne umowy” mogło obejmować również umowy zawierane na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, objęte obowiązkiem przetargowego trybu ich zawierania, o którym mowa w ww. art. 37 ust. 4 ugn - we wskazanych tam, w sposób generalny i abstrakcyjny, kategoriach przypadków („gdy dzierżawca, najemca, użytkownik spełnia łącznie następujące warunki:”, wymienione w pkt 1-4).

¹⁰⁵ W tym m.in. wyroki NSA: ... czy wyroki WSA: ... (jeszcze do uzupełnienia). Te nowe orzeczenia pozwalają uznać, że ukształtowała się już w tym zakresie pewna, określona linia orzecznicza

organu wykonawczego. Przedmiotem tej zgody powinna być zidentyfikowana nieruchomości i nie jest to materia, która powinna być normowana drogą aktu miejscowego, zawierającego normy o charakterze abstrakcyjnym, generalnym, na przyszłość. Natomiast obowiązująca uchwała, jako akt prawa miejscowego, wyrażała zgodę w sposób generalny i abstrakcyjny, na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania tych umów, o których mowa w art. 37 ust. 4 ugn, pomimo iż zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów nie można wyrażać w sposób generalny, abstrakcyjny, na przyszłość i w stosunku do nieskonkretyzowanych przypadków.

Należy ponadto zauważyć, że zawarte w § 5 ust. 2 uchwały sformułowanie „kolejne umowy”, może obejmować umowy o różnym okresie obowiązywania, w tym zarówno umowy krótkoterminowe (np. na miesiąc czy rok) - co do których, w ocenie NIK, obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, o którym mowa w art. 37 ust. 4 ugn, z uwagi na literalne brzmienie tegoż przepisu, nie stosuje się¹⁰⁶, a zatem organ stanowiący nie powinien wskazywać organowi wykonawczemu trybu ich zawierania (przetargowego lub bezprzetargowego), jak również umowy zawierane na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub nawet na czas nieoznaczony, objęte określonym w art. 37 ust. 4 ugn obowiązkiem przetargowego trybu zawarcia tych umów – co do których wymagana jest jednak indywidualna, konkretna zgoda organu stanowiącego gminy na odstąpienie od ww. obowiązku przetargowego trybu ich zawarcia).

Prezydent Miasta Katowice w powyższej sprawie wyjaśnił: *„Powołany w piśmie przepis art. 37 ust. 4 ugn nie określa wprost, czy zgoda udzielona w formie uchwały winna być indywidualno-konkretna, czy też mieć charakter generalny, co znajduje odzwierciedlenie w rozbieżnym orzecznictwie sądowym. Prawdopodobnie podjętej przez Radę Miasta Uchwały ma odzwierciedlenie w wyrokach sądów administracyjnych (m.in. I OSK 2534/15 z dnia 26 lutego 2015 r., II SA/Ke 439/20, II SA/Ke502/20). Istniejąca rozbieżność wykładni art. 37 ust. 4 ugn nie uzasadnia stwierdzenia, że Uchwała nr XXXIV/725/08 Rady Miasta Katowice z dnia 19 grudnia 2008 r. jest niezgodna z prawem. Wojewoda Śląski sprawujący nadzór nad prawem miejscowym nie znalazł niezgodności z prawem ww. uchwały oraz jej kolejnych zmian wprowadzanych Uchwałą nr XLVII/960/09 Rady Miasta Katowice z dnia 28 września 2009 r., Uchwałą nr LVII/1167/10 Rady Miasta Katowice z dnia 26 kwietnia 2010 r., Uchwałą nr XXIX/663/12 Rady Miasta Katowice z dnia 28 listopada 2012 r., jak również publikując w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Obwieszczenie Rady Miasta Katowice z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Jednocześnie w uzasadnionych przypadkach wykraczających poza zasady ustalone w ww. uchwale Rada Miasta Katowice podejmuje indywidualne uchwały wyrażające zgody na podjęcie przez mnie działań dotyczących gospodarowania nieruchomościami (np. Uchwała nr XX/470/20 Rady Miasta Katowice z dnia 28 maja 2020 r., Uchwała nr LXX/1359/23 Rady Miasta Katowice z dnia 22 czerwca 2023 r., Uchwała nr VI/69/24 Rady Miasta Katowice z dnia 25 lipca 2024 r., Uchwała nr X/162/24 Rady Miasta Katowice z dnia 19 grudnia 2024 r.)”.*

¹⁰⁶ Stanowisko takie znajduje potwierdzenie także w orzecznictwie sądowno-administracyjnym (wyrok WSA w Gliwicach z 29.09.2023 r., II SA/GI 1357/23).

NIK zauważa, że wskazane wyżej unormowania uchwały Rady Miasta (będącej aktem prawa miejscowego) nie zostały dotychczas, do dnia zakończenia czynności kontrolnych NIK w jednostce kontrolowanej¹⁰⁷, wyeliminowane z obrotu prawnego przez powołane do tego organy, w tym przez Wojewodę Śląskiego jako organ nadzoru nad stanowaniem prawa przez jst, o którym mowa w art. 86 usg, lub przez sąd administracyjny¹⁰⁸.

