



Znak sprawy:  
WS-I.431.1.2019

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Data sporządzenia projektu	18 grudnia 2019
Numer pisma projektu	WS-I.431.1.2019
Nazwa podmiotu kontrolowanego	Urząd Miasta Krakowa Zarząd Dróg Miasta Krakowa
Nazwa wydziału MUW	Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie
Imiona i nazwiska członków zespołu kontrolującego zgodnie z upoważnieniem do kontroli	Andrzej Czarnecki – starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości, Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, na podstawie upoważnienia Wojewody Małopolskiego nr 13/19 z 09.04.2019 r., Anna Jasnos – starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, na podstawie upoważnień Wojewody Małopolskiego nr 1/19 z 22.02.2019 r., nr 5/19 z 05.03.2019 r., nr 9/19 z 09.04.2019 r., Maciej Siwor – starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, na podstawie upoważnień Wojewody Małopolskiego nr 2/19 z 22.02.2019 r., nr 6/19 z 05.03.2019 r., nr 10/19 z 09.04.2019 r., Agnieszka Straszyńska – starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości, Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, na podstawie upoważnień Wojewody Małopolskiego nr 3/19 z 22.02.2019 r., nr 7/19 z 05.03.2019 r., nr 11/19 z 09.04.2019, Paulina Zagórska – inspektor wojewódzki w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, na podstawie upoważnień Wojewody Małopolskiego nr 4/19 z 22.02.2019 r., nr 8/19 z 05.03.2019 r., nr 12/19 z 09.04.2019 r.

Czynności kontrolne przeprowadzono na podstawie:

1. ustawy z dnia 23.01.2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1464),
2. ustawy z dnia 15.07. 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092 ze zm.),



3. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.),
4. ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.).

#### **ZAKRES KONTROLI:**

Prawidłowość wykonywania zadań zleconych z zakresu administracji rządowej przez Prezydenta Miasta Krakowa, dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, w części powierzonych Zarządowi Dróg Miasta Krakowa.

Kontrola została przeprowadzona w dniach 28.02.2019 – 1.03.2019 oraz 15.04.2019 r. przez Zespół Kontrolny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie.

Doraźne czynności kontrolne zostały wszczęte w związku z koniecznością zbadania prawidłowości i rzetelności wykonywanych zadań z zakresu administracji rządowej, dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa. Z uwagi na odnotowane w trakcie czynności kontrolnych liczne nieprawidłowości na podstawie art. 53 ustawy o kontroli w administracji rządowej dalsza część kontroli została przeprowadzona w trybie zwykłym.

Kontrolą objęto następujące zadania:

1. obowiązek ewidencjonowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wynikający z art. 23 ust. 1 pkt 1, ust. 1b i ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej UGN),
2. udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa,
3. prawidłowość wykorzystania dotacji związanej z wyżej wymienionymi zadaniami,
4. prawidłowość oraz terminowości pobierania oraz odprowadzania dochodów budżetowych.

#### **I. ZARYS REGULACJI PRAWNYCH ZWIĄZANYCH Z PRZEDMIOTEM KONTROLI**

Sprawy związane z gospodarką nieruchomościami Skarbu Państwa w podstawowym zakresie regulowane są ustawą o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 11 tej ustawy, co do zasady, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta (prezydent miasta na prawach powiatu). Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa (art. 21 UGN). Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie (prezydenci miast na prawach powiatu). Starostowie ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Obowiązek ewidencjonowania dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Ewidencjonowanie obejmuje informacje wskazane w art. 23 ust. 1c UGN. Formy gospodarowania nieruchomościami określa art. 23 ust. 1 UGN.

Starostowie posiadają uprawnienia do wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody. Zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość (art. 23 ust. 7a UGN).

Co do zasady zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda – odnośnie nieruchomości Skarbu Państwa – może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów (art. 37 ust. 4 UGN).

Zgoda wojewody, o której mowa w ww. normach winna być uprzednia oraz wyrażona w formie zarządzenia (art. 11 ust. 2 UGN). W doktrynie wskazuje się, że dokonanie czynności prawnej bez zgody wojewody oznacza, że jest to czynność sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego) i jako taka jest nieważna. Wyrażany jest również pogląd odmienny, iż w takim przypadku mamy do czynienia z bezskutecznością zawieszoną, a to w związku z treścią art. 6 ust. 7 ustawy z dnia 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym<sup>1</sup>, który stanowi, że do czynności prawnych dokonanych z naruszeniem przepisów o właściwości i zakresie reprezentacji Skarbu Państwa stosuje się odpowiednio przepis art. 103 § 1 i 2 ustawy Kodeks cywilny (dalej KC)<sup>2</sup>. Taka czynność nie jest więc od początku nieważna, tylko dotknięta bezskutecznością zawieszoną. Jednakże odmowa potwierdzenia lub bezskuteczny upływ terminu do jej potwierdzenia powodują bezwzględnie nieważność umowy.

Mając na uwadze specyfikę kontrolowanej jednostki oraz badanych w niniejszej kontroli nieruchomości, należy uwzględnić zapisy ustawy o drogach publicznych (dalej UDP).

Drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie UDP do jednej z kategorii dróg tj. dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych lub gminnych, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami ustawowo określonymi. Zarządcami dróg są organy administracji rządowej lub jednostki samorządu terytorialnego, do właściwości których należą sprawy z zakresu planowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg (art. 19 ust. 1 UDP). Z regulacji zawartych w art. 19 ust. 2 ustawy o drogach publicznych wynika, iż zarządcą dróg krajowych jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, wojewódzkich – zarząd województwa, powiatowych – zarząd powiatu, gminnych – zarząd gminy. W granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest prezydent miasta. Zarządca drogi może wykonywać swoje obowiązki przy pomocy jednostki organizacyjnej będącej zarządem drogi (art. 21 ust. 1 UDP).

Artykuł 4 pkt 1 UDP zawiera definicję pasa drogowego. Wedle tego przepisu pas drogowy to wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. Zgodnie z art. 22 ust. 2 UDP grunty położone w pasie drogowym zarząd drogi może oddawać w najem, dzierżawę albo je użyczać, w drodze umowy, wyłącznie na cele związane z potrzebami zarządzania drogami, ruchu drogowego lub obsługi użytkowników ruchu, a także na cele instalacji urządzeń służących do obserwacji i rejestracji obrazu zdarzeń na drogach, wraz z fundamentami, konstrukcjami wsporczymi oraz przynależnymi elementami wyposażenia. W granicach miast na prawach powiatu tablice reklamowe i urządzenia reklamowe mogą być umieszczane na gruntach w pasie drogowym na podstawie odpłatnej umowy cywilnoprawnej w wypadkach uzasadnionych względami funkcjonalnymi, w szczególności wówczas gdy takie tablice lub urządzenia są umieszczone na wiatach przystankowych lub obiektach małej architektury. W pozostałych przypadkach zajęcie pasa drogowego na cele niezwiązane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg, wymaga zezwolenia zarządcy drogi, które jest wydawane odpłatnie. Za zajęcie pasa drogowego bez zezwolenia zarządcy drogi lub bez zawarcia umowy, o której mowa w art. 22 ust. 2, 2a lub 2c UPD, z przekroczeniem terminu zajęcia określonego w zezwoleniu zarządcy drogi lub w umowie, o powierzchni większej niż określona w zezwoleniu zarządcy drogi lub w umowie – zarządca drogi wymierza, w drodze decyzji administracyjnej, karę pieniężną (art. 40 ust. 12 UPD).

Z kolei przepis art. 8 UDP stanowi, że drogi niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi. Budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz

---

<sup>1</sup> tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1302 ze zm.

<sup>2</sup> tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145

zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku – do właściciela tego terenu. Skoro drogi wewnętrzne nie są drogami publicznymi w rozumieniu UDP, to brak jest podstaw prawnych do stosowania do dróg wewnętrznych tych przepisów ustawy, które dotyczą dróg publicznych i w sposób wyraźny nie odnoszą się do dróg wewnętrznych. Zatem z uwagi na fakt, iż drogi wewnętrzne są wyłączone z systemu dróg publicznych, nie mają do nich zastosowania określone w UDP zasady oddawania w najem, dzierżawę lub użyczenia (art. 22) oraz zasady zajęcia pasa drogowego (art. 40). Drogi wewnętrzne (stanowiące własność Skarbu Państwa) pozostają zatem w ogólnym systemie gospodarowania mieniem Skarbu Państwa, z uwzględnieniem zasad szczególnych określonych w art. 8 ust. 1a-4 UDP.

Do podejmowania działań władczych, popartych w miarę potrzeby przymusem administracyjnym, ustawodawca przyznał kompetencje tylko zarządom dróg publicznych. Z treści art. 21 ust. 1a ustawy o drogach publicznych wynika bowiem, że tylko zarządca drogi jest organem uprawnionym do wydawania decyzji administracyjnych (wynikających np. z art. 40 tej ustawy). Ustawa o drogach publicznych nie zawiera przepisu kompetencyjnego przyznającego takie uprawnienia zarządcy terenu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 26.08.2014 roku, sygn. akt II SA/Bk 344/14). Do powyższej kwestii odniósł się także Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale w składzie pięciu sędziów z dnia 21.10.2002 roku, OPK 28/02 przywołując wyrok Naczelny Sąd Administracyjny z dnia 18.01.1989 r., IV SA 992/92, w którym stwierdzono, że skoro drogi wewnętrzne nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, to brak jest podstaw do stosowania do dróg wewnętrznych tych przepisów ustawy, które dotyczyły dróg publicznych i w sposób wyraźny nie odnoszą się do dróg wewnętrznych. Podobne stanowisko wyraził Naczelny Sąd Administracyjny – Ośrodek Zamiejscowy w Krakowie w wyroku z dnia 17.01.2002 r. (II SA/KR 2223/99).

Zatem na podstawie obowiązujących przepisów prawa, jak również ukształtowanego orzecznictwa w tym zakresie do wydawania decyzji administracyjnych w myśl art. 40 UDP, jak również zawierania umów wskazanych w art. 22 ust. 2 i 2c UDP, uprawnionym jest zarządca drogi wyłącznie w odniesieniu do dróg publicznych. Powyższe nie ma jednak zastosowania do dróg wewnętrznych.

## **II. OCENA**

W wyniku przeprowadzenia niniejszej kontroli – realizację przez Prezydenta Miasta Krakowa działającego poprzez Zarząd Dróg Miasta Krakowa, zadania zleconego z zakresu administracji rządowej w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa – ocenia się **negatywnie**.

Powyższa ocena wynika z następujących ustaleń dokonanych w czasie kontroli.

## **III. UMOCOWANIE ZARZĄDU DRÓG MIASTA KRAKOWA DO WYKONYWANIA ZADAŃ W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA**

Uchwałą Nr CVIII/2809/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 29.08.2018 r. w sprawie reorganizacji jednostki budżetowej Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, zmiany jej nazwy i nadania statutu oraz upoważnienia Dyrektora Zarządu Dróg Miasta Krakowa do załatwiania indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej przyjęto statut zreorganizowanej jednostki pod nazwą Zarząd Dróg Miasta Krakowa.

