

VI. WYDZIAŁ DYSPONOWANIA MIENIEM

Dochody z użytkowania wieczystego nieruchomości.

Dochody z najmu i dzierżawy nieruchomości.

USTALENIA WSTĘPNE

W dniu 14 października 2019 roku zostało wydane zarządzenie nr 2327/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zatwierdzenia szczegółowego wykazu zadań realizowanych przez Wydział Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi.

Do zadań Wydziału Dysponowania Mieniem należy w szczególności:

- prowadzenie zasobu nieruchomości miasta i Skarbu Państwa;
- prowadzenie ewidencji analitycznej aktywów trwałych miasta i Skarbu Państwa;
- prowadzenie spraw związanych z ubezpieczeniem majątku miasta i Skarbu Państwa;
- regulowanie stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność miasta i Skarbu Państwa oraz porządkowanie zapisów w księgach wieczystych;
- prowadzenie spraw dotyczących inwentaryzacji mienia przejmowanego na rzecz miasta i Skarbu Państwa;
- prowadzenie spraw dotyczących spadków i darowizn na rzecz miasta i Skarbu Państwa;
- prowadzenie spraw zamian i darowizn nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa;
- nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa;
- prowadzenie spraw związanych z wywłaszczeniem i zwrotem nieruchomości;
- sprzedaż i oddawanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym;
- przekształcanie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności;
- prowadzenie spraw związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości miasta i Skarbu Państwa;
- ustalanie opłat adiacenckich i opłat planistycznych;
- prowadzenie spraw związanych z trwałym zarządem nieruchomości miasta i Skarbu Państwa;
- prowadzenie spraw związanych z ustanawianiem służebności na nieruchomościach miasta i Skarbu Państwa;
- prowadzenie spraw związanych z ustalaniem odszkodowań za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne;
- prowadzenie spraw związanych z dzierżawą i użyczeniem nieruchomości miasta i Skarbu Państwa;
- prowadzenie spraw związanych z ochroną praw własności do nieruchomości.

Funkcję Dyrektora Wydziału pełni Adam Komorowski. W skład Wydziału wchodzi następujące oddziały: [1] Oddział Aktualizacji Opłat za Użytkowanie Wieczyste, kierownik – Liliana Fastudzin, [2] Oddział Ekonomiczno-Windykacyjny, kierownik – Joanna Adamiak, [3] Oddział Inwentaryzacji, kierownik – Jarosław Klimek, [4] Oddział Ograniczonych Praw

Rzeczowych, kierownik – Joanna Bąk, [5] Oddział Opłat i Odszkodowań, kierownik – Dagmara Rydz, [6] Oddział Organizacyjno-Administracyjny, kierownik – Beata Tyran, [7] Oddział Regulowania Stanów Prawnych, kierownik – Ewa Stępniewska, [8] Oddział Spadków i Darowizn, kierownik – Elżbieta Kuzalska, [9] Oddział Zasobu i Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa, kierownik – Anita Kusiak, [10] Oddział Zasobu Nieruchomości Miasta, kierownik – Marek Fabiański, [11] Oddział Zlecenia Wycen i Opracowań Geodezyjno-Prawnych, kierownik – Agnieszka Witczak, [12] Oddział ds. Dzierżaw I, kierownik – Dorota Nowicka, [13] Oddział ds. Dzierżaw II, kierownik – Katarzyna Lewik-Fraszczak, [14] Oddział ds. Ochrony Praw Własności do Nieruchomości, kierownik – Lucyna Lec, [15] Oddział ds. Użyć i Targowisk, kierownik – Sławomir Leśniak, [16] Oddział ds. Wywłaszczeń i Zwrotów Nieruchomości, kierownik – Marcin Tomczyk.

AKTUALIZACJA OPŁAT Z TYTUŁU WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

W dniu 21 listopada 2022 roku Kierownik Oddziału Aktualizacji Opłat za Użytkowanie Wieczyste Liliana Fastudzin złożyła wyjaśnienie o następującej treści: *„W odpowiedzi na pytanie informuję, iż ostatnia aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego miała miejsce w 2022 r. dla wytypowanych nieruchomości, ze skutkiem zmiany opłaty od 2023 r. Aktualizacje dalej są realizowane. Z uwagi na dużą skalę użytkowania wieczystego na Gminie, aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, przeprowadzane są sukcesywnie niemalże każdego roku. W drugim kwartale roku poprzedzającego rok, w którym aktualizacja jest realizowana, przeprowadzane są analizy wykazów nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste generowanych z systemu ZM (Zarządzanie Mieniem), celem wytypowania nieruchomości, które mogą zakwalifikować się do aktualizacji opłat w związku ze zmianą wartości nieruchomości. Przesłanką do aktualizacji jest termin ostatniej aktualizacji oraz prognoza zmiany wartości nieruchomości. Wstępna weryfikacja nieruchomości polega na zbadaniu, czy upłynął okres 3 lat od ostatniej aktualizacji. Analizowane nieruchomości badane są pod względem wartości w stosunku do cen rynkowych z przeprowadzanych transakcji. Wytypowane nieruchomości weryfikowane są pod względem prawidłowości oznaczenia nieruchomości, adresu oraz zmiany użytkownika wieczystego, w tym celu następuje: weryfikacja ksiąg wieczystych, danych z ewidencji gruntów i budynków, w przypadku osób prawnych dodatkowo weryfikowany jest wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przygotowany wykaz nieruchomości wraz z pismem przewodnim stanowiącym zlecenie, przekazywany jest do Oddziału Zlecenia Wycen i Opracowań Geodezyjno-Prawnych w Wydziale Dysponowania Mieniem, celem realizacji zlecenia sporządzenia operatów przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wyłonionego w przetargu.”*

