



## WOJEWODA LUBUSKI

Gorzów Wlkp., 11 kwietnia 2024 r.

Nasz znak: GN-I.431.6.2023.KMac  
Sprawę prowadzi: Konrad Maciążek  
Telefon: 95 7851 711  
e-mail: konrad.maciazek@lubuskie.uw.gov.pl

Pan

**Janusz Kubicki**

Prezydent Miasta Zielona Góra

### **Wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym w Urzędzie Miasta w Zielonej Górze**

#### **Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:**

Urząd Miasta w Zielonej Górze  
ul. Podgórna 22  
65-424 Zielona Góra.

#### **Skład zespołu kontrolnego:**

- Marcin Agramowicz – Kierownik Oddziału Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami – przewodniczący zespołu kontrolnego,
- Magdalena Stefanowicz – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
- Konrad Maciążek – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
- Marlena Lorek - Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
- Sławomir Markow - Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

#### **Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:**

23 listopada – 31 grudnia 2023r.

#### **Zakres kontroli:**

Realizacja przez Prezydenta Miasta Zielona Góra zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 30 września 2023 r.

#### **Ocena skontrolowanej działalności, ze wskazaniem ustaleń, na których została oparta:**

Skontrolowaną działalność Prezydenta Miasta Zielona Góra oceniono **pozytywnie z uchybieniami** na podstawie następujących ustaleń:

## **EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ZGODNIE Z KATASTREM NIERUCHOMOŚCI**

Ewidencjonowanie prowadzone jest przy wykorzystaniu programu Excel. Sporządzone tabele podzielone zostały na:

- nieruchomości zasobu Skarbu Państwa (1140 działek o łącznej powierzchni 446,3157 ha),
- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste (1300 działek o łącznej powierzchni 590,5690 ha),
- nieruchomości w trwałym zarządzie (686 działek o łącznej powierzchni 245,0746 ha).

Prezydent Miasta Zielona Góra oświadczył, iż ewidencja nie jest prowadzona dla każdego roku w nowotworzonej tabeli. W następnym roku zmiany wprowadza się w tabelach utworzonych na podstawie tabel sporządzonych według stanu na dzień 31 grudnia. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się zgodnie z katastrem. Po wprowadzeniu wszystkich zmian dokonanych w danym roku do katastru, przeprowadza się porównanie danych z ewidencji gruntów i budynków z danymi zawartymi w tabelach Excel. Czynność ta wykonywana jest w celu sporządzenia stanu nieruchomości Skarbu Państwa na dzień 31 grudnia danego roku. Ewentualne rozbieżności są od razu korygowane. W ciągu roku może nastąpić rozbieżność danych zawartych w katastrze z danymi w tabelach Excel, ponieważ zmiany do tabel zazwyczaj wprowadzane są szybciej niż dane w katastrze (np. w przypadku zbycia nieruchomości zmianę w ewidencji gruntów i budynków można wprowadzić po otrzymaniu zawiadomienia z księgi wieczystej).

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa działek oznaczonych użytkowaniem dr jest 223. Z wyjaśnień Prezydenta Miasta Zielona Góra wynika, iż przedmiotowe działki są wykazywane z uwagi, iż miasto Zielona Góra jest miastem na prawach powiatu i zgodnie z art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w granicach miasta na prawach powiatu prezydent miasta jest zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych oraz dróg, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 5 ust. 2a ww. ustawy.

Ponadto działek stanowiących własność Skarbu Państwa oznaczonych użytkowaniem W jest 16, natomiast oznaczonych użytkowaniem Wp jest 27. Dodatkowo wyjaśnił,

że z uwagi na niezakończone przez Wody Polskie czynności związane z potwierdzeniem reprezentowania Skarbu Państwa w stosunku do gruntów określonych w art. 528 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne

(Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.), tuż organ nie może podjąć czynności z urzędu zmierzających do uregulowania działek.

Działek stanowiących własność Skarbu Państwa oznaczonych użytkowaniem Ls jest 6, z czego uregulowanych jest 5. W przypadku jednej działki zostanie rozważone przekazanie jej w zarządek do Lasów Państwowych.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa jest 140 niezagospodarowanych działek. Działki te w części przeznaczone są do zbycia, natomiast pozostałe leżą w pasie drogowym czy też na obrzeżach miasta Zielona Góra, przez co są mało atrakcyjne dla przyszłych użytkowników. Udostępnianie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa odbywa się zgodnie

z zapotrzebowaniem. Prezydent ponadto wyjaśnił, iż w zasobie Skarbu Państwa nie ma nieruchomości, które powinny zostać przekazane w trwały zarząd (str. 286 - 287).

Zestawienie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, zawiera dane:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnia nieruchomości,
- wskazanie dok. potwierdzającego prawo własności SP - w której z niezrozumiałych względów wpisano numery ksiąg wieczystych,
- przeznaczenie nieruchomości (w niektórych pozycjach brak danych),
- forma władania (użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawa)
- data ostatniej aktualizacji,
- umowa obligacyjna (data umowy i stawka),
- zgłoszone roszczenia,
- toczące się postępowania administracyjne i sądowe,
- wartość nieruchomości,
- data ostatniego oszacowania.

Nieruchomości oddane w trwały zarząd zostały ujęte w zestawieniu zasobu wraz ze wskazaniem trwałego zarządcy. Jednakże zestawienie nie zawiera informacji o udzielonych bonifikatach od opłat rocznych.

Ponadto w przypadku pięciu nieruchomości oznaczonych numerami działek 34/33, 34/34, 34/44, 34/45, 128/4 położonych w obrębie Maszewo w kolumnie „Przeznaczenie nieruchomości w mpzp, a w przypadku braku planu - w studium zagospodarowania przestrzennego” wpisano „brak danych”, co nie wskazuje jednoznacznie czy plan został uchwalony czy obowiązuje studium.

Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste zawiera dane:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnia nieruchomości,
- wskazanie dok. potwierdzającego prawo własności SP - w której z niezrozumiałych względów wpisano numery ksiąg wieczystych,
- przeznaczenie nieruchomości (w niektórych pozycjach brak danych),
- forma władania (użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawa)
- data ostatniej aktualizacji,
- umowa obligacyjna (data umowy i stawka),
- zgłoszone roszczenia,
- toczące się postępowania administracyjne i sądowe,
- wartość nieruchomości,
- data ostatniego oszacowania.