Zgodnie z § 3 ust. 2 pkt. 1 Statutu przedmiotem działalności ZDMK jest pełnienie funkcji zarządu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, położonych na terenach posiadających uregulowany stan prawny, stanowiących własność i pozostających we władaniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa. Literalne odczytanie zapisu § 3 ust. 2 pkt 1 Statutu nasuwa istotne wątpliwości co do jego prawidłowości. Wątpliwości te potwierdza stwierdzona w trakcie kontroli praktyka stosowania ww. zapisu przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa

w stosunku do dróg wewnętrznych. Powołując się na wyżej wskazany zapis statutu, Zarząd Dróg Miasta Krakowa wydawał bowiem decyzje administracyjne w trybie art. 40 ustawy *o drogach publicznych* (zajęcie pasa drogowego) w odniesieniu do dróg wewnętrznych stanowiących własność Skarbu Państwa oraz pobierał z tego tytułu opłatę. Dodatkowo, ZDMK zawierał umowy, o których mowa w art. 22 ust. 2 i 2c ustawy *o drogach publicznych*, dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących drogi wewnętrzne. Na podstawie obowiązujących przepisów prawa, jak również ukształtowanego orzecznictwa sądowego, do wydawania decyzji administracyjnych w myśl art. 40 UDP, jak również zawierania umów wskazanych w art. 22 ust. 2 i 2c UDP, uprawnionym jest zarządca drogi w odniesieniu do dróg publicznych. Powyższe nie ma jednak zastosowania do dróg wewnętrznych, gdyż ustawa UDP nie zawiera przepisu kompetencyjnego przyznającego takie uprawnienia zarządcy terenu.

#### **IV. EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE Z ART. 23 UST. 1C UGN ORAZ SPRAWOZDANIE PRZEKAZANE WOJEWODZIE MAŁOPOLSKIEMU W OPARCIU O ART. 23 UST. 1A UGN**

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa ewidencjonowany jest w formie wykazu, który corocznie przekazywany jest przez Prezydenta Miasta Krakowa jako sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa do Wojewody Małopolskiego.

W powyższym zakresie stwierdzono zaewidencjonowanie w zakładce „Najem/dzierżawa/użyczenie/użytkowanie” nieruchomości, które zajęte są pod pas drogowy drogi publicznej, tj.:

- działka nr 522 obręb 43 jednostka ewidencyjna Krowodrza – ul. Jabłonna,
- działka nr 134/3 obręb 145 jednostka ewidencyjna Śródmieście – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- działka nr 1100/1 obręb 67 jednostka ewidencyjna Podgórze – ul. Owocowa,
- działka nr 58/3, 59/3 obręb 41 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – ul. Igołomska,
- działka nr 12/106 obręb 55 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – ul. Ciepłownicza,
- działka nr 492 obręb 48 jednostka ewidencyjna Podgórze – ul. Chochołowska,
- działka nr 126 obręb 50 jednostka ewidencyjna Śródmieście – ul. Lubicz,
- działka nr 415 obręb 12 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – ul. Łazowa,
- działka nr 219 obręb 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – al. Gen Władysława Andersa,
- działka nr 156/14 obręb 51 jednostka ewidencyjna Podgórze – ul. Kamieńskiego,
- działka nr 514/62 obręb 10 jednostka ewidencyjna Podgórze – ul. Monte Cassino.

Grunty pozostające w granicach pasa drogowego drogi publicznej podlegają udostępnieniu w trybie zapisów UDP. Wskazane nieruchomości nie zostały zatem udostępnione przez starostę wykonującego zadania zlecone z zakresu administracji rządowej w trybie UGN. Dochody z tytułu dzierżawy lub najmu ww. nieruchomości nie stanowią dochodu Skarbu Państwa lecz zarządcy drogi zgodnie z przepisami UDP.

W ocenie Zespołu Kontrolnego, ewidencjonowanie przedmiotowych nieruchomości w sprawozdaniu w zakładce „Najem/dzierżawa/użyczenie/użytkowanie” nie jest prawidłowe.

Niemniej jednak nieruchomości te stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, zatem stanowią zasób nieruchomości Skarbu Państwa. Do czasu docelowego rozdysponowania takich nieruchomości na rzecz odpowiednich podmiotów wskazanych w art. 2a UDP winny być ujęte w sprawozdaniu, o którym mowa w art. 23 UGN oraz w prowadzonej ewidencji jako nieruchomości nierozdysponowane.

**W powyższym zakresie stwierdzono następujące uchybienie:**

- nieprawidłowe zaewidencjonowanie dzierżawionych części nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa zajętych pod pasy dróg publicznych.

**V. EWIDENCJA POZABILANSOWA MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA**

W zakresie ewidencji pozabilansowej środków trwałych stanowiących własność bądź współwłasność Skarbu Państwa ustalono, iż jednostka kontrolowana posiada ewidencję pozabilansową tylko grupy 1 – Budynki, 2 – Budowle i 8 – pozostałe środki trwałe. Jednostka nie posiada ewidencji gruntów stanowiących własność / współwłasność Skarbu Państwa, którymi w imieniu Prezydenta Miasta Krakowa gospodaruje ZDMK jako samorządowa jednostka budżetowa UMK.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20.09.2017 r. w sprawie ewidencjonowania mienia Skarbu Państwa (Dz. U. 2017, poz. 1804) starostwo jest jednostką ewidencji przedmiotowej, zobowiązaną do prowadzenia ewidencji pozabilansowej mienia Skarbu Państwa.

**W powyższym zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:**

- brak ewidencji gruntów Skarbu Państwa w ewidencji pozabilansowej.

**VI. UMOWY OBLIGACYJNE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W OBRĘBIE S-1 OZN. JAKO DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 311 (SUKIENNICE)**

Nieruchomość położona w obrębie S-1 oznaczona jako działka nr 311, obręb 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, zabudowana budynkiem Sukiennic, objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00288003/8, gdzie jako współwłaściciele ujawnieni są: Gmina Kraków w udziale 5875/10000 części oraz Skarb Państwa w udziale 4125/10000 części.

Z ustaleń Zespołu Kontrolnego wynika, że nieruchomość ta jest przedmiotem m.in. następujących umów obligacyjnych:

- umowy użytkowania zawartej w 07.04.2004 r. na okres 20 lat między Skarbem Państwa a Muzeum Narodowym w Krakowie, zmienionej w dniu 09.03.2005 r., obejmującej udział Skarbu Państwa w wysokości 4125/10000 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości,
- umowy użytkowania zawartej między Gminą Miejską Kraków a Muzeum Narodowym w Krakowie obejmującej udział Gminy Miejskiej Kraków w wysokości 121/10000 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości,
- umowy dzierżawy zawartej między Gminą Miejską Kraków i Skarbem Państwa a Muzeum Historycznym Miasta Krakowa w dniu 10.05.2018 r. na okres do 31.12.2018 r.,
- umowy zawartej między Gminą Miejską Kraków a Konsorcjum: Lider: Barok Restbar Sp. z o.o. Sp. komandytowa, Partner: Mordarski&Jarczewski Agencja Nieruchomości s.c. zawartej w dniu 12.04.2010 r. na okres 10 lat,
- umowy zawartej między Gminą Miejską Kraków a Konsorcjum: Lider: Barok Restbar Sp. z o.o. Sp. komandytowa, Partner: Mordarski&Jarczewski Agencja Nieruchomości s.c. zawartej w dniu 25.05.2010 r. na okres 10 lat.

Zgodnie z regulacjami kodeksu cywilnego (KC) każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 KC). Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną (art. 207 KC). Sposób korzystania z rzeczy określony w art. 206 oraz rozliczeń wskazanych w art. 207 Kodeksu cywilnego znajduje zastosowanie wtedy, gdy z umowy współwłaścicieli lub z orzeczenia sądowego nie wynika

inny sposób posiadania, korzystania z rzeczy wspólnej oraz rozliczeń. Forma umowy jest dowolna, może być ona zawarta również w sposób dorozumiany. Jednocześnie zgodnie z art. 12 UGN organy działające za Skarb Państwa, w tym starosta reprezentujący Skarb Państwa, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Do zasad prawidłowej gospodarki należy m.in. wykonywanie czynności prawnych związanych z ustaleniem i zachowaniem stanu własności (lub posiadania) oraz z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności (art. 23 UGN). W zakresie tym mieści się jednoznaczne ustalenie (także formalne) przysługujących Skarbowi Państwa uprawnień i obowiązków. Powyższe nabiera szczególnego znaczenia w sytuacji, gdy Skarb Państwa reprezentowany przez starostę pozostaje współwłaścicielem z gminą na prawach powiatu oraz w sytuacji wykonania znaczących prac adaptacyjnych na nieruchomości objętej współwłasnością.

Z ustaleń Zespołu Kontrolnego wynika, że Prezydent Miasta Krakowa reprezentujący Skarb Państwa nie zawierał umowy pomiędzy Skarbem Państwa a Gminą Kraków dotyczącej określenia sposobu współposiadania i współkorzystania ze wspólnej nieruchomości. Na podstawie udostępnionych dokumentów oraz przekazanych wyjaśnień jednostki kontrolowanej zawartych w piśmie z dnia 27.05.2019 r., ustalono, że Gmina Kraków stała się wyłącznym użytkownikiem części zajmowanej przez stoiska handlowe, natomiast Skarb Państwa stał się użytkownikiem części wykorzystywanej przez Muzeum Narodowe w Krakowie.

Udział Skarbu Państwa został oddany w 2004 r. przez Prezydenta Miasta Krakowa wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w użytkowanie na rzecz Muzeum Narodowego w Krakowie na okres 20 lat, tj. do 07.09 2024 r.<sup>3</sup> Zakres użytkowania (obciążający całą rzecz oddaną w użytkowanie) został ograniczony, zgodnie z art. 253 § 2 KC, do poszczególnych pomieszczeń szczegółowo wymienionych w ww. umowach. Zgodnie z zapisem umowy użytkowania strony postanowiły, iż zakres prawa użytkowania ogranicza się do dotychczasowego zakresu korzystania przez Muzeum Narodowe z pomieszczeń wykorzystywanych jako sale wystawowe, pracownie konserwatorskie, pomieszczenia biurowe i gospodarcze, znajdujące się na pierwszym piętrze oraz pomieszczenia wykorzystywane jako magazyny i pomieszczenia techniczne znajdujące się na dwóch półpiętrach, do których przynależą cztery tarasy (po dwa ze strony wschodniej i zachodniej), na których znajdują się pomieszczenia pod dachami pulpitowymi oraz dwóch klatek schodowych wewnętrznych, dwóch klatek schodowych zewnętrznych oraz strychu budynku (pomieszczenie między świetlikami).