*Wyjaśnienie z dnia 21 listopada 2022 roku złożone przez Kierownik Oddziału Aktualizacji Opłat za Użytkowanie Wieczyste Lilianę Fastudzin dotyczące aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowi **załącznik nr 1** do Części VI protokołu kontroli.*

Zgodnie z ww. wyjaśnieniem oraz z wewnętrznymi procedurami aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Gminy, przyjętymi w jednostce kontrolowanej i opublikowanymi na stronie BIP obowiązującymi następujące zasady aktualizacji opłat:

- 1.1. Postępowanie prowadzone na wniosek użytkownika wieczystego:
 - użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji;

- doręczenie żądania powinno nastąpić w formie pisemnej do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej;
- analiza wniosku użytkownika wieczystego o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wraz z dowodem tj. operatem szacunkowym określającym zmianę wartości nieruchomości, w tym wstępna weryfikacja nieruchomości badająca, czy upłynął okres 3 lat od ostatniej aktualizacji;
- wniosek analizowany jest pod względem formalnym, prawidłowość oznaczenia nieruchomości, adresu oraz danych użytkownika wieczystego, w tym celu następuje: [1] weryfikacja ksiąg wieczystych, [2] danych z ewidencji gruntów i budynków, [3] w przypadku osób prawnych dodatkowo weryfikowany jest wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym;
- następnie prowadzona jest analiza wewnętrzna operatu szacunkowego w tym: [1] weryfikacja czy sporządzony jest przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, [2] zgodność oznaczenia nieruchomości z danymi księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków, [3] data ważności operatu. Prawidłowo sporządzony operat z wyceny nieruchomości stanowi podstawę do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości;
- do systemu "Zarządzanie Mieniem" wprowadzana zostaje nowa wycena oraz zastrzeżenie na nieruchomości, że w stosunku do niej prowadzone jest postępowanie o aktualizację opłaty za u.w.;
- z systemu "Zarządzania Mieniem" generowane są w dwóch jednakowych egzemplarzach wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat za u.w., z czego jeden wysyłany jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do użytkownika wieczystego na adres wskazany przez stronę lub adres zameldowania, w przypadku osób prawnych na adres siedziby. Wypowiedzenie musi zostać doręczone w terminie przed dniem 31 grudnia roku, w którym dotychczasowa wysokość opłaty rocznej została wypowiedziana. Nowa wysokość opłaty obowiązuje od 1 stycznia roku następnego. Drugi egzemplarz pozostaje w aktach sprawy;
- strona może w ciągu 30 dni od dnia doręczenia wystąpić z wnioskiem za pośrednictwem właściwego organu do SKO, iż aktualizacji jest nieuzasadniona lub uzasadniona ale w innej wysokości;
- w przypadku gdy strona wystąpi z wnioskiem o zmianę wysokości opłaty rocznej, ale nie przedstawi dowodu w sprawie, tj. operatu szacunkowego, organ odmawia przeprowadzenia aktualizacji;
- w przypadku odmowy aktualizacji użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia odmowy, skierować sprawę do kolegium;
- w przypadku nierozpatrzenia żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium;
- od prawomocnego orzeczenia kolegium stronom przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu do sądu powszechnego w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia;
- w przypadku toczącego się postępowania odwoławczego przed SKO lub sądem użytkownik wieczysty do czasu rozstrzygnięcia sprawy wnosi opłaty w dotychczasowej wysokości;
- w przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa;

- nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez kolegium lub sąd obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał aktualizacji.