Zdaniem NIK, nie jest dopuszczalne wyrażanie przez Radę Miasta zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów, o którym mowa w art. 37 ust. 4 ugn, w sposób generalny, w akcie prawa miejscowego, w odniesieniu do określonych tam generalnie kategorii nieruchomości. Zgoda, o której mowa w art. 37 ust. 4 ugn, może być wyrażana jedynie w sposób indywidualny w odniesieniu do indywidualnej, konkretnej, zidentyfikowanej nieruchomości wskazanej we wniosku organu wykonawczego, w odrębnej uchwale niebędącej aktem prawa miejscowego.

Jednocześnie wskazać należy, iż Wojewoda Śląski poinformował NIK w toku przeprowadzanej kontroli: „że - po dokonaniu ponownej analizy przedmiotowej uchwały oraz uwzględniając aktualną linię orzeczniczą - Wojewoda Śląski w terminie do 30 maja 2025 r. złoży do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach (za pośrednictwem Rady Miasta Katowice”) skargę na ww. uchwałę, w zakresie § 5 jej załącznika”.

(akta kontroli Tom I str. 5-12, 64-65, Tom II str. 64-65, 284-289, Tom IV str. 780-783)

2. W 13 wykazach nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, o których mowa w art. 35 ust. 1 ugn, wśród których znajdowały się badane nieruchomości oddane przez Gminę w dzierżawę, nie wskazano wysokości opłat za dzierżawę, terminu ich wnoszenia oraz zasad aktualizacji opłat (dzierżawnych), co stanowiło naruszenie art. 35 ust. 2 pkt, 8, 9, 10 i 11 ugn.

Wiceprezydent Miasta Katowice w sprawie braku w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę ww. elementów wyjaśnił, że przypadku wydzierżawiania nieruchomości część informacji, o których mowa w art. 35 ust. 1 i 2 ugn, było wynikiem przychylenia się do złożonych wniosków o dzierżawę, w związku z czym kwestie dot. ewentualnych terminów zagospodarowania nieruchomości pozostawiono w gestii dzierżawców. Natomiast kwestie dot. wysokości opłat, terminów ich wnoszenia oraz zasad aktualizacji zamieszczone zostały w treści umów dzierżawy, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z uchwał i zarządzeń (...).

NIK nie podziela powyższych wyjaśnień, bowiem przepisy ugn jednoznacznie określają, które informacje powinny być umieszczone w wykazach nieruchomości.

(akta kontroli Tom II str. 54-59, Tom III str. 86-88, 159-160, 180-181, 190-191, 199-200, 207-208, 215-216, 223-224, 230-233, 240-241, 248-249, 256-257, 265-266, 273-274)

2. Urząd dla umowy dzierżawy nieruchomości zawartej w dniu 8 lutego 2024 r., położonej na terenie górniczym „Murcki I”¹⁰⁹, dla którego nie było sporządzonego mpzp, nie uzyskał opinii organu nadzoru górniczego w zakresie potencjalnego przewidywanego wpływu robót górniczych zakładu górniczego na nieruchomość

¹⁰⁷ Tj. do dnia 30 maja 2025 r.

¹⁰⁸ Na podstawie odpowiednio art. 90-91 usg lub art. 93-94 usg.

¹⁰⁹ Umowa nr 9415

będącą przedmiotem umowy, co było wymagane stosownie do art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn (w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2024 r.). Nieruchomość ta położona była na terenie górniczym, dla którego termin ważności koncesji wydanej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa¹¹⁰ został ustalony na dzień 31 grudnia 2043 r. Umowa zawarta w dniu 8 lutego 2024 r. stanowiła nową czynność prawną, odrębną od pozostałych, w tym poprzedzających ją, umów w zakresie udostępniania nieruchomości miejskiej.

Prezydent Miast Katowice wyjaśnił, że dla ww. nieruchomości nie występowało o opinie organu nadzoru górniczego w zakresie potencjalnego wpływu robót górniczych zakładu górniczego, ponieważ umowa dzierżawy były kontynuacją wcześniej zawartej umowy dzierżawy (nr 9415 z dnia 28 września 2023 r.). Dodał również, że we wszystkich umowach dzierżawy, położonych na terenach górniczych ewentualne wystąpienie szkód górniczych zostało uregulowane w umowach dzierżawy.

NIK nie podziela powyższych wyjaśnień, bowiem przepisy ugn jednoznacznie wskazują na konieczność uzyskania opinii organu nadzoru górniczego w zakresie potencjalnego wpływu robót górniczych tego zakładu przed podpisaniem umowy dzierżawy nieruchomości położonej na terenie górniczym.