W 2010 r. wybudowano pomieszczenia stanowiące trasę turystyczną w podziemiach Rynku Głównego. Trasa turystyczna znajduje się zarówno na działce nr 311 (stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa i Gminy Kraków), gdzie na jej potrzeby zaadaptowano część pomieszczeń jak i na działce 580/4 (stanowiącej wyłączną własność Gminy Kraków), gdzie powstały nowe pomieszczenia. Z wyjaśnień Prezydenta Miasta Krakowa zawartych w piśmie z dnia 15.07.2019 r. wynika, że na działce nr 311 znajdują się pomieszczenia o łącznej pow. 1091,39 m<sup>2</sup> (61,9 m<sup>2</sup> na poziomie + 1; 88,8 m<sup>2</sup> na poziomie 0; 940,6 m<sup>2</sup> na poziomie -1).

Kolejnymi umowami<sup>4</sup> oddano część przestrzeni podziemnej działki nr 311 Muzeum Historycznemu Miasta Krakowa (MHMK) w dzierżawę, przy czym jako strona umowy obejmującej działkę nr 311 w roku 2013 występowała jedynie Gmina Kraków. Tym samym część nieruchomości obejmującej szlak turystyczny w granicach działki 311 pozostawała do 4.12.2013 r. w bezumownym korzystaniu Muzeum Historycznego Miasta Krakowa

<sup>3</sup> umowy Rep. A nr 12019/2004 z 7.09.2004 r. i Rep. A 2492/2005 z 9.03.2005 r.

<sup>4</sup> umowy:

1. z 4.12.2013 r. nr 568/ZIKIT/2013,
2. z 30.12.2016 r. nr 1593/ZIKIT/2016,
3. z 10.05.2018 r. nr 484/ZIKIT/2018.

(zawierane wyłącznie przez Gminę Kraków z MHMK umowy nr 968A/ZIKiT/2010 z dnia 6.12.2010 r. [w § 2] oraz nr 60/ZIKiT/2011 z dnia 3.02.2011 r. [w § 3], jednoznacznie wskazywały na przedmiot umowy, którym była wyłącznie działka nr 580/4).

W umowach z 30.12.2016 r. (1593/ZIKiT/2018) oraz 10.05.2018 r. (znak: 484/ZIKiT/2018) jako wydzierżawiający nieruchomość na rzecz Muzeum Historycznego Miasta Krakowa występują zarówno Skarb Państwa, jak i Gmina Kraków. Umowy te przewidują czynsz za dzierżawę powierzchni gruntu odpowiednio 0,09 zł (umowa z 30.12.2016 r.) i 0,012 zł (umowa z dnia 10.05.2018 r.) rocznie za 1 m<sup>2</sup> oraz 0,24 zł (umowa z 30.12.2016 r.) i 0,029 zł (umowa z dnia 10.05.2018 r.) miesięcznie za 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni użytkowej obiektu kubaturowego położonego na działce Skarbu Państwa. Jednocześnie w umowach wskazano (§1.4.b), iż zawarcie ich nie narusza postanowień umów użytkowania ustanowionego na rzecz Muzeum Narodowego w Krakowie, a korzystanie przez użytkownika – Muzeum Narodowe w Krakowie – z przekazanych mu w użytkowanie części nieruchomości, nie będzie w żaden sposób ograniczało praw Dzierżawcy, a Wydzierżawiający (Skarb Państwa i Gmina Miejska Kraków) jest w pełni uprawniony do zawarcia umowy dzierżawy w zakresie wskazanej części działki nr 311.

Oprócz ww. umowy z Muzeum Historycznym Miasta Krakowa, Gmina Kraków zawarła także szereg umów z innymi podmiotami na dzierżawę części komercyjnej budynku.

Zważywszy na powyższe Zespół Kontrolny stwierdził, że na rachunek Skarbu Państwa przekazywane były jedynie dochody z tytułu użytkowania pomieszczeń przez Muzeum Narodowe. Brak jest wpływów z tytułu innych umów dotyczących dz. nr 311.

Należy zwrócić uwagę na brak formalnej umowy pomiędzy współwłaścicielami regulującej kwestie użytkowania, pobierania pożytków i ponoszenia nakładów na wspólną nieruchomość ozn. jako dz. nr 311 obręb S-1. Powyższe uniemożliwia jednoznaczne ustalenie – w świetle dotychczasowej praktyki, przedłożonych dokumentów i wyjaśnień – uprawnień i obowiązków współwłaścicieli nieruchomości. W przypadku braku takiej umowy (zawartej choćby w sposób dorozumiany) należałoby bowiem uznać, że pożytki z nieruchomości winny przypadać współwłaścicielom proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości. Jak można wnioskować z przedłożonych umów z 2016 i 2018 r. takie stanowisko przyjął Prezydent Miasta Krakowa, gdyż od roku 2016 umowy zawierane z Muzeum Historycznym Miasta Krakowa przewidywały dochód dla Skarbu Państwa z tytułu dzierżawy nieruchomości. Umowy te zawierają postanowienia, w oparciu o które ustalono należny czynsz dla każdego ze współwłaścicieli nieruchomości odpowiadający przypisanym powierzchniom. Należy na marginesie zauważyć, że jak stwierdzono w piśmie z 15.07.2019 r.<sup>5</sup> „z uwagi na upływ czasu oraz brak możliwości kontaktu z osobami dokonującymi przedmiotowych czynności, nie można wskazać sposobu wyliczenia powierzchni przynależnych GMK i SP”.

Mimo wynikających z umów należności, Zespół Kontrolny z tytułu powyższych umów nie stwierdził zaewidencjonowanych dochodów związanych z realizacją zadań zleconych z zakresu administracji rządowej (gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa).

Z kolei stroną umów zawartych z podmiotami innymi niż Muzeum Historyczne Miasta Krakowa jest jedynie Gmina Kraków. Podobnie Gmina Kraków samodzielnie dysponowała częścią budynku Sukiennic przeznaczoną na cele handlowe, a Skarb Państwa na cele Muzeum Narodowego (co wskazywałoby na istnienie dorozumianej umowy *quoad usum*).

Powyższe rozbieżne ustalenia skutkują brakiem możliwości jednoznacznego wskazania ustalonego przez Prezydenta Miasta Krakowa sposobu współposiadania i współkorzystania ze wspólnej nieruchomości, tj. czy została przez Skarb Państwa oraz Gminę Kraków zawarta dorozumiana umowa *quoad usum* (dotycząca całości bądź części nieruchomości), czy też rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami winny się dokonywać w oparciu o zapisy ustawowe.

Jak wynika z treści wyjaśnień Prezydenta Miasta Krakowa – Zarząd Dróg Miasta Krakowa nie dysponuje dokumentacją precyzyjnie wskazującą aktualną powierzchnię budynku

---

<sup>5</sup> WK-02.1710.4.2019



Sukiennic. Nie jest znana także powierzchnia części nieruchomości wykorzystywanej przez Muzeum Kraków oraz Gminę Kraków. Prezydent Miasta Krakowa nie wskazał wyraźnie w swej odpowiedzi aktualnej powierzchni budynku posadowionego na działce nr 311 oraz powierzchni pomieszczeń zajmowanych przez Muzeum Narodowe. Stwierdził jedynie, że powierzchnie „przypisane Skarbowi Państwa” w umowach z Muzeum Historycznym Miasta Krakowa nie są tożsame z powierzchniami określonymi w dokumentach pomiarowych. W piśmie znak: WK-02.1710.4.2019 z 05.09.2019 r. Prezydent stwierdził, że Zarząd Dróg Miasta zlecił wykonanie prac polegających na inwentaryzacji geodezyjnej pomieszczeń podziemi Rynku Głównego ze szczególnym uwzględnieniem powierzchni stanowiących własność Skarbu Państwa.

Wyżej wskazane okoliczności uniemożliwiają jednoznaczne ustalenie stanu wzajemnych rozliczeń pomiędzy Skarbem Państwa a Gminą Kraków.

Niemniej jednak, w wyniku działań kontrolnych ustalono, że Gmina Miejska Kraków – ZIKIT, następnie ZDMK, nie wykazała w sprawozdaniu RB-27ZZ za lata 2017, 2018, 2019 i tym samym nie przekazała na rachunek dochodów budżetu państwa wpływów z czynszu dzierżawnego wynikających z poniższych umów:

1. Umowa z dnia 30.12.2016 r. nr 1593/ZIKIT/2016 zawarta na okres od dnia 30.12.2016 r. do dnia 31.12.2017 r.

Jak wynika § 8 ust. 1, pkt. 1 umowy dzierżawy zawartej w dniu 30.12.2016 r. nr 1593/ZIKIT/2016.

- litera b – 0,09 zł rocznie za 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni działki Skarbu Państwa, tj. 1497,8 m<sup>2</sup>, co daje kwotę 134,80 zł;

- litera d – 0,24 zł rocznie za 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni użytkowej obiektu kubaturowego położonego na działce Skarbu Państwa, tj. 1497,8 m<sup>2</sup>, co daje kwotę 359,47 zł.

2. Umowa dzierżawy z 10.05.2018 r. nr 484/ZIKIT/2018 zawarta na czas oznaczony do dnia 31.12.2018 r.

Jak wynika § 8 ust. 1, pkt. 1 umowy dzierżawy zawartej w dniu 10.05.2018 r. nr 484/ZIKIT/2018.

- litera b – 0,12 zł rocznie za 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni działki Skarbu Państwa, tj. 1497,8 m<sup>2</sup>, co daje kwotę 179,94 zł;

- litera d – 0,29 zł rocznie za 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni użytkowej obiektu kubaturowego położonego na działce Skarbu Państwa, tj. 1497,8 m<sup>2</sup>, co daje kwotę 434,36 zł.

Jednocześnie 22.06.2018 r. został zawarty aneks nr 1 do umowy dzierżawy z 10.05.2018 r. nr 484/ZIKIT/2018 r., zmieniający wysokość stawek czynszu dzierżawnego począwszy od 1.06.2018 r. ale tylko w części dotyczącej należności dla Gminy Miejskiej Kraków. Natomiast stawki czynszu dzierżawnego w odniesieniu do udziału Skarbu Państwa w tej samej nieruchomości pozostały na niezmienionym poziomie. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, iż działka 311 obręb 1 jednostka ewidencyjna Śródmieście pozostaje we współwłasności Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej Kraków (bez umowy *quoad usum* dotyczącej całości bądź części nieruchomości). Zatem stosowanie różnych wysokości stawek czynszu dzierżawnego w odniesieniu do tej samej nieruchomości (w zależności od podmiotu będącego właścicielem) należy uznać, za naruszenie zasady prawidłowej gospodarki wskazanej w art. 12 UGN. Dodatkowo 15.04.2019 r. został zawarty aneks nr 2 do umowy dzierżawy z 10.05.2018 r. nr 484/ZIKIT/2018 r., zmieniający termin zawarcia umowy do dnia 30.09.2019 r.