1.2. Postępowanie o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego prowadzone z urzędu:

- w drugim kwartale roku, przeprowadzane są analizy wykazów nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste generowanych z systemu ZM, celem wytypowania nieruchomości, które mogą zakwalifikować się do aktualizacji opłat w związku ze zmianą wartości nieruchomości;
- wstępna weryfikacja nieruchomości badająca, czy upłynął okres 3 lat od ostatniej aktualizacji;
- analizowane nieruchomości badane są pod względem wartości w stosunku do cen rynkowych z przeprowadzanych transakcji (aktów notarialnych z ŁOG);
- wytypowane nieruchomości weryfikowane są pod względem prawidłowości oznaczenia nieruchomości, adresu oraz zmiany użytkownika wieczystego, w tym celu następuje: [1] weryfikacja ksiąg wieczystych, [2] danych z ewidencji gruntów i budynków, [3] w przypadku osób prawnych dodatkowo weryfikowany jest wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym;
- przygotowany wykaz nieruchomości wraz z pismem przewodnim stanowiącym zlecenie, przekazywany jest do Oddziału Zlecenia Wycen i Opracowań Geodezyjno-Prawnych w Wydziale Dysponowania Mieniem, celem realizacji zlecenia sporządzenia operatów przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wyłonionego w przetargu. Prawidłowo sporządzony operat z wyceny nieruchomości stanowi podstawę do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości;
- do systemu "Zarządzanie Mieniem" wprowadzana zostaje nowa wycena oraz zastrzeżenie na nieruchomości, że w stosunku do niej prowadzone jest postępowanie o aktualizację opłaty za u.w.;
- z systemu "Zarządzania Mieniem" generowane są w dwóch jednakowych egzemplarzach wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat za u.w., z czego jeden wysyłany jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do użytkownika wieczystego na adres wskazany przez stronę lub adres zameldowania, w przypadku osób prawnych na adres siedziby. Wypowiedzenie musi zostać doręczone w terminie przed dniem 31 grudnia roku, w którym dotychczasowa wysokość opłaty rocznej została wypowiedziana. Nowa wysokość opłaty obowiązuje od 1 stycznia roku następnego. Drugi egzemplarz pozostaje w aktach sprawy;
- strona może w ciągu 30 dni od dnia doręczenia wystąpić z wnioskiem za pośrednictwem właściwego organu do SKO, iż aktualizacji jest nieuzasadniona lub uzasadniona ale w innej wysokości;
- od prawomocnego orzeczenia kolegium stronom przysługuje prawo wniesienia do sądu powszechnego sprzeciwu w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia;
- w przypadku toczącego się postępowania odwoławczego przed SKO lub sądem, użytkownik wieczysty do czasu rozstrzygnięcia sprawy wnosi opłaty w dotychczasowej wysokości;

- w przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa;
- nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez kolegium lub sąd obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano dotychczasową wysokość opłaty.

Kontrolą objęto przeprowadzenie w 2021 roku aktualizacji 10 opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, szczegółowe dane ujęto w tabeli zamieszczonej poniżej.

Tabela nr 1

| I.p. | Oznaczenie nieruchomości | Data wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty/data doręczenia | Data operatu szacunkowego / wartość nieruchomości | Wyliczenie opłaty rocznej po aktualizacji | Od kiedy obowiązywała poprzednia wartość opłaty (zgodnie z informacją udzieloną mailowo przez kierownik Oddziału Aktualizacji Opłat) / wysokość opłaty |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Działka nr 27/9, obręb B30, Łódź-Bałuty, pow. 35.578 m ² | 14.04.2021 / 27.04.2021 | 22.02.2021 / 9.812.000,00 | 9.812.000,00 zł x 3% = 294.360,00 zł W 2022 roku – 34.154,88 zł, W 2023 roku – 164.257,44 zł, W 2024 roku i latach następnych – 294.360,00 zł | Od 2008 roku i wynikała z dokumentacji przekazanej przez SP po decyzji komunalizacyjnej w 2007 roku / 17.077,44 zł |
| 2. | Działka nr 6/358, obręb B33, Łódź-Bałuty, pow. 51.407 m ² | 15.04.2021 / 23.04.2021 | 22.02.2021 / 14.826.000,00 zł | 14.826.000,00 zł x 3% = 444.780,00 zł W 2022 roku – 381.481,06 zł, W 2023 roku – 413.130,53 zł, W 2024 i latach następnych – 444.780,00 zł | Od 2013 roku i wynikała z dokumentacji przekazanej przez SP po decyzji komunalizacyjnej w 2012 roku / 190.740,53 zł |
| 3. | Działka nr 42/72, obręb B33, Łódź-Bałuty, pow. 28.503 m ² | 15.04.2021 / 23.04.2021 | 22.02.2021 / 7.861.000,00 zł | 7.861.000,00 zł x 3% = 235.830,00 zł W 2022 roku – 115.190,75 zł, W 2023 roku – 175.510,38 zł, W 2024 roku i latach następnych – 235.830,00 zł | Od 2011 roku i wynikała z dokumentacji przekazanej przez SP po decyzji komunalizacyjnej w 2011 roku / 57.595,38 zł |
| 4. | Działka nr 55/194, obręb B35, Łódź-Bałuty, pow. 6.634 m ² | 20.04.2021 / 29.04.2021 | 22.02.2021 / 1.648.000,00 zł | 1.648.000,00 zł x 3% = 49.440,00 zł W 2022 roku – 19.177,56 zł, W 2023 roku – 34.308,78, W 2024 i latach następnych – 49.440,00 zł | Wypowiedzenie z dnia 16.11.2012 / 9.588,78 zł |
| 5. | Działka nr 362/13 i 362/14, obręb G-43, Łódź Górna, pow. 8.285 m ² | 27.04.2021 / 10.05.2021 | 22.03.2021 / 2.093.000,00 zł | 2.093.000,00 zł x 3% = 31.395,00 zł (dwóch współwłaścicieli po ½) W 2022 roku – 0,79 zł, W 2023 roku – 15.697,90 zł, W 2024 i latach następnych – 31.395,00 zł | 3.11.2020 / 0,40 zł (pismo do dwóch właścicieli w udziale ½, z pisma wynikało, że zgodnie z umową o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste zawartą aktem notarialnym repertorium A nr I-2117/77 z 23.03.1977 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego do dnia 30 kwietnia 2019 roku została zapłacona przez pierwotnego nabywcę). |
| 6. | Działka nr 228/232, obręb W-27, Łódź-Widzew, pow. 27.188 m ² | 18.08.2021 / 30.08.2021 | 16.07.2021 / 6.193.000,00 zł | 6.193.000,00 zł x 3% (udział 14527/27188) = 99.270,68 zł W 2022 roku – 84.372,82 zł, W 2023 roku – 91.821,75, W 2024 roku i latach następnych – 99.270,68 zł | Od 2016 roku i wynikała z dokumentacji przekazanej przez Skarb Państwa po decyzji komunalizacyjnej z 2015 roku /42.186,41 zł |
| 7. | Działka nr 211/5, obręb P-19, Łódź-Bałuty, pow. 12.677 m ² | 28.06.2021 / 8.07.2021 | 30.05.2021 / 7.198.000,00 zł | 7.198.000,00 zł x 3% = 215.940,00 zł W 2022 roku – 123.930,00 zł, W 2023 roku – 169.935,00 zł, W 2024 roku i w latach następnych – 215.940,00 zł. | Wypowiedzenia opłaty z dnia 29.10.2011 / 61.965,00 zł |
| 8. | Działki nr 121/25, 121/26, 121/27, 121/28, 160/1, obręb P-37, Łódź-Bałuty, pow. 11.367 m ² | 17.08.2021 / 27.08.2021 | 16.07.2021 / 1.812.000,00 zł | 1.812.000,00 zł x 3% = 54.360,00 zł W 2022 roku – 46.288,70 zł, W 2023 roku – 50.324,35 zł, W 2024 roku i w latach następnych – 54.360,00 zł | Od 2020 roku i wynikała z dokumentacji przekazanej przez Skarb Państwa po decyzji komunalizacyjnej z 2019 roku /23.144,35 |
| 9. | Działka nr 353/27, obręb P-23, Łódź-Polesie, pow. | 17.08.2021 / 25.08.2021 | 16.07.2021 / 8.656.000,00 zł | 8.656.000,00 zł x 3% = 259.680,00 zł W 2022 roku – 187.569,60 zł, | Od 2020 roku i wynikała z dokumentacji przekazanej przez Skarb Państwa po decyzji |

| | | | | | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 46.061 m2 | | | W 2023 roku – 223.624,80 zł, W 2024 roku i w latach następnych – 259.680,00 zł. | komunalizacyjnej z 2019 roku /93.784,80 zł |
| 10. | Działki nr 42/68, 42/75, 42/80, 42/82, 42/83, 42/84, 42/90, 42/91, 42/92, obręb B33, Łódź- Bałuty, pow. 27.667 m2 | 28.04.2021 / 7.05.2021 | 22.02.2021 / 7.391.000,00 zł | 7.391.000,00 zł x 3% = 221.730,00 zł W 2022 roku – 111.808,38 zł, W 2023 roku – 166.769,19 zł, W 2024 roku i w latach następnych – 221.730,00 zł | Od 2011 roku i wynikała z dokumentacji przekazanej przez Skarb Państwa po decyzji komunalizacyjnej z 2010 roku / 55.904,19 zł |

W wyniku czynności kontrolnych ustalono:

- wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej były podpisywane przez p. o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Agnieszkę Dobrucką;
- aktualizacji opłat z urzędu dokonywano na podstawie aktualnych operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, stosownie do art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste doręczano użytkownikom wieczystym przed dniem 31 grudnia roku poprzedzającego zmianę wysokości opłaty;
- w pismach wskazywano na sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, pouczano użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, dołączano informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3;
- w kontrolowanej próbie aktualizacji we wszystkich przypadkach wysokość nowej opłaty rocznej przewyższała co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, w związku z tym opłata po aktualizacji była ustalana zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami - w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji;
- w kontrolowanej próbie, w 2 przypadkach użytkownicy wieczystości skorzystali z prawa wynikającego z zapisów art. 78 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, składając wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi w sprawie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości:
 - a) pozycja nr 1 tabeli: [1] wniosek do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości z dnia 20 maja 2021 roku, [2] orzeczenie SKO w Łodzi z dnia 1 lipca 2021 roku o oddaleniu ww. wniosku;
 - b) pozycja nr 10 tabeli: [1] wniosek do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w zaproponowanej wysokości jest nieuzasadniona z dnia 2 czerwca 2021 roku, [2] orzeczenie SKO w Łodzi z dnia 30 czerwca 2021 roku ustalające wysokość opłaty rocznej w wysokości 163.312,50 zł, [3] sprzeciw z dnia 27 lipca 2021 roku wniesiony do Sądu Okręgowego w Łodzi I wydział Cywilny od orzeczenia SKO w Łodzi z dnia 30 czerwca 2021 roku.