Zestawienie nie zawiera tak ważnych danych jak dane użytkownika wieczystego pomimo tego, że wpisanie takich danych jest możliwe, choćby w uwagach, jak dokonano tego w przypadku trwałych zarządców.

## **PROWADZENIE WINDYKACJI NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU SKARBU PAŃSTWA**

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) – zwanej dalej: u.g.n., starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wykonują czynności związane

z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa oraz prowadzą windykację tych należności.

Jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania - art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), zwanej dalej: u.f.p. Termin przedawnienia wynosi dla roszczeń o świadczenia okresowe trzy lata - art. 118 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

(Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, z późn. zm.), zwanej dalej: K.C. Natomiast bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia; oraz przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje (art. 123 § 1 i 2 K.C.).

Stan należności pozostałych do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa zgodnie ze sprawozdaniami z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami Rb-27ZZ:

- na koniec IV kwartału 2021 r. – 3 597 687,62 zł,
- na koniec IV kwartału 2022 r. – 3 792 433,53 zł,
- na koniec I kwartału 2023 r. – 3 943 210,56 zł,
- na koniec II kwartału 2023 r. – 4 618 554,43 zł,

Natomiast na koniec III kwartału roku 2023 wyniósł 4 427 342,51 zł z tego:

- w § 0470 – 6 242,82 zł,
- w § 0550 – 2 129 361,77 zł,
- w § 0750 – 10 575,40 zł,
- w § 0760 – 176 668,48 zł,
- w § 0920 – 2 104 494,04 zł.

Podsumowując powyższe należy wskazać, że w stosunku rocznym 2021 do 2022 nastąpił wzrost zaległości o 194 745,91 zł, czyli o 5,41 %, natomiast w stosunku roku 2022 do końca III kwartału roku 2023 nastąpił wzrost zaległości o 634 908,98 zł, czyli o 16,74 % (str. 81 - 90).

Łącznie w kontrolowanym okresie nastąpił wzrost zaległości o 829 654,89 zł, czyli o 22,15 %.

W toku kontroli ustalono, iż stan zaległości działu 700 rozdział 70005 systematycznie poddawany jest analizie na podstawie danych ze sprawozdań Rb-27zz miesiąc do miesiąca oraz rok do roku. Analizuje się zmiany stanu zaległości oraz przyczyny powstawania, na tej podstawie podejmowane są różne działania na rzecz rozwiązania problemów.

W ramach poprawy skuteczności odzyskiwania należności w okresie od 01 stycznia 2022 r. do 30 września 2023 r. usprawniono windykację należności poprzez wprowadzenie nowych, skuteczniejszych i szybszych rozwiązań cyfrowych w postaci wprowadzenia

„aplikacji eTW” umożliwiających sprawniejsze wystawianie i przekazywanie tytułów wykonawczych oraz uzupełniono braki kadrowe poprzez przyjęcie pięciu nowych pracowników w miejsce tych którzy rozwiązali umowę o pracę, regularnie podejmowane są starania aby analizowane były zapisy na kontach dłużników i wdrażane poszczególne rodzaje windykacji należności.

Podczas kontroli wyjaśniono, że wzrost zaległości związany jest z:

a) Zwiększeniem stanu należności w wysokości 244.440,62 zł w związku z dokonanymi przypisami. Wzrost naliczeń wynikał min. ze zmian stawek czynszu dzierżawnego podlegającego waloryzacji, podpisania nowych umów najmu i dzierżawy, naliczania jednorazowych opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, przeszacowania opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

b) Zwiększeniem odsetek naliczanych od zaległości m.in. od zaległości objętych egzekucją np. wobec firmy \*\*\*\*\* gdzie na koniec III kwartału 2023 r. należności do zapłaty wynosiły 4.427.342,51 zł natomiast zaległości firmy to 2.840.254,22 zł w tym odsetki na kwotę 1.769.312,30 zł. Prezydent Miasta Zielonej Góry przedłożył jako dowód zestawienia do zapłaty z kartotek analitycznych (załączniki nr 2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) – (str. 56 - 63).

c) Opóźnieniami w procesie windykacji w związku ze zmianami kadry w biurze Dochodów Budżetowych. W okresie od 01 stycznia 2022 r. do 30 września 2023 r. rozwiązało umowę o pracę z Urzędem Miasta sześć osób, w tym cztery przeszły na emeryturę. Przyjęto pięciu nowych pracowników bez doświadczenia w zakresie prowadzenia windykacji, ich szkolenie wymaga czasu oraz zaangażowania pozostałych pracowników. Wszyscy pracownicy korzystają ze specjalistycznych szkoleń w celu poprawy efektywności pracy.

d) Czasochłonnym wdrażaniem nowych rozwiązań cyfrowych wspomagających windykację i egzekucję należności m.in. elektroniczne wystawianie i przesyłanie TW poprzez system eTW. W związku ze zmianami w ustawie z 17 czerwca 2020 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji konieczne było przygotowanie do realizacji nowych zadań. Przeszkolenie pracowników w zakresie obsługi nowych funkcji i rozwiązań elektronicznych również wymagało nakładów czasu i dodatkowych czynności, które ograniczały realizację innych obowiązków.

e) Bezskutecznością windykacji należności Skarbu Państwa wynikająca z problemów gospodarczych zarówno przedsiębiorstw jak i osób fizycznych. Przedsiębiorstwa z problemami coraz częściej stają w stan likwidacji, rozwiązują się czy też upadają. Podobnie można zauważyć coraz większą liczbę ogłaszanych upadłości konsumenckich.

Dodatkowo wyjaśniono, iż:

- uzupełniono braki kadrowe poprzez przyjęcie pięciu nowych pracowników i kierowano zaogę na szkolenia;
- wdrożono nowy sposób wystawiania i wysyłania tytułów wykonawczych tj. aplikacja eTW przy współpracy z firmą obsługującą system księgowy i analityczny OTAGO. Proces uruchomienia nowej funkcjonalności programu był wyjątkowo żmudny i długotrwały, co odbiło się na ilości zrealizowanych czynności windykacyjnych. System informatyczny OTAGO pozwala wygenerować listy dłużników, na podstawie których można ocenić stopień prawdopodobieństwa spłaty należności np. poprzez wygenerowanie listy dłużników osób zmarłych. Ponadto system również umożliwia

wygenerowanie zestawienia zaległości przedawnionych oraz oznaczenia zaległości jako zaległości wątpliwych i wygenerowania takiej listy. Zaległości wątpliwe oznaczane są na podstawie bieżących informacji otrzymywanych przez Biuro Dochodów Budżetowych, mogą to być informacje o upadłościach, licytacjach i inne wpływające na prawdopodobieństwo spłaty należności.