Zespół Kontrolny stwierdził brak ciągłości zawieranych umów z Muzeum Historycznym Miasta Krakowa.

**W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- brak dokumentacji umożliwiającej ustalenie niebudzącego wątpliwości stanu faktycznego nieruchomości (tj. np. powierzchni użytkowej budynku, powierzchni użytkowej nieruchomości wykorzystywanej przez współwłaścicieli nieruchomości, powierzchni do której zostało ograniczone użytkowanie Muzeum Narodowego),

- brak dokumentacji umożliwiającej ustalenie niebudzącego wątpliwości stanu prawnego nieruchomości w zakresie wzajemnych praw i obowiązków współwłaścicieli nieruchomości, w szczególności w zakresie rozliczeń finansowych,
- bezumowne korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa przez Muzeum Historyczne Miasta Krakowa (w zakresie podziemnej trasy turystycznej) do 4.12.2013 r.,
- brak uwzględnienia w umowach dotyczących korzystania z nieruchomości przez Muzeum Historyczne Miasta Krakowa, zawieranych przed 2016 r. uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa.
- naruszenie zasady prawidłowej gospodarki poprzez udostępnianie temu samemu podmiotowi udziału Skarbu Państwa w nieruchomości na warunkach mniej korzystnych od warunków, na podstawie których Gmina Kraków udostępnia swój udział w tej samej nieruchomości (dotyczy aneksu nr 1 z dnia 22.06.2018 r. do umowy dzierżawy z 10.05.2018 r. nr 484/ZIKIT/2018 r.),
- brak przekazania na rachunek dochodów budżetu państwa należności wynikających z zawartych umów z 2016 i 2018 r.

Przedstawienie przez Prezydenta Miasta Krakowa brakującej dokumentacji, o której mowa wyżej oraz dalszych wyjaśnień może wiązać się ze stwierdzeniem dalszych nieprawidłowości w zakresie udostępniania przedmiotowej nieruchomości.

## **VII. DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ POZA PASEM DROGOWYM DROGI PUBLICZNEJ**

Zgodnie z uzyskanymi przez kontrolujących informacjami, nieruchomości Skarbu Państwa udostępniane są przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa w formie umów dzierżawy. W związku z powyższym w takcie kontroli skontrolowano przedłożone następujące umowy dzierżawy nieruchomości:

### **1. umowa znak: 10/RPZ/D/KZK/2008 dotycząca części o pow. 0,0088 ha działki nr 309/79 obręb 106, jednostka ewidencyjna Podgórze o pow. 0,0135 ha**

Działka nr 309/79, obręb 106, jednostka ewidencyjna Podgórze powstała z podziału działki nr 309/17 objętej KW KR1P/00323543/3, gdzie jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa (brak jest wpisów dotyczących użytkowania wieczystego). Jednocześnie stwierdzono, że w sprawozdaniu Prezydenta Miasta Krakowa złożonym w trybie art. 23 ust. 1a UGN za rok 2018, działka nr 309/79 została wskazana jako działka oddana w użytkowanie wieczyste oraz jednocześnie jako działka dzierżawiona przez Skarb Państwa. W piśmie z 27.05.2019 r. (brak znaku) Urząd Miasta Krakowa wyjaśnił, iż przedmiotowa działka zgodnie z bazą danych ewidencji gruntów i budynków pozostaje w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków. Nieruchomość oznaczona jako działka nr 309/79 obręb 106 Podgórze powstała na skutek podziału geodezyjnego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 309/17, objętej księgą wieczystą KR1P/00323543/3. Ta z kolei powstała z podziału nieruchomości oznaczonej jako działka nr 309/8 obręb 106 Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00174613/5, dokonanego na wniosek użytkownika wieczystego, tj. Krakowskich Zakładów Garbarskich S.A., na podstawie art. 98 UGN. Podział został zatwierdzony ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z 23.11.1999 r. znak: AB-02-2-1.74100-3-566/99. Zgodnie z treścią art. 98 ust. 1 UGN w brzmieniu z dnia wydania ww. decyzji – działki gruntu wydzielone pod drogi z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa na własność gminy z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne. Jeżeli podział nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, powiatu lub województwa został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi przechodzi na rzecz gminy. Jeżeli podział nieruchomości stanowiącej własność gminy został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi wygasa.

Urząd Miasta Krakowa wyjaśnił, iż przepisy UGN nie zawierały podstaw prawnych do wydania decyzji administracyjnej potwierdzającej przejście prawa użytkowania wieczystego na rzecz gminy z mocy ustawy w przypadku wskazanym w art. 98 UGN. Zgodnie zaś z treścią art. 27 UGN wpis w księdze wieczystej wymaga przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy.

W ocenie Zespołu Kontrolnego w omawianym przypadku przeniesienie prawa użytkowania wieczystego następuje z mocy prawa. Zmiany w stanie prawnym, o których mowa w art. 98 UGN nie wymagają poświadczenia dokumentem wydanym w trybie administracyjnym, w szczególności zaś decyzją organu administracji publicznej. Wpis w księdze wieczystej lub odmowa wpisu, która następuje postanowieniem, stanowią orzeczenia merytorycznie rozstrzygające o istocie sprawy. Podstawą wpisu są tak dokumenty – w tym decyzje administracyjne, jak i przepisy prawa. Przepis prawa samodzielnie może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej wówczas, gdy stwierdza nabycie ex lege prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bez ustawowego wymagania poświadczenia tego nabycia (postanowienie SN z dnia 24.06.1997 r. II CKN 216/97, OSNC 1998/1/7). Przy wpisie dokonywanym na wniosek, o którym mowa w art. 98 ust. 2 UGN, decyzja administracyjna w podstawie wpisu uwzględniania jest jedynie jako dowód dokonania podziału nieruchomości i tylko na tę okoliczność. Pozostałe przesłanki do dokonania wpisu wynikają z treści dotychczasowych wpisów w księdze wieczystej nieruchomości oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa, które stanowią w tym wypadku art. 98 ust. 1 UGN oraz przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś niespełnienie którejkolwiek z nich winno skutkować odmową wpisu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 27.12.2007 r. II SA/Kr 36/07).

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia stwierdzono, że nieruchomość objęta umową znak: 10/RPZ/D/KZK/2008 nie stanowi zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, lecz Gminy Miejskiej Kraków (art. 21 UGN).

Ponadto stwierdzono, że dokonano korekty sprawozdania poprzez usunięcie nieruchomości z zakładki „Najem/dzierżawa/użyczenie/użytkowanie”.

#### **W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- błędne zaewidencjonowanie działki nr 309/79 (dawnej dz. nr 309/17), obręb 106, jednostka ewidencyjna Podgórze w sprawozdaniu (art. 23 UGN) jako nieruchomości wydzierżawionej,
- brak ujawnienia w księgach wieczystych rzeczywistego stanu prawnego dotyczącego działki nr 309/79 (dawnej dz. nr 309/17), obręb 106, jednostka ewidencyjna Podgórze.

#### **2. umowa znak: 14/DOH/D/ZIKiT/2011 z 19.05.2011 r. dotycząca części o pow. 0,0406 ha działki nr 65/5 obręb 42, jednostka ewidencyjna Podgórze o pow. 0,0441 ha zajętej pod drogę wewnętrzną (sprawa ZIKiT/S/18144/11/DOH/18358)**

Umowa została zawarta w dniu 19.05.2011 r. z mocą obowiązywania od dnia 21.02.2011 r. na czas nieokreślony, bez uzyskania zgody wojewody stosownie do art. 23 ust. 7a oraz art. 37 ust. 4 UGN. Jak wynika z treści dokumentów przedłożonych do kontroli dzierżawiona część działki została zagrodzona bramą wjazdową. Teren ten stanowi dojazd do domów jednorodzinnych. Dzierżawie podlega jedynie część pozostająca poza ogrodzeniem, mimo że pozostała część działki także służy do wyłącznego użytku wydzierżawiających.

W zawartej umowie wskazano, że jej przedmiotem jest część działki ewidencyjnej nr 65/5, obręb P - 42 o pow. 0,0406 ha stanowiąca część pasa drogowego ul. Kobierzyńskiej w Krakowie oraz że grunt ten stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków. Ponadto, jak wskazano w § 2 przedmiotowej umowy cyt. „*Wydzierżawiający na podstawie art. 22 ustawy o drogach publicznych oraz § 12 ust. 2 pkt. 5 Uchwały Rady Miasta Krakowa nr XV/99/03 z dnia 07.05.2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa (z późn. zm.) - jako zarządca ul. Kobierzyńskiej, terenu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, na podstawie niniejszej umowy zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiącym integralną część umowy, oddaje dzierżawcom nieruchomość opisaną w §1,*

w dzierżawę celem poprawienia warunków dojazdu do swoich posesji". W wyniku kontroli stwierdzono, że część działki 65/5 objęta wyżej wskazaną umową dzierżawy znajduje się poza pasem drogowym drogi publicznej ul. Kobierzyńskiej. Zgodnie z treścią działu II księgi wieczystej o nr KR1P/00246733/8 własność ww. nieruchomości wpisana jest na rzecz Skarbu Państwa. Dodatkowo w dziale III tejże księgi wieczystej wpisana jest służebność gruntowa drogi przez działkę 65/5 na rzecz działek nr 65/3, 65/7, 65/8.

**W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- w umowie dzierżawy powołano stan niezgodny ze stanem faktycznym i prawnym wydzierżawianej nieruchomości,
- umową dzierżawy objęto jedynie część nieruchomości oznaczonej jako działka nr 65/5 obręb 42, jednostka ewidencyjna Podgórze mimo, że pozostała część działki, nie objęta dzierżawą, także służy do wyłącznego użytku wydzierżawiających,
- Gmina Miejska Kraków nienależnie pobrała dochody z tytułu ww. umowy dzierżawy,
- przedmiotowa działka nie stanowi drogi publicznej a zatem powinna zostać wykazana w deklaracji na podatek od nieruchomości, ale tylko w części nieobjętej dzierżawą. Natomiast za część dzierżawioną podatek od nieruchomości winni opłacić dzierżawcy zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, iż podatnikami podatku od nieruchomości są m.in. osoby fizyczne lub prawne będące posiadaczami nieruchomości Skarbu Państwa (lub ich części), jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem. W oparciu o art. 336 KC dzierżawca jest posiadaczem zależnym nieruchomości, a zatem w przypadku zawarcia umowy ze Skarbem Państwa jest też podatnikiem podatku od nieruchomości,
- nieprawidłowości wymienione na stronie nr 18.

**3. umowa znak: 41/DP/D/ZIKiT/2015 z 10.07.2015 r. dotycząca części o pow. 0,0015 ha działki nr 500 obręb 9, jednostka ewidencyjna Nowa Huta o pow. 0,0481 ha**

Nieruchomość jest zajęta przez kilka garaży (tzw. blaszaków), z których jedynie jeden zajmuje grunt w oparciu o umowę. Umowa została zawarta 10.07.2015 r. z mocą obowiązywania od 1.07.2015 r. Zawarcie umowy dzierżawy nastąpiło bez uzyskania stosownej zgody wojewody stosownie do art. 23 ust. 7a UGN (umowa zawarta na czas nieoznaczony) oraz art. 37 ust. 4 UGN (zawarcie umów w trybie bezprzetargowym).