W dniu 5 stycznia 2023 roku Agnieszka Dobrucka – Zastępca Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem udzieliła informacji o następującej treści „*W latach 2020-2022 łącznie zaktualizowano opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego dla 293 nieruchomości stanowiących własność Gminy*”. Do informacji zostało załączone zestawienie

prezentujące nieruchomości objęte aktualizacją w rozbiciu na poszczególne lata, z którego wynika, że:

- zaktualizowano w: [1] 2020 roku – 7 nieruchomości, [2] w 2021 roku – 177 nieruchomości, [3] w 2022 roku 109 nieruchomości;
- daty poprzedniej wyceny w dużym stopniu miały miejsce ponad 10 lat temu. W tabelach poniżej zamieszczono dane dotyczące aktualizacji z lat 2021-2022, których poprzednia wycena została dokonana najdawniej.

Informacja z dnia 5 stycznia 2023 roku złożona przez Agnieszkę Dobrucką – Zastępcę Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem stanowi załącznik nr 2 do Części VI protokołu kontroli.

Tabela nr 2 - aktualizacje z 2021 roku

| Nr działki, obręb | Data ostatniej wyceny | Dotychczasowa opłata | Opłata po aktualizacji |
|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 367/139, B-29 | 19.10.2007 | 289,92 | 885,00 |
| 75/65, B-31 | 1.01.2006 | 747,67 | 4.110,00 |
| 209/2, G-12 | 2.08.1999 | 1.872,00 | 6.780,00 |
| 346/67, 346/69, G-25 | 21.11.2009 | 8.060,00 | 30.090,00 |
| 346/68, G-25 | 21.11.2009 | 5.293,00 | 20.610,00 |
| 256/25, P-20 | 19.11.2009 | 9.305,25 | 21.720,00 |
| 38/5, P-8 | 15.10.1999 | 204,00 | 1.056,00 |
| 387/2, S-6 | 6.12.2000 | 35.322,48 | 144.090,00 |
| 456, S-6 | Brak danych | 3.309,66 | 112.440,00 |
| 65/49, W-24 | 24.04.2011 | 106.128,91 | 724.050,00 |

Tabela nr 3 -aktualizacje z 2022 roku

| Nr działki, obręb | Data ostatniej wyceny | Dotychczasowa opłata | Opłata po aktualizacji |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 55/99, B-35 | 31.12.2006 | 3.878,31 | 8.331,00 |
| 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/19, 34/20, 34/21; G-2 | 1.01.2004 | 8.139,84 | 135.300,00 |
| 8, G-4 | 7.04.2006 | 9.895,24 | 27.924,00 |
| 879, G-27 | 30.12.1994 | 274,90 | 570,00 |
| 64/1, 64/2, 67, P-17 | 2.11.1995 | 711,00 | 6.729,00 |
| 33/3, 44, P-23 | 23.08.1996 | 135,18 | 4.578,00 |
| 121/29, 120/6, 353/26, 353/2, P-37 | 11.12.2009 | 176.138,94 | 495.690,00 |
| 367/141, B-29 | 19.10.2007 | 4.581,99 | 7.170,00 |
| 93/54, 93/95, 93/96, B-9 | 23.05.2005 | 20,70 | 126,00 |
| 93/51, B-9 | 17.01.2006 | 4,38 | 270,00 |
| 495, B-21 | 31.12.1999 | 208,00 | 1.800,00 |

Z zamieszczonej powyżej tabeli nr 1 zawierającej dane dotyczące 10 aktualizacji objętych kontrolą i przeprowadzonych w 2021 roku wynika, że w większości przypadków poprzednia aktualizacja/ustalenie wysokości opłaty rocznej miało miejsce dość dawno: [1] pkt 1 tabeli – 14 lat temu, [2] pkt 2 tabeli – 9 lat temu, [3] pkt 3 tabeli – 11 lat temu, [4] pkt 4 tabeli – 9 lat temu, [5] pkt 7 tabeli – 10 lat temu, [6] pkt 10 tabeli – 11 lat temu. W związku z tak długim czasem, który upłynął od poprzedniego ustalenia wartości nieruchomości, nowe opłaty roczne ustalone w wyniku aktualizacji z 2021 roku były kilkakrotnie a nawet kilkunastokrotnie wyższe od uprzednio obowiązujących: [1] pkt 1 tabeli – 17-krotność, [2] pkt 3 tabeli – 4-krotność, [3] pkt 4 tabeli – 5-krotność, [4] pkt 7 tabeli – ponad 3-krotność, [5] pkt 10 tabeli – 4-krotność. We wszystkich przypadkach został zastosowany art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami – czyli we wszystkich przypadkach wysokość nowej opłaty rocznej przewyższała co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Podobnie sytuacja wygląda w przypadku tabeli nr 2 i tabeli nr 3, z danych zawartych w tabelach wynika, że data ostatniej wyceny miała miejsce

kilkanaście lat temu a nawet ponad 20 lat temu oraz opłaty po aktualizacji wzrosły kilkukrotnie, kilkunastokrotnie a nawet kilkudziesięciokrotnie.