(akta kontroli Tom II str. 119-120, Tom III str. 86-88, 372-379, 398-401)

W przypadku pięciu¹¹¹ nieruchomości, położonych na terenie górniczym¹¹², na obszarze którego nie obowiązywał mpzp – Urząd przed wydaniem tej nieruchomości nie zawarł porozumienia w tej kwestii z organem właściwym do udzielania koncesji na wydobywanie kopalni. Zgodnie z zapisem art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn, w brzmieniu obowiązującym przed 2024 r. *Sprzedaż nieruchomości, oddawanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, jeżeli są położone na obszarach terenów górniczych - wymaga, w razie braku planu miejscowego, porozumienia z organem właściwym do udzielania koncesji na wydobywanie kopalni.* Przedłożone przez Urząd pismem¹¹³ porozumienia, nie stanowiły porozumienia z Ministrem Klimatu i Środowiska, były to porozumienia: pomiędzy Miastem Katowice a przedsiębiorcą¹¹⁴ oraz porozumienie¹¹⁵ z Okręgowym Urzędem Górniczym oraz przedsiębiorcą w zakresie powołania Zespołu Porozumiewawczego dla okresowej oceny wpływów eksploatacji górniczej. Porozumienia te, nie dotyczyły sprzedaży konkretnej nieruchomości położonej na terenie górniczym, ponadto podmioty z którymi zostały zawarte nie były uprawnione do udzielania koncesji na wydobycie kopalni. Tym samym, Urząd nie dopełnił obowiązku określonego w art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn, skutkiem czego zawarto umowę sprzedaży nieruchomości bez uprzedniego zawarcia porozumienia w tym przedmiocie z Ministrem Klimatu i Środowiska.

(akta kontroli Tom II str. 119-120, Tom III str. 86-88, Tom IV str. 652-688)

OCENA CZĄSTKOWA

W zawartych umowach dzierżawy i użytkowania nieruchomości prawidłowo zabezpieczano interes prawny i ekonomiczny Gminy. W Urzędzie, co do zasady, prawidłowo prowadzono postępowania w celu udostępnienia nieruchomości,

¹¹⁰ Koncesja nr 135/94 z dnia 26 sierpnia 1994 r.

¹¹¹ Nr 7429, nr 6927, nr 8122, nr 7635, nr 7840.

¹¹² Cztery nieruchomości położone na Terenie Górniczym „Katowice-Brynów-Ligota”, jedna nieruchomość położona na Terenie Górniczym „Giszowiec I”.

¹¹³ Pismo z 4 kwietnia 2025 r.

¹¹⁴ Porozumienie z 10 czerwca 2015 r.

¹¹⁵ Porozumienie z 27 kwietnia 2009 r.

przy czym w pięciu przypadkach, przed zawarciem umów dzierżawy nieruchomości położonych na terenach górniczych dla których nie było mpzp, nie dopełniono obowiązku, o którym była mowa w art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn (w ówczesnym brzmieniu, obowiązującym przed 1 stycznia 2024 r.), tj. uzyskania porozumienia z organem właściwym do wydawania koncesji na wydobycie kopalin. Ponadto dla jednej nieruchomości, dla której umowę dzierżawy zawarto po dniu 1 stycznia 2024 r. Urząd nie posiadał właściwej opinii, organu nadzoru górniczego w zakresie potencjalnego przewidywanego wpływu robót górniczych na tę nieruchomość.

Urząd prowadził, w tym aktualizował, ewidencję nieruchomości zawierającą informacje określone w art. 23 ust. 1c ugn. Upublicznianie wykazów nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia odbywało się w prawidłowy sposób. Stawki czynszu dzierżawnego były ustalone zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi obowiązującymi w Gminie. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych w jednostce nie podjęto działań w celu zmiany uchwały nr XXXIV/725/08 z dnia 19 grudnia 2008 r. i usunięcia postanowienia o wyrażeniu generalnej zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawierania umów na dzierżawę, najem i użytkowanie nieruchomości.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

Wnioski

1. Uzupelnienie Planu Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Miasta Katowice na lata 2024-2026 o zestawienie nieruchomości wchodzących w skład tego zasobu.
2. Zapewnienie sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, zgodnie z wymogami art. 35 ust. 1 ugn.
3. Zapewnienie zamieszczania w wykazach nieruchomości przeznaczonych przez Miasto do wydzierżawienia wszystkich elementów i informacji wymaganych art. 35 ust. 1 i 2 ugn.
4. Zapewnienie zamieszczania w ogłoszeniach o przetargach na zbycie nieruchomości informacji o prawie pierwokupu.
5. Podjęcie działań w celu dostosowania uchwały nr XXXIV/725/08, odnośnie dzierżawy, najmu i użytkowania nieruchomości, do obowiązujących w tym zakresie przepisów.
6. Występowanie do organu nadzoru górniczego przed zawarciem umowy dzierżawy nieruchomości położonych na terenach górniczych, dla których Miasto nie posiada mpzp, o wydanie opinii w zakresie potencjalnego przewidywanego wpływu robót górniczych na nieruchomości będących przedmiotem tych umów, stosownie do art. 19 ust. 1 pkt 1 ugn.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne sporządzono i opatrzone podpisem własnoręcznym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń	Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje <i>prawo zgłoszenia</i> na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Dyrektora Delegatury w Katowicach. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.
Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykonania wniosków	Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK, należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań. W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Katowice, dnia 30 maja 2025 r.

Kontroler

Janina Balas

Gł. specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Katowicach