Jak ustalono na przedmiotowej działce posadowionych jest jeszcze 7 garaży, w odniesieniu do których jednostka kontrolowana do dnia zakończenia kontroli nie podjęła żadnych działań mających na celu regulację pod względem prawnym posadowienia obiektów na nieruchomości Skarbu Państwa. W pozostałym zakresie działka wykorzystywana jest jako droga dojazdowa do nieruchomości sąsiednich.

**W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- nienależne pobranie przez Gminę Miejską Kraków dochodów z tytułu ww. umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu,
- przedmiotowa działka nie stanowi drogi publicznej, a zatem powinna zostać wykazana w deklaracji na podatek od nieruchomości Skarbu Państwa, ale tylko w części nieobjętej dzierżawą. Natomiast za część dzierżawioną podatek od nieruchomości winni opłacić dzierżawcy zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- nie pobierano opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości ozn. jako dz. nr 500 obręb 9, jedn. ewid. Nowa Huta oraz nie podjęto działań mających na celu umowne uregulowanie posadowienia garaży na działce oraz wykorzystywania nieruchomości jako drogi dojazdowej,
- nieprawidłowości wymienione na stronie nr 18.

**4. umowa znak: 423/1/ZIKIT/2013 dotycząca części o pow. 0,0040 ha działki nr 888 obręb 21, jednostka ewidencyjna Krowodrza o pow. 0,0320 ha**

Działka nr 888 obręb 21, jednostka ewidencyjna Krowodrza nie jest zagospodarowana infrastrukturą drogową. Umowa została zawarta w dniu 17.09.2013 r. z mocą obowiązywania od dnia 1.10.2013 r. Nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny (brak księgi wieczystej). W oparciu o ortofotomapę (ISDP) można domniemywać, iż pozostała część działki (nieobjęta umową) jest wykorzystywana przez właścicieli nieruchomości sąsiednich. ZDMK nie posiada informacji dotyczącej faktycznego zagospodarowania nieruchomości i ewentualnego bezumownego wykorzystywania nieruchomości (pismo UMK z 27.05.2019 r.). Brak jest także planu docelowego zagospodarowania nieruchomości.

Jednocześnie stwierdzono, że nieruchomość w ewidencji gruntów i budynków posiada oznaczenie użytku „dr”, choć w rzeczywistości nie znajduje się na niej droga. Ponadto, z treści dokumentów przedłożonych do kontroli wynika, że dzierżawiona część działki nie stanowi pasa drogowego drogi publicznej ul. Zaogrodzie w Krakowie. Należy wskazać, iż zgodnie treścią z art. 22 ustawy z 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>6</sup>, istnieje obowiązek zgłoszenia zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków.

**W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- nienależne pobranie przez Gminę Miejską Kraków dochodów z tytułu ww. umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu,
- przedmiotowa działka nie stanowi drogi publicznej, a zatem powinna zostać wykazana w deklaracji na podatek od nieruchomości Skarbu Państwa, ale tylko w części nieobjętej dzierżawą. Natomiast za część dzierżawioną podatek od nieruchomości winni opłacić dzierżawcy zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- brak podjętych działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 888 obręb 21, jednostka ewidencyjna Krowodrza poprzez założenie księgi wieczystej i ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa,
- brak podjętych działań mających na celu ustalenie, czy część nieruchomości jest bezumownie wykorzystywana przez inne osoby i naliczenia opłat za bezumowne korzystanie,
- brak podjętych działań mających na celu przerwanie ewentualnego terminu zasiedzenia,
- brak podjętych działań w zakresie aktualizacji użytku nieruchomości,
- nieprawidłowości wymienione na stronie nr 18.

**5. umowa znak: 6/UU/D/ZIKiT/2014 dotycząca działki 156/6 obręb 9 jednostka ewidencyjna Podgórze przy ul. Ceglarskiej o pow. 0,7981 ha**

W przeważającej części działka nr 156/6 stanowi drogę wewnętrzną wykorzystywaną wyłącznie na potrzeby wspólnot mieszkaniowych budynków położonych w jej sąsiedztwie. Ponadto nieruchomość ta w części (niewydzielonej geodezyjnie) znajduje się w pasie drogowym drogi publicznej ul. Ceglarskiej. Na działce znajdują się również miejsca parkingowe oraz altany śmietnikowe. ZDMK pobiera opłatę jedynie za dzierżawę części ww. nieruchomości o pow. 25 m<sup>2</sup> wykorzystywaną jako altana śmietnikowa. Działka nr 156/6 obręb 9 Podgórze została wykazana w deklaracji na podatek od nieruchomości wraz ze wskazaniem powierzchni 0,7981 ha. Zespół Kontrolny ustalił, iż ze środków dotacji celowej został zapłacony podatek od nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków za całość ww. nieruchomości w kwocie 3.830,88 zł. Zawarcie umowy dzierżawy nastąpiło bez uzyskania stosownej zgody wojewody stosownie do art. 23 ust. 7a UGN (umowa zawarta na czas nieoznaczony) oraz art. 37 ust. 4 UGN (zawarcie umów w trybie bezprzetargowym).

**W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

---

<sup>6</sup> tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz.725

- brak wydzielenia z działki nr 156/6 obręb 9 jednostka ewidencyjna Podgórze pasa drogi publicznej (ul. Ceglarskiej).
- brak podjętych działań mających na celu naliczenie opłat za bezumowne korzystanie z dz. nr 156/6 obręb 9, jednostka ewidencyjna Podgórze w części stanowiącej drogę wewnętrzną nie objętą umową dzierżawy (poza drogą publiczną),
- zapłatę ze środków dotacji celowej podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków za całość ww. nieruchomości w kwocie 3.830,88 zł, a więc także za część nieruchomości oddanej w dzierżawę oraz za część stanowiącą drogę publiczną. Za część dzierżawioną podatek od nieruchomości winni opłacić dzierżawcy zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Z kolei zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12.01.1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych w tym art. 2 ust. 3 pkt 4 – nie podlegają opodatkowaniu grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych,
- nienależne pobranie przez Gminę Miejską Kraków dochodów z tytułu ww. umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu,
- nieprawidłowości wymienione na stronie nr 18.

#### **6. umowa znak: 01/RZH/D/ZDMK/2019 dotycząca działki nr 420/4 obręb 6, jednostka ewidencyjna Krowodrza**

Umowa obejmuje część nieruchomości o pow. 0,0169 ha przy całkowitej powierzchni nieruchomości wynoszącej 0,5727 ha. Zawarcie umowy dzierżawy nastąpiło bez uzyskania stosownej zgody wojewody stosownie do art. 23 ust. 7a UGN (umowa zawarta na czas nieoznaczony) oraz art. 37 ust. 4 UGN (zawarcie umów w trybie bezprzetargowym). Zgodnie z wyjaśnieniami ZDMK z 08.04.2019 r. (NO.081.6.2019) działka zajęta jest pod drogę wewnętrzną. Nieruchomość ta stanowi w istocie ogólnodostępną drogę, która spełnia funkcje gminnej drogi publicznej. Utrzymywanie tego typu nieruchomości nie należy do zadań Skarbu Państwa, zatem pozostawianie takiej nieruchomości w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie jest zasadne. Utrzymywanie obecnego stanu prawnego nieruchomości winno skutkować pobieraniem opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W związku z powyższym należy rozważyć podjęcie działań mających na celu przekazanie nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Kraków.

#### **W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- nienależne pobranie przez Gminę Miejską Kraków dochodów z tytułu ww. umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu,
- przedmiotowa działka nie stanowi drogi publicznej, a zatem powinna zostać wykazana w deklaracji na podatek od nieruchomości, ale tylko w części nieobjętej dzierżawą. Natomiast za część dzierżawioną podatek od nieruchomości winni opłacić dzierżawcy zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- brak działań zmierzających do przekazania nieruchomości oznaczonej jako działka nr 420/4 obręb 6, jednostka ewidencyjna Krowodrza do zasobu nieruchomości Gminy Kraków,
- nieprawidłowości wymienione na stronie nr 18.

#### **7. umowa znak: 17/RZH/D/ZIKiT/2018 dotycząca działki nr 345 obręb 34, jednostka ewidencyjna Nowa Huta o pow. 0,0475 ha**

Dzierżawiona część o pow. 17 m<sup>2</sup> znajduje się poza pasem drogowym ul. Karaszewicza – Tokarzewskiego. Zawarcie umowy dzierżawy nastąpiło bez uzyskania stosownej zgody wojewody stosownie do art. 23 ust. 7a UGN (umowa zawarta na czas nieoznaczony) oraz art. 37 ust. 4 UGN (zawarcie umów w trybie bezprzetargowym).

W aktach sprawy znajduje się decyzja Nr 58/G/RK/KZ/AZ/18/ZIKiT z 15.03.2018 r. nakładająca opłatę karną na podstawie art. 40 UDP. Z decyzji nie wynika, której działki ewidencyjnej dotyczyło zajęcie. Niemniej jednak, z uzasadnienia wynika, iż kara została

nałożona w związku z ogrodzeniem stałym działki 277/5 obręb 34 jednostka ewidencyjna Nowa Huta.

Z wyjaśnień przedłożonych przez jednostkę kontrolowaną wynika, że ulica Karaszewicza-Tokarzewskiego (dawna ul. Kostrzewy) uchwałą Rady Narodowej Miasta Krakowa nr 103 z dnia 28.05.1986 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych oraz lokalnych miejskich<sup>7</sup> została zaliczona do dróg publicznych (obecnie gminna). Część działki zlokalizowanej w rejonie działki nr 277/5 obręb 34 jednostka ewidencyjna Nowa Huta nie została zaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych i stanowi drogę wewnętrzną. Działka nr 345 obręb 34 jednostka ewidencyjna Nowa Huta stanowi własność Skarbu Państwa, posiada użytek „dr” i pozostaje w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa. Część tej działki objęta jest umową dzierżawy nr 17/RZH/D/ZIKIT/2018 z dnia 10.07.2018 r. (zgodnie z załącznikiem graficznym dołączonym do umowy) i nie jest zajęta pod pas drogowy drogi publicznej. Opłata karna została nałożona decyzją administracyjną z dnia 15.03.2018 r. w związku z wykonaniem ogrodzenia stałego działki nr 277/5 obręb 34 jednostka ewidencyjna Nowa Huta. Zgodnie z zapisami zgody na wejście w teren nr IU.462.2133.2017 z dnia 23.10.2017 r. oraz uzgodnienia lokalizacji ogrodzenia stałego nr IU.461.2.2338.2017 z dnia 28.08.2017 r. przedmiotowe postępowanie obejmowało działkę nr 289/2 obręb 34 jednostka ewidencyjna Nowa Huta w granicach istniejącego pasa drogowego ul. Karaszewicza-Tokarzewskiego. Ponadto, działka nr 345 powstała w wyniku rozdzielania odrębnych nieruchomości (ciał hipotecznych) błędnie połączonych w działce nr 289/2.