Zgodnie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

W dniu 30 stycznia 2023 roku Z-ca Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Agnieszka Dobrucka złożyła wyjaśnienie o następującej treści: „W odpowiedzi na zapytania kontrolne, przesłane do tutejszego Wydziału e-mailem w dniu 02 stycznia 2023 r. oraz w dniu 20 stycznia 2023 r., w zakresie zagadnień aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Gminy przeprowadzonych w latach 2020 - 2022, w ramach uzupełnienia informacji uprzejmie wyjaśniam. Aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, zrealizowane w latach 2020 - 2022, dotyczyły 293 nieruchomości, których ostatnie wyceny z aktualizacji były opracowane ponad 10 lat temu. Częstotliwość i zakres aktualizacji realizowanych w danym roku, wynika z ograniczeń kadrowych oraz skali zadań prowadzonych przez Oddział Aktualizacji Opłat za Użytkowanie Wieczyste w Wydziale Dysponowania Mieniem UMŁ. Dodatkowo w roku 2020, z uwagi na problemy finansowe kontrahentów spowodowane pandemią COVID-19 i liczne wnioski o rozłożenie płatności na raty lub umorzenie, aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego realizowano w nielicznych przypadkach”.

*Wyjaśnienie złożone w dniu 30 stycznia 2023 roku przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Agnieszkę Dobrucką dotyczące aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowi **załącznik nr 3** do Części VI protokołu kontroli.*

TERMINOWOŚĆ DOKONYWANIA WPLĄT Z TYTUŁU ROCZNYCH OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE WIECZyste ORAZ PODEJMOWANIE CZYNNOŚCI WINDYKACYJNYCH W STOSUNKU DO ZALEGŁOŚCI Z TEGO TYTUŁU

Do próby terminowości uiszczania rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wybrano 20 użytkowników wieczystych¹, poniżej zamieszczone zostały 2 tabele prezentujące uiszczanie przez nich opłat w latach 2020-2021.

2020 rok

| L. p. | Użytkownik wieczysty (nr konta) | Przypis 2020 | Kwota wpłaty | Termin wpłaty | Odsetki |
|-------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------|
| 1. | 221-3B-1528W | 256.526,85 | 256.526,85 | 30.06.2020 | 0,00 |
| 2. | 221-3B-0667W | 250.230,00 209.610,00 | 250.230,00 209.610,00 | 31.03.2020 | 0,00 |
| 3. | 221-3B-0266W | 210.000,00 | 210.000,00 | 26.03.2020 | 0,00 |
| 4. | 221-3B-0842W | 143.210,48 | 143.210,48 | 11.12.2020 | 0,00 |
| 5. | 221-3B-1167W | 183.161,91 | 183.161,91 | 18.03.2020 | 0,00 |
| 6. | 221-3B-1011W | 151.216,56 | 151.216,56 | 01.04.2020 | 0,00 |
| 7. | 221-3B-0874W | 150.420,00 | 150.420,00 | 08.04.2020 | 0,00 |
| 8. | 221-3B-0956W | 145.903,74 | 145.903,74 | 15.04.2020 | 0,00 |
| 9. | 221-3B-0910W | 145.607,61 | 75.856,61 69.751,00 | 15.04.2020 16.06.2020 | 0,00 |
| 10. | 221-3B-0987W | 144.510,00 | 144.510,00 | 01.04.2020 | 0,00 |
| 11. | 221-3B-1496W | 19.071,81 | 19.095,22 | 09.02.2021 | 23,41 |
| 12. | 221-3B-1586W | 15.601,18 | 38.838,10 | 10.02.2021 | 225,16 |

¹ Do próby wybrano 10 użytkowników wieczystych z najwyższą opłatą roczną, oraz użytkowników którzy uiszcili opłatę roczną po terminie.

PROTOKÓŁ Z KONTROLI KOMPLEKSOWEJ PRZEPROWADZONEJ W MIEŚCIE ŁÓDZI
Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi, ul. Ogrodowa 28d
91-065 Łódź, tel. (0-42) 6366896, fax (0-42) 6367424

| | | | | | |
|-----|---------------|----------------------------------|----------------------------------|------------|---------------------------|
| | | 11.619,00 11.398,69 | 5,93 | 24.03.2021 | |
| 13. | 221-3B-1484W | 9.619,31 | 9.676,87 | 11.03.2021 | 57,56 |
| 14. | 221-3B-0944W | 1.118,38 | 1.126,96 | 22.03.2021 | 8,58 |
| 15. | 221-3B-0886W | 18.045,44 | 18.369,37 | 28.05.2021 | 323,93 |
| 16. | 221-3B-1192W | 1.359,30 | 1.390,17 | 28.06.2021 | 30,87 |
| 17. | 221-3B-1383W | 4.161,02 | 4.261,89 | 08.07.2021 | 100,87 |
| 18. | 221-3B-1465W | 4.093,04 3.658,31 2.247,48 | 4.249,45 3.798,11 2.333,37 | 07.10.2021 | 156,41 139,80 85,89 |
| 19. | 221-3A-47360W | 1.485,00 | 1.503,00 | 20.04.2021 | 18,00 |
| 20. | 221-3I-0990W | 458,30 | 473,35 | 03.09.2021 | 15,05 |