Prezydent wyjaśnił, iż procedura prowadzenia windykacji należności została zawarta w Instrukcji procedur pobierania gromadzenia środków publicznych, która wprowadzona została zarządzeniem Prezydenta Miasta Zielona Góra - kierownika Urzędu nr 18.2019.K z dnia 26.06.2019 r. Instrukcja została dołączona do niniejszych wyjaśnień (załącznik nr 1) – (str. 40, 46 – 55).

Na proces windykacji składa się wiele działań, w tym zwłaszcza:

- kontrola terminowości wpłat, stwierdzenie zaległości. Wykorzystywana jest też możliwość windykacji miękkiej - rozmowy telefoniczne. Jeżeli należność nie zostanie zapłacona w terminie stanowi to podstawę do wystawienia wezwania do zapłaty lub upomnienia zawierającego wezwanie do wykonania obowiązku z zagrożeniem skierowania na drogę postępowania;
- bieżąca analiza wpłat, podejmowanie czynności zmierzających do wszczęcia postępowania egzekucyjnego poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty lub upomnień;
- na zaległości wystawia się tytuł wykonawczy, który przesyła się do Biura Egzekucji Administracyjnej w miejscu lub Urzędu Skarbowego w zależności od miejsca zamieszkania dłużnika.

W odniesieniu do należności cywilnoprawnych organ przekazuje sprawę do Kancelarii Radców Prawnych celem skierowania pozwu do sądu. Po uzyskaniu nakazu zapłaty, weryfikuje czy dłużnik nie dokonał wpłaty, a następnie Kancelaria Radców Prawnych kieruje nakaz zapłaty do sądu celem nadania klauzuli wykonalności. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności następuje ponowna weryfikacja płatności. W przypadku braku wpłaty kieruje sprawę do Komornika Sądowego celem przeprowadzenia egzekucji należności.

Z wyjaśnień Prezydenta wynika, iż w badanym okresie od 01 stycznia 2022 r. do 30 września 2023 r. nie dokonano odpisania przedawnionych należności Skarbu Państwa. Wobec braku zapłaty należności podjęto działania windykacyjne w celu odzyskiwania należności, m.in. wysłano: 1.028 wezwań do zapłaty, 936 upomnień, wystawiono 153 tytuły wykonawcze oraz skierowano 31 spraw na drogę sądową.

Zaznaczyć należy, iż na dzień 08 grudnia 2023 r. stan zaległości przedawnionych na podstawie wydruków wynosi 1.274.091,14 zł w załączeniu listy (załączniki nr 10, 11, 12 – str. 64 - 80), jednakże przedawnienia te powstały przed okresem kontroli.

Obejmują one: zaległości objęte egzekucją komorniczą, zaległości z tytułu bezskutecznej egzekucji, zaległości o niskiej kwocie, zaległości osób zmarłych, zaległości co do których nie podjęto egzekucji w związku z bezskuteczną egzekucją wcześniejszych spraw z tego samego tytułu a stopień prawdopodobieństwa zapłaty po sprzedaży majątku dłużnika równy jest zero.

Dotyczy to m.in. zaległości firmy \*\*\*\*\*. Sprawa została skierowana do złożenia pozwu do sądu. Jednakże na podstawie wcześniejszych spraw zakończonych bezskuteczną egzekucją zaległości tej firmy została wydana negatywna opinia co do występowania na drogę sądową.

Czynności odzyskiwania zaległości w wielu przypadkach generują nieefektywne wydatkowanie środków/wydatków budżetowych tj. kosztów, które nie zostaną zwrócone przez dłużnika.

Powyższe wskazuje na to, że podejmowane czynności windykacyjne w większości badanych przypadków nie przynoszą żadnego efektu, w związku z czym prowadzone egzekucje wciąż pozostają bezskuteczne, a powiat ponosi jedynie koszty z tego tytułu.

Zaznaczyć można, iż po stwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Zielona Góra bezskuteczności egzekucji z nieruchomości, ruchomości, wierzytelności i kont bankowych (nie wykazania majątku dłużnika) ewentualnie można rozważyć możliwość wystąpienia do wojewody z wnioskiem o umorzenie tych należności. Poprzedzone to jednak musi zostać szeroką i wnikliwą analizą, szczegółowym opisem i rzeczowym uzasadnieniem, które wskazane we wniosku nie będą budzić żadnych wątpliwości.

Zgodnie z dyspozycją art. 12a ust. 1 zdanie pierwsze u.g.n. należności pieniężne z tytułu gospodarowania nieruchomościami mające charakter cywilnoprawny, przypadające Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, mogą być umarzone w całości albo w części lub ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty.

W przepisach u.g.n. ustawodawca nie wskazał, na podstawie jakich przesłanek i w jakich przypadkach wierzyciel (właściwy organ) może zastosować poszczególne instytucje (ulgi), w tym umorzenie całości lub części należności cywilnoprawnej, o których mowa w art. 12a ust. 1 tej ustawy.

Ze względu jednak na zawarte w tym przepisie odesłanie do stosowania – w przypadkach nieuregulowanych w u.g.n. – przepisów art. 56, art. 57 i art. 58 ust. 2-4 u.f.p., należy wskazać, że zarówno w art. 56 ust. 1 jak i w art. 57 tej ustawy kwestie te zostały przez ustawodawcę doprecyzowane, przy czym w pierwszym przepisie wskazano przypadki, w których organ (wierzyciel) może dokonać m.in. umorzenia takich należności z urzędu, zaś w art. 57 – na wniosek dłużnika.

Należy mieć przy tym na względzie, że żaden z przypadków wskazanych przez ustawodawcę w ww. przepisach nie stanowi podstawy do umorzenia należności cywilnoprawnej wobec przedawnienia roszczenia w jej dochodzeniu.

W rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości to kierownik jednostki każdorazowo winien podjąć decyzję w sprawie wyksięgowania z ksiąg rachunkowych przedawnionej należności, kierując się ustalonymi zasadami, m.in. w polityce rachunkowości.