**W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- wydanie decyzji w trybie art. 40 UDP w stosunku do nieruchomości nie stanowiącej drogi publicznej,
- przedmiotowa działka nie stanowi drogi publicznej, a zatem powinna zostać wykazana w deklaracji na podatek od nieruchomości, ale tylko w części nieobjętej dzierżawą. Natomiast za część dzierżawioną podatek od nieruchomości winni opłacić dzierżawcy zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- nienależne pobranie przez Gminę Miejską Kraków dochodów z tytułu ww. umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu,
- brak działań zmierzających do przekazania części ww. nieruchomości, wykorzystywanej jako droga, do zasobu nieruchomości Gminy Kraków,
- nieprawidłowości wymienione na stronie nr 18.

**8. umowa znak: AS/6-VI/06 dotycząca dz. nr 681/74, obręb S-22 o pow. 1,3074 ha**

Dzierżawiony fragment nieruchomości (0,2754 ha) wykorzystywany jest jako parking przy ul. Strzelców. Nie znajduje się w pasie drogowym drogi publicznej. Zawarcie umowy dzierżawy nastąpiło bez uzyskania stosownej zgody wojewody stosownie do art. 23 ust. 7a UGN (umowa zawarta na czas nieoznaczony).

Pozostała część działki nr 681/74, obręb 22 Śródmieście stanowi drogę publiczną ul. Strzelców (niewydzieloną geodezyjnie), a także ogólnodostępną drogę, która spełnia funkcje gminnej drogi (także niewydzieloną geodezyjnie). Utrzymywanie tego typu nieruchomości nie należy do zadań Skarbu Państwa, a zatem pozostawianie części nieruchomości wykorzystywanej jako droga ogólnodostępna w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie jest zasadne.

**W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- brak wydzielenia pasa drogi publicznej ul. Strzelców z dz. nr 681/74, obręb 22 jednostka ewidencyjna Śródmieście w celu uregulowania stanu prawnego ww. działki,

---

<sup>7</sup> Dz. Urz. Województwa Krakowskiego Nr 10, poz. 84 z dnia 7.07.1986 r.

- brak działań zmierzających do przekazania części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 681/74, obręb 22 jednostka ewidencyjna Śródmieście, a wykorzystywanej jako droga, do zasobu nieruchomości Gminy Kraków,
- nienależne pobranie przez Gminę Miejską Kraków dochodów z tytułu ww. umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu,
- nieprawidłowości wymienione na stronie nr 18.

#### **9. umowa znak: 14/RN/D/ZIKIT/2016 dotycząca działki nr 385/23 obręb 49, jednostka ewidencyjna Nowa Huta**

Dzierżawiona część nieruchomości o pow. 23 m<sup>2</sup> znajduje się poza pasem drogi publicznej. Umowa została zawarta 17.05.2016 r. na czas nieokreślony, z mocą obowiązywania od 1.05.2016 r. Zawarcie umowy dzierżawy nastąpiło bez uzyskania stosownej zgody wojewody stosownie do art. 23 ust. 7a UGN (umowa zawarta na czas nieoznaczony) oraz art. 37 ust. 4 UGN (zawarcie umów w trybie bezprzetargowym).

Działka nr 385/23 obręb 49, jednostka ewidencyjna Nowa Huta zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków (wg. ISDP) nie posiada uregulowanego stanu prawnego. W przeważającej części jest zajęta pod drogę publiczną (al. Pokoju) niewydzieloną geodezyjnie.

#### **W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- brak regulacji stanu prawnego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 385/23 obręb 49, jednostka ewidencyjna Nowa Huta,
- nienależne pobranie przez Gminę Miejską Kraków dochodów z tytułu ww. umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu,
- nieprawidłowości wymienione na stronie nr 18.

#### **10. umowa znak: 31/RZHG/D/ZDMK/2018 dotycząca części o pow. 0,0933 ha działek nr 209 i nr 210 obręb 27, jednostka ewidencyjna Podgórze**

Umowa zawarta w dniu 12.12.2018 r. na czas nieoznaczony z mocą obowiązywania od 1.12.2018 roku. Zawarcie umowy dzierżawy nastąpiło bez uzyskania stosownej zgody wojewody stosownie do art. 23 ust. 7a UGN (umowa zawarta na czas nieoznaczony) oraz art. 37 ust. 4 UGN (zawarcie umów w trybie bezprzetargowym).

Działka nr 209 zajęta jest częściowo pod pas drogowy drogi publicznej ul. Obrońców Modlina (nie została geodezyjnie wydzielona) i częściowo pod drogę wewnętrzną ul. Brandla (znajdująca się także na działce 210), która spełnia funkcje gminnej drogi. Utrzymywanie tego typu nieruchomości nie należy do zadań Skarbu Państwa, zatem pozostawianie części nieruchomości wykorzystywanej jako droga ogólnodostępna w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie jest zasadne.

Ww. działki zostały wykazane w deklaracji na podatek od nieruchomości wraz ze wskazaniem powierzchni działka nr 209 obręb 27 Podgórze – 0,1874 ha i działka nr 210 obręb 27 jednostka ewidencyjna Podgórze – 0,2192 ha. Zespół Kontrolny ustalił, iż ze środków dotacji celowej został zapłacony podatek od nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków za ww. nieruchomość w kwocie 899,52 zł (działka nr 209) oraz 1.052,16 zł (działka nr 210).

Za część dzierżawioną podatek od nieruchomości winni opłacić dzierżawcy zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt.4 a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, iż podatnikami podatku od nieruchomości są m.in. osoby fizyczne lub prawne będące posiadaczami nieruchomości Skarbu Państwa (lub ich części), jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem. W oparciu o art. 336 Kodeksu cywilnego dzierżawca jest posiadaczem zależnym nieruchomości, a zatem w przypadku zawarcia umowy ze Skarbem Państwa jest też podatnikiem podatku od nieruchomości. Z kolei zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12.01.1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych w tym art. 2 ust. 3 pkt. 4 – nie



podlegają opodatkowaniu grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych.

**W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- brak wydzielenia pasa drogi publicznej z działki nr 209 obręb 27, jednostka ewidencyjna Podgórze,
- brak działań zmierzających do przekazania części nieruchomości oznaczonej jako działki nr 209 i nr 210 wykorzystywanych jako droga do zasobu nieruchomości Gminy Kraków,
- nieprawidłowe wykazanie w deklaracji na podatek od nieruchomości powierzchni nieruchomości podlegającej opodatkowaniu,
- nienależne pobranie przez Gminę Miejską Kraków dochodów z tytułu ww. umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu,
- nieprawidłowości wymienione na stronie nr 18.

W ww. kontrolowanych sprawach stwierdzono, że przedmiotem umów dzierżawy są części działek znajdujące się poza pasem drogowym drogi publicznej (przeważnie zostały zajęte pod drogi wewnętrzne). Nieruchomości Skarbu Państwa niestanowiące dróg publicznych (w tym drogi wewnętrzne) podlegają ogólnym zasadom gospodarowania mieniem Skarbu Państwa, z uwzględnieniem zasad szczególnych określonych w art. 8 ust. 1a-4 UDP. We wszystkich skontrolowanych umowach brak jest pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Krakowa reprezentującego Skarb Państwa dla dyrektora jednostki kontrolowanej do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Ponadto w umowach tych błędnie wskazano Gminę Miejską Kraków jako stroną umowy oraz właściciela nieruchomości (w miejsce Skarbu Państwa). Ponadto zawarcie umów dzierżawy nastąpiło bez uzyskania stosownej zgody wojewody stosownie do art. 23 ust. 7a UGN (umowy zawarte na czas nieoznaczony) oraz art. 37 ust. 4 UGN (zawarcie umów w trybie bezprzetargowym).

Jednocześnie, jak ustalono w trakcie czynności kontrolnych czynsz dzierżawny wynikający z umów wymienionych w pkt. 2-7 i 9-11 naliczany został na podstawie zarządzeń: nr 1852/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7.09.2007 r. (z późn. zm.) w sprawie wprowadzenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków oraz nr 691/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16.03.2012 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 1852/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7.09.2007 r. (z późn. zm.) w sprawie wprowadzenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków. Stwierdzić należy, że powyższe zarządzenia nie mogą stanowić podstawy do ustalenia czynszu dzierżawnego, ponieważ nieruchomości stanowią własność Skarbu Państwa, a nie Gminy Miejskiej Kraków. Ponadto należy wskazać, że Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 2658/2007 z dnia 12.12.2007 r. z późn. zm. ustalił zarówno stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz Skarbu Państwa położonych w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Kraków, jak również zasady wydzierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa.

Odstąpienie od trybu przetargowego zawarcia umów dzierżawy (za wyjątkiem działki nr 681/74 obr S-22) nastąpiło na podstawie uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 07.05. 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (§ 12 ust. L pkt. 1). Należy zatem zwrócić uwagę, że Rada Miasta Krakowa jest uprawniona do wydawania uchwał w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi, nie zaś do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Zatem w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa nie może być stosowana uchwała nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7.05.2003 r. określająca zasady odstąpienia od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy, z uwagi na brak kompetencji Rady Miasta Krakowa do określania zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

### **Stwierdzone nieprawidłowości we wszystkich ww. badanych sprawach:**

- w umowach brak jest pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Krakowa reprezentującego Skarb Państwa dla dyrektora jednostki kontrolowanej do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie gospodarowania nieruchomościami,
- w zawartych umowach błędnie wskazano Gminę Miejską Kraków jako stronę umowy oraz właściciela nieruchomości (w miejsce Skarbu Państwa),
- zawarcie umów dzierżawy nastąpiło bez uzyskania stosownej zgody wojewody stosownie do art. 23 ust. 7a UGN (umowy zawarte na czas nieoznaczony) oraz art. 37 ust. 4 UGN (zawarcie umów w trybie bezprzetargowym).
- błędne przywołanie w umowach wymienionych w pkt. 2-7 i 9-10 jako podstawy prawnej zarządzenia nr 1852/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7.09.2007 r. (z późn. zm.) w sprawie wprowadzenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków oraz uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 07.05.2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków,
- błędne przywołanie w umowach wymienionych w pkt. 2-7 i 9-10 jako podstawy prawnej, uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 07.05.2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków.

### **11. działka nr 218 obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta**

Dodatkowo, kontrolą objęto działkę nr 218 obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta o pow. 0,1832 ha znajdującą się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa. Działka ta znajduje się poza liniami rozgraniczającymi drogi publiczne (Aleję Przyjaźni i Aleję Andersa). W odniesieniu do ww. nieruchomości zostały wydane decyzje o zajęciu pasa drogowego drogi publicznej w trybie art. 40 UDP. Działka ta nie stanowi drogi publicznej i tym samym jest niedopuszczalne wydawanie decyzji w trybie art. 40 UDP.