2021 rok

| L. p. | Użytkownik wieczysty (nr konta) | Przypis 2021 | Kwota wpłaty | Termin wpłaty | Odsetki |
|-------|-----------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|----------|
| 1. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0694046- 0702695 | 1.125.270,00 | 1.125.270,00 | 30-03-2021 | 0,00 |
| 2. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0551894- 0811835 | 983.959,10 | 983.959,10 | 09-02-2021 | 0,00 |
| 3. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0208098- 0923465 | 575.295,00 | 575.295,00 | 29-03-2021 | 0,00 |
| 4. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0708034- 0776838 | 554.460,00 | 554.460,00 | 25-03-2021 | 0,00 |
| 5. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0694103- 0760399 | 450.480,00 | 450.480,00 | 31-03-2021 | 0,00 |
| 6. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-1755054- 0579566 | 416.710,28 | 416.710,28 | 30-03-2021 | 0,00 |
| 7. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0694551- 0811976 | 362.263,68 | 362.263,68 | 30-03-2021 | 0,00 |
| 8. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0512117- 0811835 | 354.332,35 | 354.332,35 | 09-02-2021 | 0,00 |
| 9. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-1694581- 0811835 | 277.410,00 | 277.410,00 | 08-02-2021 | 0,00 |
| 10. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0694459- 0745474 | 258.660,00 | 258.660,00 | 30-03-2021 | 0,00 |
| 11. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0528161- 0816703 | 400,33 | 455,03 | 14-11-2022 | 54,70 |
| 12. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0865070- 0581428 | 50.415,26 | 50.647,31 | 30-04-2021 | 232,05 |
| 13. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0694132- 0755512 | 30.960,00 | 31.126,25 | 05-05-2021 | 166,25 |
| 14. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0908459- 0581260 | 5.023,59 | 5066,75 | 26-05-2021 | 43,16 |
| 15. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0465777- 0684221 | 545,00 | 613,07 | 10-10-2022 | 68,07 |
| 16. | 221-1-20-3J-N- WUOR-01-0511249- 0582025 | 2.653,35 | 2.699,76 | 23-07-2021 | 46,41 |
| 17. | 221-1-20-3J-N- | 23.671,17 | 13.662,87 | 14-09-2022 | 2.750,33 |

| | | | | | |
|-----|---------------------------------------|-----------|-----------|------------|--------|
| | WUOR-01-0708045-0928769 | | 12.873,92 | 11-10-2022 | 115,29 |
| 18. | 221-1-20-3J-N-WUOR-01-0694204-0582730 | 6.585,75 | 6.736,30 | 27-08-2021 | 150,55 |
| 19. | 221-1-20-3J-N-WUOR-01-0539020-0914034 | 10.172,74 | 9.839,93 | 16-08-2021 | 215,38 |
| 20. | 221-1-20-3J-N-WUOR-01-1736796-0905141 | 34,61 | 34,85 | 14-06-2021 | 0,24 |

W wyniku kontroli stwierdzono, co następuje:

- opłaty roczne były uiszczane w wysokościach wynikających z zawartych umów;
- w wybranej próbie 10 użytkowników wieczystych zapłaciło opłatę roczną terminowo, a pozostałych 10 użytkowników wieczystych zapłaciło opłatę roczną po terminie, (zarówno w 2020 i 2021 roku);
- w przypadku nieterminowych wpłat były pobierane odsetki w prawidłowej wysokości;
- za opłaty roczne za 2020 rok pobierano odsetki dopiero kiedy wpłaty następowały po terminie – 31 stycznia 2021 roku, czyli zgodnie z art. 15j ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1842) - opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, za rok 2020 wnosi się w terminie do dnia 31 stycznia 2021 roku.

W okresie kontrolowanym obowiązywało zarządzenie nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku w sprawie wprowadzenia Zasad postępowania w przypadkach nieterminowego realizowania na rzecz Skarbu Państwa i Miasta Łodzi świadczeń pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym oraz przymusowej windykacji obowiązków niepieniężnych o charakterze cywilnoprawnym w Urzędzie Miasta Łodzi. Zgodnie z ww. zasadami:

Rozdział 2 – Procedury windykacji nieuregulowanych w terminie świadczeń pieniężnych i obowiązków niepieniężnych o charakterze cywilnoprawnym:

- po upływie terminu płatności Wydział Finansowy prowadzący windykację niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 90 dni, a w przypadku, gdy okoliczności sprawy wymagają dodatkowego postępowania wyjaśniającego, odpowiednio w terminie nie dłuższym niż 120 dni po terminie płatności – kieruje do dłużników monit/wezwanie do zapłaty wzywające do uregulowania zaległości wynikających z określonych czynności prawnych, w szczególności zawartych umów;
- w stosunku do podmiotów, które nie uregulowały zaległości po otrzymaniu monitu/wezwaniu do zapłaty, w terminie nie dłuższym niż 90 dni od daty otrzymania potwierdzenia odbioru monitu/wezwania do zapłaty (data wpływu do Wydziału Finansowego), a w przypadku gdy okoliczności sprawy wymagają dodatkowego postępowania wyjaśniającego, odpowiednio w terminie nie dłuższym niż 120 dni – Wydział Finansowy prowadzący windykację przesyła do Wydziału Prawnego wnioski o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego (wzór wniosku określa załącznik nr 1 do zasad);