## **ZBYWANIE ORAZ NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI**

W okresie objętym kontrolą zbyto z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa siedem nieruchomości:

- 1) Trzy nieruchomości zbyto w przetargu nieograniczonym, o którym mowa w art. 40 ust. 1 pkt 1 u.g.n. a cztery w drodze bezprzetargowej,
- 2) Ceny nieruchomości poprzedzono ich wyceną przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 3) Każdorazowo sprzedaż nieruchomości poprzedzono uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego,

- 4) zbycie nieruchomości poprzedzone zostało sporządzeniem i publikacją wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, stosownie do art. 35 ust. 1 u.g.n. i przekazanych Wojewodzie Lubuskiemu do publikacji
- 5) przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu umowy zawarto z wybranymi oferentami,
- 6) podstawą zawarcia umów były: protokoły z przetargów oraz protokoły z rokowań (zbycie bezprzetargowe),
- 7) zbycie dwóch nieruchomości odbyło się po pierwszym przetargu i uzyskano ceny przekraczające wartość nieruchomości, a w jednym przypadku uzyskano cenę niższą od oszacowanej wartości nieruchomości i zbycie nastąpiło po 4 przetargu,
- 8) Przetargi przeprowadzono zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Ogłoszenia o przetargach oraz informacje o wynikach przeprowadzonych przetargów zawierały wszystkie wskazane w ww. rozporządzeniu elementy,
- 9) W odniesieniu do ww. transakcji Prezydent Miasta Zielona Góra niezwłocznie po zawarciu tych umów przekazał wymagane informacje Wojewodzie Lubuskiemu zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n.



Tabela 1. Zbycia nieruchomości

Lp.	Numer działki	Położenie (obręb, jednostka ewidencyjna)	W jaki sposób wybrano podmiot z którym zawarto umowę (przetarg nieograniczony/ograniczony/bezprzetargowo)	Wartość nieruchomości	Cena nieruchomości	Wykazy (gdzie zamieszczono)	Ogłoszenie o przetargu (gdzie zamieszczono)	Ogłoszenie o wyniku przetargu (gdzie zamieszczono)	Ilość przetargów	Data zawarcia umowy	Data przekazania Wojewodzie Lubuskiemu informacji o zawartej umowie
1.	50/3	0003	przetarg ograniczony	10 600,00 zł	20 200,00 zł brutto 16 422,76 zł netto	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 5) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 4) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	1	14.01.2022 r.	19.01.2022 r.
2.	267/49	0006	bezprzetargowo	28 500,00 zł	cena nieruchomości: 28 500,00 zł (w tym wartość garażu: 23 200,00 zł, wartość gruntu: 5 300,00 zł) wartość służebności: 6 088,50 zł uzyskany wpływ: 8 388,50 zł	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 5) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	15.02.2022 r.	28.02.2022 r.
3.	267/87	0006	bezprzetargowo	38 400,00 zł (w tym wartość garażu: 33 300,00 zł, wartość gruntu: 5 100,00 zł)	cena nieruchomości: 40 000,00 zł (w tym wartość garażu: 33 300,00 zł, wartość gruntu: 6 700,00 zł) wartość służebności: 4 100,00 zł uzyskany wpływ: 10 800,00 zł	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 5) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	16.12.2022 r.	28.12.2022 r.
4.	267/88	0006	bezprzetargowo	38 400,00 zł (w tym wartość garażu: 33 300,00 zł, wartość gruntu: 5 100,00 zł)	cena nieruchomości: 40 000,00 zł (w tym wartość garażu: 33 300,00 zł, wartość gruntu: 6 700,00 zł) wartość służebności: 4 100,00 zł uzyskany wpływ: 10 800,00 zł	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 5) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	14.12.2022 r.	28.12.2022 r.

5.	291/4	0030	bezprzetargowo	23 000,00 zł	30 000,00 zł	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 5) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	13.06.2022 r.	24.06.2022 r.
6.	213/1	Małomice	przetarg nieograniczony	159 319,00 zł	131 382,11 zł	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) Starostwo Powiatowe w Żaganiu 5) Urząd Miejski w Małomicach 6) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 7) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) Starostwo Powiatowe w Żaganiu 4) Urząd Miejski w Małomicach 5) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 6) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	4	24.04.2023 r.	11.05.2023 r.
7.	183/2	0030	przetarg nieograniczony	11 300,00 zł	20 528,46 zł	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 5) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 4) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	1	14.06.2023 r.	26.06.2023 r.

## **WYDZIERŻAWIANIE, WYNAJMIOWANIE, UŻYCZANIE ORAZ ODDAWANIE W UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI**

W okresie objętym kontrolą nie zawarto umów najmu i użyczenia, zawarto natomiast cztery umowy dzierżawy:

- 1) Trzy umowy zostały zawarte bezprzetargowo z dotychczasowymi dzierżawcami jako kolejne, uzyskano stosowne zgody Wojewody Lubuskiego,
- 2) Jedną umowę zawarto bezprzetargowo na okres do trzech lat, nie była wymagana zgoda Wojewody Lubuskiego (pierwsza umowa),
- 3) wydzierżawienie nieruchomości poprzedzone zostało sporządzeniem i publikacją wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, stosownie do art. 35 ust. 1 u.g.n. i przekazaniem ich do Wojewody Lubuskiego do publikacji,
- 4) W odniesieniu do ww. transakcji Prezydent Miasta Zielona Góra niezwłocznie po zawarciu tych umów przekazał wymagane informacje Wojewodzie Lubuskiemu zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n.

Powyższe szczegółowo obrazuje tabela nr 2.

Ponadto z wyjaśnień Prezydenta Miasta Zielona Góra wynika, że stawki czynszu dzierżawnego do dnia 31 grudnia 2022 r. były ustalane na podstawie zarządzenia nr 110.2013 Prezydenta Miasta Zielona Góra z dnia 15 lutego 2013 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości. Zgodnie z § 5 ww. zarządzenia czynsz z wyjątkiem § 2 ust. 1 pkt 1, 2 i 10 podlegał w każdym następnym roku zwiększeniu w stosunku do roku poprzedniego o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych przyjęty w projekcie budżetu państwa. Od dnia 1 stycznia 2023 r. obowiązuje zarządzenie nr 1251.2022 Prezydenta Miasta Zielona Góra z dnia 7 grudnia 2022 r. w sprawie dzierżawy, najmu i udostępniania nieruchomości. W długoterminowych umowach dzierżawy sporządzono zapis, iż wysokość stawki czynszu może ulec zmianie na skutek wejścia w życie zmiany obowiązującego bądź wydania nowego zarządzenia Prezydenta Miasta Zielona Góra w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości. Zmiana wysokości rocznego czynszu dzierżawnego następuje na podstawie aneksu, a nieprzyjęcie nowych warunków umowy dzierżawy skutkuje miesięcznym wypowiedzeniem umowy. W związku z powyższym po wydaniu nowego zarządzenia Prezydenta Miasta Zielona Góra sporządzono aneksy do umów dzierżaw zmieniające stawki czynszu. Tuż. organ sukcesywnie aktualizuje stawki czynszu poprzez zmianę zarządzenia (str. 187 - 189).