Jak ustalił zespół kontrolny w wydanych decyzjach z 19.09.2018 r. Nr 1085/P/RZH/H/AO/18/ZIKIT oraz z 14.01.2019 r. nr 23/K/RZH/H/AO/19IZDMK powołano stan niezgodny ze stanem faktycznym i prawnym. Jednocześnie przedmiotowa działka została objęta deklaracją na podatek od nieruchomości o powierzchni 1832 m<sup>2</sup> uiszczony ze środków dotacji celowej na rzecz Gminy Miejskiej Kraków za ww. nieruchomość w kwocie 879,36 zł.

Droga ta, stanowi ogólnodostępną drogę, która spełnia funkcje gminnej drogi. Jednocześnie, na części ww. działki znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe. Utrzymywanie tego typu nieruchomości nie należy do zadań Skarbu Państwa, zatem pozostawianie tej nieruchomości w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie jest zasadne.

### **W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- wydawanie decyzji administracyjnych w trybie art. 40 ustawy o drogach publicznych w odniesieniu do dróg wewnętrznych,
- brak działań zmierzających do przekazania nieruchomości oznaczonej jako dz. nr 218 obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta wykorzystywanej jako droga do zasobu nieruchomości Gminy Kraków.

## **VIII. UMOWY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W PASIE DROGOWYM DOGI PUBLICZNEJ**

W trakcie czynności kontrolnych kontrolującym okazano następujące umowy (dzierżawy oraz najmu) dotyczące następujących nieruchomości (lub części nieruchomości) znajdujących się w pasie drogowym dogi publicznej:

1. działka nr 370/1 obręb 56 jednostka ewidencyjna Podgórze – ul. Bieżanowska,

Ustalono, iż działka nr 370/1 została podzielona na szereg działek, z których wyłącznie działka nr 370/2 zajęta jest pod pas drogowy drogi publicznej. Niemniej jednak podział ten do dnia kontroli nie został ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. ZDMK nie wyjaśnił, czy umowy dzierżaw dotyczyły nieruchomości zajętych pod pas drogowy czy też nieruchomości poza pasem drogowym (pismo UMK z 27.05.2019 r.). Zatem w sytuacji potwierdzenia, że grunt objęty umowami dzierżawy pozostaje poza pasem drogowym uznać należy, że umowy zostały zawarte bez wymaganej zgody wojewody. Z kolei jeżeli grunt ten pozostaje w granicach pasa drogowego drogi publicznej to grunt ten podlega udostępnieniu w trybie zapisów UDP i nie wymaga zgody wojewody.

2. działka nr 522 obręb 43 jednostka ewidencyjna Krowodrza – ul. Jabłonna,
3. działka nr 134/3 obręb 145 jednostka ewidencyjna Śródmieście – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
4. działka nr 1100/1 obręb 67 jednostka ewidencyjna Podgórze – ul. Owocowa,
5. działka nr 58/3, 59/3 obręb 41 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – ul. Igołomska,
6. działka nr 12/106 obręb 55 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – ul. Ciepłownicza,
7. działka nr 492 obręb 48 jednostka ewidencyjna Podgórze – ul. Chochołowska,
8. działka nr 126 obręb 50 jednostka ewidencyjna Śródmieście – ul. Lubicz,
9. działka nr 415 obręb 12 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – ul. Łazowa,
10. działka nr 219 obręb 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – Al. gen. Władysława Andersa,
11. działka nr 156/14 obręb 51 jednostka ewidencyjna Podgórze – ul. Kamieńskiego,
12. działka nr 514/62 obręb 10 jednostka ewidencyjna Podgórze – ul. Monte Cassino,
13. lokal użytkowy objęty umową nr 904/ZIKiT/2018 w przejściu podziemnym Ronda Czyżyńskiego,
14. lokal użytkowy objęty umową nr 345/ZIKiT/2018 w przejściu podziemnym Ronda Czyżyńskiego,
15. lokal użytkowy objęty umową nr 326/ZIKiT/2016 w przejściu podziemnym Ronda Czyżyńskiego,
16. lokal użytkowy objęty umową nr 343/ZIKiT/2018 w przejściu podziemnym Ronda Czyżyńskiego,
17. lokal użytkowy objęty umową nr 6/DOH/D/ZIKiT/2008 w przejściu podziemnym ul. Wlotowej.

Wyżej wskazane umowy dotyczyły gruntów położonych w granicach pasa drogowego drogi publicznej.

Przepisy ustawy o drogach publicznych stanowią, że w granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest prezydent miasta, zatem zastosowany przez ZDMK tryb udostępnienia nieruchomości nie może podlegać kontroli dotyczącej realizacji zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w sprawach gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Skarbu Państwa, którymi gospodaruje prezydent miasta na prawach powiatu na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec powyższego odstąpiono w tym zakresie od czynności kontrolnych.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że UDP określa wprost cele, na jakie może nastąpić udostępnienie pasa drogowego w trybie cywilnoprawnym, które co do zasady związane są z potrzebami zarządzania drogami, z potrzebami ruchu drogowego, z potrzebami obsługi użytkowników ruchu. Odstępstwem od tej zasady jest udostępnienie pasa drogowego w celu wykonywania działalności gospodarczej, ale tylko w przypadku zawarcia umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym zgodnie z art. 22 ust. 2c. Natomiast w każdym innym przypadku niedopuszczalne jest zawieranie umów najmu, dzierżawy lub użyczenia w celu wykonywania działalności gospodarczej. W ocenie zespołu kontrolnego zajęcie pasa drogowego wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi w drodze decyzji stosownie do art. 40 ust. 1 ustawy o drogach publicznych.

## IX. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

Jednostka kontrolowana przedłożyła do kontroli deklarację w sprawie podatku od nieruchomości Skarbu Państwa za 2017, 2018, 2019 rok, wraz z wykazem nieruchomości zadeklarowanych do opodatkowania, jak również dokumenty potwierdzające uiszczenie podatku od nieruchomości Skarbu Państwa tylko za 2019 r.

W wyniku analizy ww. deklaracji od nieruchomości Skarbu Państwa, w odniesieniu do których jednostka kontrolowana uiszcza podatek od nieruchomości ze środków dotacji celowej stwierdzono nieprawidłowości polegające na:

–zadeklarowaniu i opłaceniu ze środków dotacji celowej podatku od nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków:

1. dz. nr 654 obręb 3 jednostka ewidencyjna Krowodrza,
2. dz. nr 114/95 obręb 5 jednostka ewidencyjna Nowa Huta,
3. dz. nr 442/2 obręb 4 jednostka ewidencyjna Nowa Huta,
4. dz. nr. 237 obręb 15 jednostka ewidencyjna Nowa Huta,
5. dz. nr 53/6 obręb 47 jednostka ewidencyjna Podgórze,
6. dz. nr 308/63 obręb 55 jednostka ewidencyjna Podgórze,
7. dz. nr 375 obręb 21 jednostka ewidencyjna Podgórze,
8. dz. nr 313/2 obręb 43 jednostka ewidencyjna Podgórze.

Łączna kwota nienależnie zapłaconego ze środków dotacji celowej podatku od nieruchomości wyniosła 4.980,96 zł.

–opłaceniu ze środków dotacji celowej podatku od nieruchomości za nieruchomości podlegające zwolnieniu od podatku na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1170), który stanowi, że „zwalnia się od podatku od nieruchomości budowle wałów ochronnych, grunty pod wałami ochronnymi i położone w międzywałach, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej przez inne podmioty niż spółki wodne, ich związki oraz związki wałowe”:

1. działki nr: 2/48, 4/2, 3/3, 4/4, 2/5, 3/5, 171, 138/7 obręb 73 jednostka ewidencyjna Podgórze – kwota nienależnie zapłaconego ze środków dotacji celowej podatku wynosi 1.018,08 zł,
2. działki nr: 141, 12/215, 12/219, 12/222, 12/224 obręb 55 jednostka ewidencyjna Nowa – Huta – kwota nienależnie zapłaconego podatku wynosi 2.029,44 zł,
3. działki nr: 43, 109, 121, 127, 129, 141, 152, 154, 156, 158, 115/2, 133/2, 39/1, 41/1 obręb 57 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – kwota nienależnie zapłaconego ze środków dotacji celowej podatku wynosi 1.246,08 zł.

Przedmiotowe działki winny zostać zadeklarowane jako nieruchomości podlegające zwolnieniu – wykazane w części ZW (zwolnione z podatku od nieruchomości).

–opłaceniu ze środków dotacji celowej podatku od nieruchomości za nieruchomości podlegające zwolnieniu od podatku na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1170), który stanowi, że „zwalnia się od podatku od nieruchomości grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”:

1. dz. nr 1/30 obręb 51 jednostka ewidencyjna Podgórze – wpisana do rejestru zabytków A-1120 –kwota nienależnie zapłaconego ze środków dotacji celowej podatku wynosi 522,72 zł,
2. dz. nr 606/7 obręb 1 jednostka ewidencyjna Śródmieście – wpisana do rejestru zabytków A-7 na podstawie decyzji WOUZ z 8.09.2008 r. nr OZKr.DW.4141-A-62/08 o zmianie decyzji AK.11/Ka/Z/Kr/33 z 20.02.1933 r. – kwota nienależnie zapłaconego ze środków dotacji celowej podatku wynosi 2.018,40 zł,

- zadeklarowaniu i opłaceniu ze środków dotacji celowej podatku od nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, które nie podlegają opodatkowaniu na podstawie art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, iż „*opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają również grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle – z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych*” (działka nr 93 obręb 8 jednostka ewidencyjna Śródmieście, dz. 238/2 obręb 55 jednostka ewidencyjna Podgórze, dz. 236/10 obręb 26 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, dz. nr 422/24 obręb 105 jednostka ewidencyjna Podgórze – kwota nienależnego podatku ze środków dotacji celowej wynosi 504,48 zł).

Ponadto w deklaracji na podatek od nieruchomości wykazano nieruchomości, które pozostają w bezumownym korzystaniu innych podmiotów, nieruchomości, które winny zostać objęte umowami obligacyjnymi, gdyż wykorzystywane są tylko przez określone podmioty, jak również częściowo zajęte pod budynki wielorodzinne:

- działka nr 327/3 obręb 55 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – działka zagrodzona szlabanem bezumownie użytkowana przez BZW BK Leasing,
- działka nr 239 obręb 51 jednostka ewidencyjna Podgórze – działka w części ogrodzona ogrodzeniem, bezumownie użytkowana przez właścicieli nieruchomości przy ul. Stoigniewa 5 w Krakowie,
- działka nr 112/20 obręb 59 jednostka ewidencyjna Podgórze – teren zagrodzony bezumownie wykorzystywany przez Zakład Opiekuńczo Lecznicy w Krakowie (ul. Wielicka 267 Kraków),
- działka nr 213/52 obręb 55 jednostka ewidencyjna Podgórze –droga dojazdowa do garaży,
- działki nr: 87/3, 87/7 obręb 45 jednostka ewidencyjna Podgórze – ul. Kubusia Puchatka – wykorzystywane jako dojazd do firmy CITY AGENCJA REKLAMOWA,
- działka nr 100/4 obręb 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta – działka częściowo zajęta pod budynek wielorodzinny.