Tabela 2 umowy dzierżawy, najmu i użyczenia

Lp.	Rodzaj umowy (dzierżawa/najem/użyczenie)	Numer działki	Położenie (obręb, jednostka ewidencyjna)	Data zawarcia	Okres obowiązywania (dokładne daty)	Czy zawarta umowa jest pierwszą czy kolejną	Stawka czynszu dzierżawy/najmu	Podstawa naliczenia czynszu	Z kim zawarto umowę	W jaki sposób wybrano podmiot z którym zawarto umowę (przetarg nieograniczony/ograniczony/bezprzetargowo)	Cel	Czy była wymagana zgoda Wojewody	Wykazy (gdzie zamieszczono)	Ogłoszenie o przetargu (gdzie zamieszczono)	Ogłoszenie o wyniku przetargu (gdzie zamieszczono)	Data przekazania Wojewodzie Lubuskiemu informacji o zawartej umowie
1.	dzierżawa	1/7	0013	12.01.2022 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2024 r.	kolejną	0,20 zł/m <sup>2</sup> dziennie 14 965,00 zł rocznie	§ 2 ust. 1 pkt 8 zarządzenia nr 1251.2022 Prezydenta Miasta Zielona Góra z dnia 07 grudnia 2022 r. w sprawie dzierżawy, najmu i udostępniania nieruchomości	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	jako grunt pod pawilonem handlowym i prowadzenie w nim działalności gospodarczej	TAK	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 5) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	nie dotyczy	nie dotyczy	18.01.2022 r.
2.	dzierżawa	474/3	0011	26.01.2022 r.	od 01.09.2021 r. na czas nieoznaczony	kolejną	§ 2 ust. 1 pkt 1 - 1,00 zł/m <sup>2</sup> rocznie, nie mniej niż 50,00 zł § 2 ust. 1 pkt 14 - 20,00 zł/m <sup>2</sup> rocznie, nie mniej niż 50,00 zł 190,00 zł rocznie	§ 2 ust. 1 pkt 1 i 14 zarządzenia nr 1251.2022 Prezydenta Miasta Zielona Góra z dnia 07 grudnia 2022 r. w sprawie dzierżawy, najmu i udostępniania nieruchomości	Osoby fizyczne	bezprzetargowo	na uprawę warzyw, kwiatów, trawy i zieleni ozdobnej na własne potrzeby, polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości i przyległej stanowiącej własność lub oddanie w użytkowanie wieczyste (powierzchnia 49,80 m <sup>2</sup> ) oraz na wyjście z elementami budynku (powierzchnia 7,20 m <sup>2</sup> )	TAK	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 5) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	nie dotyczy	nie dotyczy	26.01.2022 r.

3.	dzierżawa	382	0031	26.01.2022 r.	01.06.2020 r. - 31.12.2024 r.	kolejną	1,00 zł/m2 rocznie, nie mniej niż 30,00 zł  83,00 zł rocznie	art. 2 ust. 1 pkt 1 zarządzenia nr 110.2013 Prezydenta Miasta Zielona Góra z dnia 15 lutego 2013 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	na uprawę warzyw, kwiatów, trawy i zieleni ozdobnej na własne potrzeby, polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości i przyległej stanowiącej własność	TAK	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 5) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	nie dotyczy	nie dotyczy	26.01.2022 r.
4.	dzierżawa	112/2	0045	01.02.2022 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2024 r.	pierwsza	1,00 zł/m2 rocznie, nie mniej niż 30,00 zł  162,00 zł rocznie	art. 2 ust. 1 pkt 1 zarządzenia nr 110.2013 Prezydenta Miasta Zielona Góra z dnia 15 lutego 2013 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	na uprawę warzyw, kwiatów, trawy i zieleni ozdobnej na własne potrzeby, polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości i przyległej stanowiącej własność	NIE	1) strona Miasta Zielona Góra 2) BIP Miasta Zielona Góra 3) BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego 4) prasa lokalna (Łącznik Zielonogórski) 5) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. urzędu	nie dotyczy	nie dotyczy	01.02.2022 r.

## **SPORZĄDZANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ZASOBU**

Prezydent Miasta Zielona Góra zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 23 ust. 1a u.g.n. sporządził roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazał je wojewodzie za pośrednictwem platformy e-puap 28.04.2023 r. Sprawozdanie zostało sporządzone w formie i z uwzględnieniem wytycznych wskazanych przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego pismami z 15.01.2014 r. znak: GN-I.7582.8.2014.KMac i 07.10.2014 r. znak: GN-I.7582.143.2014.MStef.

## **USTANAWIANIE I WYGASZANIE TRWAŁEGO ZARZĄDU**

W okresie objętym kontrolą wydano jedną decyzję o wygaszeniu trwałego zarządu.

Postępowanie zostało przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W związku z brakiem ustanowienia trwałego zarządu w okresie objętym kontrolą w celu kontroli prawidłowości wydawania decyzji w tym zakresie jako próba zostały przedłożone trzy decyzje wydane w latach 2020 – 2021.

Stosownie do przepisów art. 45 ust. 2 u.g.n. zawierały one:

- 1) nazwę i siedzibę jednostki organizacyjnej, na rzecz której jest ustanawiany trwały zarząd;
- 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości;
- 3) powierzchnię oraz opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 5) cel, na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd;
- 6) termin zagospodarowania nieruchomości (nie został wskazany, gdyż badane nieruchomości były już zagospodarowane);
- 7) cenę nieruchomości i opłatę z tytułu trwałego zarządu, jeżeli trwały zarząd ustanawiany jest odpłatnie;
- 8) możliwość aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, jeżeli trwały zarząd ustanawiany jest odpłatnie;
- 9) czas, na który trwały zarząd został ustanowiony.

## **AKTUALIZACJA WYSOKOŚCI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I TRWAŁEGO ZARZĄDU**

Z wyjaśnień Prezydenta Miasta Zielona Góra wynika, iż w roku 2022 dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do 29 nieruchomości. Odwołanie od wypowiedzenia opłaty rocznej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze dotyczyło 19 nieruchomości. W stosunku do ww. nieruchomości SKO oddaliło wnioski użytkowników wieczystych utrzymując tym samym w mocy wypowiedzenia opłat tut. organu. Od orzeczeń SKO odwołano się do organu wyższej instancji w stosunku do 4 nieruchomości. Postępowania sądowe w przedmiotowej sprawie są toku. W IV kwartale 2023 r. Prezydent Miasta Zielona Góra przeprowadził aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 30 nieruchomości. Przeprowadzenie aktualizacji w ostatnim kwartale było spowodowane ilością pracy związanej z obsługą użytkowania wieczystego. W I kwartale naliczane i sprawdzane były opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz przekształcenia nieruchomości na dany rok. W II i III kwartale do urzędu zgłaszały się osoby, które nie dokonały opłat za użytkowanie wieczyste w terminie do dnia 31 marca oraz osoby, które zgłaszały chęć jednorazowej

zapłaty z tytułu przekształcenia nieruchomości. Na przełomie II i III kwartału przeprowadzana była analiza nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w celu wytypowania nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji. W III kwartale składane były zapytania ofertowe do rzeczoznawców majątkowych w celu wyłonienia wykonawcy zlecenia. Po otrzymaniu operatów szacunkowych podlegały one weryfikacji pod kątem formalnym. W wyniku ww. czynności wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego były przekazywane do wysłania w IV kwartale. Prezydent Miasta Zielona Góra nadmienił, iż zgodnie z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, aktualizację opłaty rocznej dokonuje się poprzez pisemne wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego.

W procesie wyboru nieruchomości gruntowych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego organ bierze pod uwagę datę ostatniej aktualizacji, wartość danej nieruchomości gruntowej oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień ostatniej aktualizacji oraz na podstawie wstępnej analizy rynku nieruchomości (rejestr cen, operaty szacunkowe nieruchomości podobnych), możliwość wzrostu jej wartości. (str. 266 - 267).

W 2022 r. dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 29 działek, co zostało przedstawione w poniższej tabeli nr 3.

Tabela 3 Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Lp.	Oznaczenie nieruchomości (obręb, gmina, nr działki, pow.)	Data poprzedniej aktualizacji	Stawka proc. opłaty rocznej	Wartość (zł)	Opłata przed aktualizacją (zł)	Opłata po aktualizacji (zł)	Koszt (zł)
1.	obr. 0004, dz. 151/5, pow. 7718 m <sup>2</sup>	nieaktualizowano	3%	3 215 780,00	5 754,00	96 473,40	395,00
2.	obr. 0006, dz. 10/24, pow. 686 m <sup>2</sup>	1997 r.	1%	257 250,00	178,00	2 572,50	395,00
3.	obr. 0006, dz. 97/14, pow. 1087 m <sup>2</sup>	nieaktualizowano	1%	573 690,00	260,90	5 736,90	395,00
4.	obr. 0006, dz. 267/1, pow. 664 m <sup>2</sup>	nieaktualizowano	3%	335 690,00	452,00	10 070,70	395,00
5.	obr. 0006, dz. 291/1, pow. 5132 m <sup>2</sup>	nieaktualizowano	3%	2 311 940,00	3 551,04	69 358,20	395,00
6.	obr. 0006, dz. 291/8, pow. 897 m <sup>2</sup>	nieaktualizowano	3%	463 930,00	610,62	13 917,90	395,00
7.	obr. 0006, dz. 33/43, pow. 48 m <sup>2</sup>	nieaktualizowano	3%	27 580,00	26,87	827,40	395,00

8.	obr. 0007, dz. 9/52, pow. 30 m <sup>2</sup>	1997 r.	1%	9 170,00	6,42	91,70	395,0 0
9.	obr. 0013, dz. 4/15, pow. 411 m <sup>2</sup>	1998 r.	3%	134 710,00	271,76	4 041,30	395,0 0
10.	obr. 0013, dz. 2/6, pow. 1320 m <sup>2</sup>	1997 r.	3%	432 660,00	364,30	12 979,80	395,0 0
11.	obr. 0013, dz. 47/3, pow. 825 m <sup>2</sup>	1997 r.	3%	325 790,00	625,83	9 773,70	395,0 0
12.	obr. 0016, dz. 116/5, pow. 19 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	1%	10 920,00	7,00	109,20	395,0 0
13.	obr. 0017, dz. 246/7, pow. 243 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	3%	175 700,00	132,70	5 271,00	395,0 0
14.	obr. 0018, dz. 297/9, 297/10, pow. 481 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	3%	243 170,00	381,49	7 295,10	395,0 0
15.	obr. 0018, dz. 2/12, pow. 180 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	1%	59 000,00	57,02	590,00	395,0 0
16.	obr. 0018, dz. 293/7, pow. 15 m <sup>2</sup>	1997 r.	3%	7 580,00	12,04	227,40	395,0 0
17.	obr. 0019, dz. 105/2, pow. 595 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	1% i 3%	386 070,00	170,30	7 976,21	395,0 0
18.	obr. 0019, dz. 322/4, 322/8, pow. 1086 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	3%	785 220,00	1 099,57	23 556,60	395,0 0
19.	obr. 0019, dz. 322/2, pow. 457 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	3%	188 430,00	462,70	5 652,90	395,0 0
20.	obr. 0019, dz. 322/7, pow. 552 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	3%	440 040,00	558,90	13 201,20	395,0 0
21.	obr. 0020, dz. 1/13, pow. 215 m <sup>2</sup>	1999 r.	3%	65 690,00	225,00	1 970,70	395,0 0
22.	obr. 0030, dz. 215/9, pow. 698 m <sup>2</sup>	2016 r.	3%	290 650,00	2 292,84	8 719,50	395,0 0
23.	obr. 0030, dz. 215/26, 215/28, pow. 1228 m <sup>2</sup>	dz. 215/28 – 2017 r. dz. 215/26 - 2018 r.	3%	568 150,00	4 142,98	17 044,50	395,0 0
24.	obr. 0030, dz. 215/30, pow. 122 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	3%	50 300,00	16,83	1 509,00	395,0 0



25.	obr. 0043, dz. 5/3, pow. 5486 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	3%	1 727 560,00	1 804,01	51 826,80	395,0 0
26.	obr. 0038, dz. 203/3, pow. 100 m <sup>2</sup>	2000 r.	3%	30 560,00	30,00	916,80	395,0 0
27.	obr. 0037, dz. 3, pow. 1361 m <sup>2</sup>	2000 r.	3%	718 290,00	1 920,00	21 548,70	395,0 0
28.	obr. 0035, dz. 1/10, 209, pow. 1340 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	1%	379 680,00	151,51	3 796,80	395,0 0
29.	obr. 0019, dz. 136/1, pow. 60 m <sup>2</sup>	nieaktualizowan o	3%	47 830,00	31,10	1 434,90	395,0 0

### **PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**

Analiza dokumentacji wykazała, iż Prezydent Miasta Zielonej Góry wydał trzy zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z urzędu lub na wniosek, zawierające wszystkie wymagane elementy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2023 r. poz. 904 z późn. zm.). W badanych sprawach zachowano jednolitość postępowania.