#### **W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- nierzetelne sporządzenie deklaracji podatkowej dotyczącej nieruchomości Skarbu Państwa,
- wydatkowanie dotacji celowej na zadania zlecone z zakresu administracji rządowej niezgodnie z przeznaczeniem poprzez opłacenie podatku od nieruchomości stanowiących mienie Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości zwolnionych z podatku od nieruchomości oraz nieruchomości niepodlegających opodatkowaniu.

#### **X. REALIZACJA DOCHODÓW BUDŻETU PAŃSTWA Z TYTUŁU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA – ROZDZIAŁ 70005**

Dyrektor Zarządu Dróg Miasta Krakowa w piśmie z dnia 11.03.2019 r. Nr EKF.3221.31.2019 oświadczył cyt.: „W roku 2018 r. nie zostały zidentyfikowane dochody Skarbu Państwa, w związku z powyższym w ewidencji księgowej nie widnieją zapisy dotyczące rozliczeń dochodów Skarbu Państwa oraz nie były za ten okres sporządzane sprawozdania RB-27ZZ. Zgodnie ze Statutem Zarządu Dróg Miasta Krakowa podstawowym zakresem działalności jednostki jest pełnienie funkcji zarządu dróg, zarządzanie działkami oznaczonymi symbolem „dr” oraz sprawowanie zarządu gruntami w pasie drogowym. Zgodnie z przepisem art. 40a ustawy o drogach publicznych dochody osiągnane z wymienionych w tym przepisie tytułów są przekazywane do budżetów jednostek samorządu terytorialnego”.

**W powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

- brak odprowadzenia dochodów z tytułu umów dzierżaw nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących drogi wewnętrzne na rachunek dochodów budżetu państwa,
- brak sporządzenia sprawozdania RB- 27ZZ.

**Przedstawiając powyższe ustalenia kontroli, zwracam się do Pana Prezydenta o podjęcie działań zmierzających do wyeliminowania ujawnionych nieprawidłowości, poprzez:**

1. Wykonywanie przez jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa działań dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wyłącznie w oparciu o stosowne umocowanie Prezydenta Miasta Krakowa wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.
2. Uzyskanie następczego potwierdzenia przez Prezydenta Miasta Krakowa wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej dotychczas podjętych działań przez Zarząd Dróg Miejskich Miasta Krakowa bez stosownego umocowania.
3. Pozyskiwanie zgody Wojewody Małopolskiego na zawarcie umów stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7a UGN oraz art. 37 ust. 4 UGN.
4. Uzyskanie przez Prezydenta Miasta Krakowa wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej następczej zgody Wojewody Małopolskiego w stosunku do umów zawartych bez zgody wojewody wyrażonej w formie zarządzenia do art. 23 ust. 1 pkt 7a UGN oraz art. 37 ust. 4 UGN.
5. Powoływanie w zawieranych umowach udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa prawidłowej podstawy prawnej, tj. zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa dotyczącego nieruchomości Skarbu Państwa.
6. Korektę ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa poprzez prawidłowe ujęcie nieruchomości Skarbu Państwa zajętych pod pasy drogowe dróg publicznych.

**W zakresie gospodarowania udziałem Skarbu Państwa w nieruchomości położonej w obrębie S-1 ozn. jako działka ewidencyjna nr 311:**

7. Zgromadzenie kompletnej dokumentacji umożliwiającej ustalenie niebudzącego wątpliwości stanu faktycznego nieruchomości (tj. powierzchni użytkowej budynku, powierzchni użytkowej nieruchomości wykorzystywanej przez poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości, powierzchni użytkowej nieruchomości wykorzystywanej przez inne podmioty itp.),
8. Jednoznaczne ustalenie zasad współkorzystania ze wspólnej nieruchomości poprzez przyjęcie (alternatywnie) zasad wskazanych w art. 206 i 207 KC, zawarcie umowy ustalającej zasady współkorzystania ze wspólnej nieruchomości lub zniesienie współwłasności.
9. Ustalenie – w oparciu o stwierdzony dotychczasowy stan prawny dotyczący rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami - czy z tytułu przysługiwania prawa własności udziału w nieruchomości położonej w obrębie S-1 oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 311, Skarbowi Państwa przysługiwały (i przysługują) uprawnienia określone normą art. 207 KC. Powyższe winno być dokonane w oparciu o wyniki inwentaryzacji budynku oraz uwzględniać

fakt, iż zarówno Skarb Państwa jak i Gmina Kraków samodzielnie udostępniają pomieszczenia na rzecz innych podmiotów.

10. Rozliczenie - w oparciu o dokonane ustalenia - ewentualnych należności Skarbu Państwa z tytułu własności udziału w nieruchomości z uwzględnieniem sześćoletniego terminu przedawnienia (118 KC).
11. Zawieranie umów dotyczących dysponowania udziałem Skarbu Państwa wyłącznie przez Prezydenta Miasta Krakowa wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej za zgodą Wojewody Małopolskiego (w przypadkach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami).
12. Dokonanie modyfikacji dotychczas zawartych umów dotyczących udostępniania udziału Skarbu Państwa poprzez zmianę warunków udostępnienia na warunki odpowiadające co najmniej warunkom na jakich Gmina Kraków udostępnia swój udział w tej nieruchomości (dotyczy aneksu nr 1 z dnia 22.06.2018 r. do umowy dzierżawy z 10.05.2018 r. nr 484/ZIKIT/2018 r.),
13. Nie dopuszczanie do różnicowania stawek w oparciu o które następuje udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa i Gminy Kraków w przypadku udostępniania nieruchomości stanowiących współwłasność Skarbu Państwa i Gminy Kraków.

**W zakresie gospodarowania pozostałym zasobem nieruchomości Skarbu Państwa:**

14. Weryfikację zasobu nieruchomości Skarbu Państwa będącego w dyspozycji ZDMK w celu przeciwdziałania ewentualnemu zasiedzeniu nieruchomości Skarbu Państwa oraz wyeliminowania przypadków bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa i ewentualnego naliczenia opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości w tym m. in.:
  - a. objęcie umową dzierżawy całości działki nr 65/5 obręb 42, jednostka ewidencyjna Podgórze wykorzystywanej przez wdzierżawiających,
  - b. pobranie opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości ozn. jako dz. nr 500 obręb 9, jedn. ewid. Nowa Huta oraz podjęcie działań mających na celu umowne uregulowanie posadowienia garaży na działce oraz wykorzystywania nieruchomości jako drogi dojazdowej,
  - c. podjęcie działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 888 obręb K-21, poprzez założenie księgi wieczystej i ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa, jak również działań mających na celu ustalenie, czy część nieruchomości jest bezumownie wykorzystywana przez inne osoby i naliczenia opłat za bezumowne korzystanie oraz przerwanie ewentualnego terminu zasiedzenia, a także działań w zakresie aktualizacji użytku nieruchomości,
  - d. podjęcie działań zmierzających do naliczenia opłat za bezumowne korzystanie z dz. nr 156/6 obręb 9, jednostka ewidencyjna Podgórze w części stanowiącej drogę wewnętrzną nie objętą umową dzierżawy (poza drogą publiczną).
15. Niezwłoczne wydzielenie z nieruchomości Skarbu Państwa części zajętych pod pasy drogowe dróg publicznych (w tym np. ul. Ceglarskiej, ul. Strzelców, ul. Obrońców Modlina).

16. Podjęcie działań zmierzających do przekazania do zasobu Gminy Miejskiej Kraków nieruchomości (lub ich wydzielonych części) spełniających funkcje gminnych dróg publicznych.
17. Niewydawanie decyzji w trybie art. 40 UDP w stosunku do nieruchomości nie stanowiących dróg publicznych.
18. Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 385/23 obręb 49, jednostka ewidencyjna Nowa Huta.
19. Ujawnienie w księgach wieczystych rzeczywistego stanu prawnego dotyczącego działki nr 309/79 (dawnej dz. nr 309/17), obręb 106, jednostka ewidencyjna Podgórze.
20. Opisywanie w zawieranych umowach dzierżawy i najmu rzeczywistego stanu faktycznego i prawnego udostępnianych nieruchomości.
21. Prawidłowe określanie stron umowy oraz właściciela nieruchomości.
22. Niezwłoczne przekazanie dokumentacji gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa do jednostek nimi gospodarujących celem prowadzenia na bieżąco ewidencji pozabilansowej
23. Zwrot nienależnie pobranych dochodów przez Gminę Miejską Kraków z tytułu umów dzierżaw nieruchomości Skarbu Państwa w odniesieniu do następujących części nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonych jako:
  - działka nr 65/5 obręb 42 jednostka ewidencyjna Podgórze (za lata 2018 – 2019).
  - działka nr 500 obręb 9 jednostka ewidencyjna Nowa Huta (za lata 2018 – 2019)
  - działka nr 888 obręb 21 jednostka ewidencyjna Krowodrza (za lata 2018 – 2019)
  - działka nr 156/6 obręb 9 jednostka ewidencyjna Podgórze(za lata 2018 – 2019).
  - działka nr 420/4 obręb 6 jednostka ewidencyjna Krowodrza (za 2019 rok)
  - działka nr 345 obręb 34 jednostka ewidencyjna Nowa Huta (za lata 2018 – 2019)
  - działka nr 681/74 obręb 22 jednostka ewidencyjna Śródmieście (za lata 2018 – 2019)
  - działka nr 385/23 obręb 49 jednostka ewidencyjna Nowa Huta (za lata 2018 – 2019)
  - działka nr 209 i nr 210 obręb 27 jednostka ewidencyjna Podgórze (za 2018 r. 2019)
24. Przekazanie na rachunek dochodów budżetu państwa należności wynikających z zawartych umów z 2016 i 2018 r. dotyczących działki 311 obręb 1 jednostka ewidencyjna Śródmieście w odniesieniu do udziału Skarbu Państwa
25. Niezwłoczne dokonanie korekty deklaracji podatku od nieruchomości Skarbu Państwa
26. Wykazanie w deklaracji na podatek od nieruchomości jedynie części nieruchomości nieobjętych umowami dzierżaw.

Na podstawie art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) proszę o przesłanie w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykonania zaleceń.



**Pouczenie:**

Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Z up. Wojewody Małopolskiego  
*Anna Barnaś*  
Dyrektor Wydziału  
Skarbu Państwa i Nieruchomości