### **STWIERDZANIE NABYCIA PRZEZ SKARB PAŃSTWA NIERUCHOMOŚCI PO PODMIOTACH, KTÓRE UTRACIŁY BYT PRAWNY W ZWIĄZKU Z NIEPRZEREJESTROWANIEM SIĘ DO KRS ALBO WYKREŚLONYCH Z KRS**

Z wyjaśnień Prezydenta Miasta Zielona Góra wynika, iż o nieruchomościach nabytych nieodpłatnie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2016 r. na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym przez Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Zielona Góra, dowiaduje się poprzez otrzymanie zawiadomienia o wszczęciu postępowania przez starostę właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, dotyczącego wydania decyzji potwierdzającej nabycie przez Skarb Państwa prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Zielona Góra nabył następujące nieruchomości:

- 1) nieruchomość gruntową położoną w Wilkanowie w gminie Świdnica (obręb 0011), oznaczoną jako działka nr 162/1, która została przekazana w gospodarowanie Staroście Zielonogórskiemu zgodnie z zaleceniem Wojewody Lubuskiego oraz art. 9 ust. 2k ww. ustawy,
- 2) nieruchomość gruntową położoną w Wilkanowie w gminie Świdnica (obręb 0011), oznaczoną jako działka nr 511, która została przekazana w gospodarowanie Staroście Zielonogórskiemu zgodnie z zaleceniem Wojewody Lubuskiego oraz art. 9 ust. 2k ww.

ustawy,

3) nieruchomość gruntową położoną w Mościcach w gminie Witnica (obręb 0004), oznaczoną jako działka nr 64/1, która została przekazana w gospodarowanie Staroście Gorzowskiemu zgodnie z zaleceniem Wojewody Lubuskiego oraz art. 9 ust. 2k ww. ustawy,

4) udział w nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 0002 miasta Szprotawa, oznaczonej jako działka nr 486/2, która została przekazana w gospodarowanie Staroście Żagańskiemu zgodnie z art. 9 ust. 2k ww. ustawy,

5) udział w nieruchomości gruntowej położonej w Grabonogu w gminie Piaski (obręb 0005), oznaczonej jako działka nr 486/2, która została przekazana w gospodarowanie Staroście Gostyńskiemu zgodnie z art. 9 ust. 2k ww. ustawy,

6) nieruchomość gruntową położoną w obrębie 0001 miasta Małomice, oznaczoną jako działka nr 213/1, która została zbyta w drodze IV przetargu nieograniczonego na podstawie aktu notarialnego dnia 24 kwietnia 2023 r.,

7) nieruchomość lokalową położoną w obrębie 0026 miasta Zielona Góra, na działce oznaczonej numerem 123/54, która została przeznaczona do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony ze współnikiem spółki wykreślonej z KRS,

8) nieruchomość gruntową położoną w obrębie 0013 miasta Zielona Góra, oznaczoną jako działka nr 456, dla której toczy się postępowanie sądowe z powództwa współnika spółki wykreślonej z KRS w sprawie zwrotu nieruchomości lub przyznania odszkodowania za przejęte mienie,

9) nieruchomości gruntowe położone w Granicach w obrębie 0004, oznaczone jako działki nr 34/33, 34/34, 34/44 i 34/45, dla których toczy się postępowanie sądowe z powództwa współnika spółki wykreślonej z KRS w sprawie zwrotu nieruchomości lub przyznania odszkodowania za przejęte mienie.

### **REALIZACJA DOTACJI CELOWEJ PRZEKAZANEJ Z BUDŻETU PAŃSTWA NA ZADANIA Z ZAKRESU ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ NIERUCHOMOŚCIAMI – ROZDZIAŁ 70005 - rok 2022**

W 2022 roku w dziale 700, rozdziale 70005, §2110 - Dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami Prezydentowi Miasta Zielona Góra przyznano dotację celową w kwocie 302 685,00 zł. Wykorzystanie dotacji przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4 Dotacja na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa

Dział	Rozdział	Plan	Plan po zmianach	Otrzymana dotacja	Wykonanie dotacji	Niewykorzystana dotacja	
						Kwota	% wykorzystania dotacji
700	70005	302 685,00	302 685,00	302 685,00	301 525,57	1 159,43	99,62

Podział przyznanej dotacji odbywa się na podstawie analizy wydatków planu budżetowego opracowywanego na podstawie założeń z poprzedniego roku budżetowego.

Wydatki Prezydenta Miasta Zielona Góra w ramach otrzymanej dotacji dotyczyły m.in.:

- §4010, §4110, §4120 – naliczanie wynagrodzeń – 113 660,00 zł,
- §4300 – zakup usług pozostałych (zakup materiałów – dokumentacji geodezyjnej, czynsz mieszkalny) – 5 314,00 zł,
- §4210 – zakup materiałów i wyposażenia 58 886,00 zł,
- §4480 – nieruchomości podlegających opodatkowaniu – 7 810,00 zł,
- §4390 – zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz – 44 905,00 zł,
- §4610 – opłaty sądowe i prokuratorskie - 71 190,00 zł.

Ponadto w celu zapewnienia skutecznego zarządzania finansami na bieżąco weryfikowane były potrzeby wydatkowania środków w związku z wykonywaniem przez Prezydenta Miasta Zielona Góra zadań z zakresu administracji rządowej.

Wydatki publiczne z dotacji celowej przyznanej w budżecie państwa w rozdziale 70005, §2110 ponoszone są w szczególności na realizację zadań wynikających z u.g.n., w tym m.in. na sporządzenie operatów szacunkowych stanowiących podstawę do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust. 7, art. 32 i art. 37 u.g.n.), do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77 u.g.n.) zabezpieczenia nieruchomości oraz opłaty sądowe.

Głównymi celami przeznaczenia dotacji były: sporządzenie wycen nieruchomości Skarbu Państwa, podatek od nieruchomości Skarbu Państwa, koszty sądowe i prokuratorskie, drobne naprawy budynków mieszkalnych znajdujących

się na terenie nieruchomości

SP, zabezpieczenia nieruchomości, zakup materiałów (map i wypisy z rejestru gruntów).

Część ww. dotacji została wykorzystana na wynagrodzenia osobowe pracowników wraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne oraz Fundusz Pracy (38%).

W okresie objętym kontrolą zgodnie z nałożonym obowiązkiem przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dokonano zabezpieczenia nieruchomości położonej w Zielonej Górze przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 13 w obrębie 0030, oznaczonej jako działka nr 58/1, polegającego na:

- 1) rozbiórce komina i jego zabezpieczenie,
- 2) wykonaniu pomostu zabezpieczającego wzdłuż jednej strony budynku,
- 3) umocowaniu luźnych dachówek,
- 4) wymianie gąsiorów na szczytach budynku.

Łączny koszt ww. prac wyniósł 24 895,02 zł.

Podczas tworzenia budżetu na 2022 r. oszacowano rzeczywiste zapotrzebowanie środków na podstawie budżetu z roku poprzedniego.

W wyniku zrealizowanych wydatków z dotacji osiągnięto założone cele.

## **REALIZACJA DOCHODÓW Z TYTUŁU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA**

### **Rok 2022**

Wartość planowanych dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa do zrealizowania przez powiat w 2022 r. została ustalona na kwotę 5 000 000,00 zł. Wysokość dochodów wykonanych w 2022 r. wyniosła 6 057 807,00 zł.

## Rok 2023

W 2023 roku w dziale 700, rozdziale 70005, §2110 - Dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami Prezydentowi Miasta Zielona Góra przyznano dotację celową w kwocie 307 400,00 zł. Wykorzystanie dotacji za I półrocze roku 2023 przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5 Dotacja na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa

Dział	Rozdział	Plan	Plan po zmianach	Otrzymana dotacja	Wykonanie dotacji	Niewykorzystana dotacja	
						Kwota	% wykorzystania dotacji
700	70005	307 400,00	307 400,00	141 508,66	141 508,66	0	46,03 %

Podział przyznanej dotacji odbywa się na podstawie analizy wydatków planu budżetowego opracowywanego na podstawie założeń z poprzedniego roku budżetowego.

Wydatki Prezydenta Miasta Zielona Góra w ramach otrzymanej dotacji dotyczyły m.in.:

- §4010, §4110, §4120 – naliczanie wynagrodzeń – 56 828,00 zł
- §4300 – zakup usług pozostałych (zakup materiałów – dokumentacji geodezyjnej, czynsz mieszkalny) – 1458,36 zł,
- §4430 – różne opłaty i składki – 832,39 zł,
- §4480 – podatek od nieruchomości – 1 868,00 zł,
- §4390 – zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz – 39 975,00 zł,
- §4610 – opłaty sądowe i prokuratorskie – 40 185,18 zł.

Wydatki publiczne z dotacji celowej przyznanej w budżecie państwa w rozdziale 70005, §2110 ponoszone zostały w analogicznych grupach wydatków jak w roku 2022. Wydatki dotyczyły w szczególności zadań wynikających z u.g.n., w tym m.in. na sporządzanie operatów szacunkowych stanowiących podstawę do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz zabezpieczenia nieruchomości.

Koszty wynagrodzeń pracowników realizujących zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na rok 2023 zostały ustalone na poziomie 113 660,00 zł.

Wartość planowanych dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa do zrealizowania przez powiat w 2023 r. została ustalona na kwotę 5 000 000,00 zł. Wysokość dochodów wykonanych wg stanu na 30 września 2023 r. wyniosła 5 996 885,00 zł.

Kompleksowa analiza wykorzystania dotacji w roku 2023 nastąpi po weryfikacji otrzymanego sprawozdania rocznego z wykonania dotacji przyznanej na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.

## **REALIZACJA ZALECEŃ POKONTROLNYCH WSKAZANYCH W WYSTĄPIENIU POKONTROLNYM Z 22 CZERWCA 2015 R. ZNAK: NK-II.431.7.2014.HKam**

W obecnym stanie prawnym nie podlega weryfikacji realizacja zadań wynikających z zaleceń pkt 2 i 5 ww. wystąpienia pokontrolnego. W pozostałym zakresie Prezydent Miasta Zielona Góra wypełnił zalecenia wskazane w wystąpieniu pokontrolnym z 22 czerwca 2015 r. znak: NK-II.431.1.7.2014. HKam.

### **STWIERDZONE UCHYBIENIA:**

1. Nieuzupełnienie w tabeli dot. ewidencjonowania nieruchomości zasobu Skarbu Państwa danych dot. przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu - w studium zagospodarowania przestrzennego.
2. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości oznaczonych użytkami dr, W, Wp, Ls.

### **ZALECENIA/WNIOSKI DOTYCZĄCE USPRAWNIENIA FUNKCJONOWANIA JEDNOSTKI KONTROLOWANEJ:**

1. Likwidacja ww. uchybień.
2. Bieżące utrzymywanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w stanie aktualności.
3. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
4. Wypracowanie jednolitej procedury ustalania i aktualizowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, najmu i dzierżawy.
5. Bieżące aktualizowanie procedury windykacji należności cywilnoprawnych Skarbu Państwa.
6. Podejmowanie wszelkich działań w celu zwiększenia skuteczności egzekucji dochodzonych zaległości, w tym przede wszystkim niedoprowadzanie do przedawnienia należności.
7. Weryfikowanie zaewidencjonowanych w księgach rachunkowych należności uznanych za nieściągalne lub przedawnione.
8. Spisywanie i zaktualizowanie wartości należności z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty stosownie do art. 35b ust. 1 ustawy o rachunkowości.
9. Ustalanie przypadających należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowe podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

W terminie 30 dni liczonym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o pisemną informację o sposobie wykonania zaleceń i wykorzystaniu wniosków a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

WOJEWODA LUBUSKI

*Marek Cebula*  
*/podpisano elektronicznie/*