- Wydział Finansowy prowadzi w formie elektronicznej rejestr przekazanych do Wydziału Prawnego wniosków o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego (wzór rejestru określa załącznik nr 2 do zasad);
- do wniosku o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego Wydział Finansowy dołącza: [1] monit/wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru, [2] rozliczenie zadłużenia danego kontrahenta, [3] w przypadku osób fizycznych – informację dotyczącą aktualnego adresu zameldowania lub wskazanego adresu do doręczeń kontrahenta, [4] kserokopię pisma adresowanego wg właściwości do WZiNN lub WDM, informującego o skierowaniu wniosku do Wydziału Prawnego celem wszczęcia postępowania sądowego;
- Wydział Prawny w terminie 21 dni od otrzymania kompletu dokumentów, w tym potwierdzenia wniesienia opłaty sądowej, składa pozew/wniosek w sądzie właściwym do rozpoznania sprawy;
- Wydział Prawny przekazuje niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni od dnia wniesienia sprawy do sądu, kopię złożonego pozwu Wydziałowi Finansowemu celem prawidłowego rozliczenia dokonywanych przez dłużników wpłat;
- Wydział Prawny przekazuje w terminie 21 dni od daty wpływu do Urzędu Miasta, kopię tytułu egzekucyjnego Wydziałowi Finansowemu celem ujęcia w księgach rachunkowych dodatkowych należności bądź zobowiązań wynikających z orzeczenia sądu (skapitalizowanych odsetek, kosztów sądowych i innych);
- należności nieściągalne lub przedawnione Miasta Łodzi podlegają odpisaniu w pozostałe koszty operacyjne i finansowe.

W dniu 1 grudnia 2022 roku zostało wydane zarządzenie nr 2661/2022 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie wprowadzenia Zasad postępowania w przypadkach nieterminowego realizowania na rzecz Skarbu Państwa i Miasta Łodzi świadczeń pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym oraz przymusowej windykacji obowiązków niepieniężnych o charakterze cywilnoprawnym w Urzędzie Miasta Łodzi.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku stan zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosił 47.508.391,72 zł (saldo Wn konta 221-1-20-3J-K-WUOR). Saldo Ma ww. konta wynosiło 13.978.192,23 zł. Do kontroli podjętych działań windykacyjnych wybrano 3 użytkowników wieczystych, którzy posiadali na koniec roku największe zaległości. Łączna kwota zaległości 3 użytkowników wieczystych wybranych do kontroli wynosiła 5.323.732,14 i stanowiła 11,21 % całej kwoty zaległości.

ID kontrahenta 581999

Stan zaległości na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosił łącznie 967.249,89 zł (należność – 768.415,66 zł, odsetki – 198.825,73 zł) i dotyczył opłat za lata 2014-2021.

| Rok za jaki była zaległość | Kwota | Data monitu | Data wpływu potwierdzenia odbioru monitu | Data wniosku o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego do Wydział Prawnego | Data złożenia pozwu | Data nakazu zapłaty |
|----------------------------|-----------|-------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| 2014 | 88 040,61 | 08.05.2015 | 08.06.2015 | 09.06.2015 | 23.08.2015 | 27.11.2015 |
| 2015 | 88 040,61 | 08.05.2015 | 08.06.2015 | 09.06.2015 | 23.08.2015 | 27.11.2015 |
| 2016 | 88 040,61 | 09.05.2016 | 27.05.2017 | 09.06.2016 | 21.07.2016 | 19.12.2016 |
| 2017 | 88 040,61 | 19.05.2017 | 26.05.2017 | 20.06.2017 | 19.07.2017 | 08.08.2017 |
| 2018 | 88 040,61 | 12.07.2019 | 30.08.2019 | 05.06.2020 | 30.06.2020 | 7.08.2020 |
| 2019 | 88 040,61 | 12.07.2019 | 30.08.2019 | 05.06.2020 | W dokumentacji brak pozwu | 26.10.2020 |

| | | | | | | |
|------------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|
| 2020, 2021, 2022 | 319.860,00 | 16.05.2022 | 14.06.2022 | 5.09.2022 | 5.10.2022 | Brak nakazu |
|------------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|

Na podstawie przedstawionej dokumentacji ustalono niedotrzymanie terminów wynikających z obowiązujących zarządzeń:

- **monit z dnia 12 lipca 2019 roku dotyczący opłaty rocznej za lata 2018-2019 na łączną kwotę 186.800,22 zł. Nie został sporządzony osobny monit za 2018 rok w terminie zgodnym z zarządzeniem – zgodnie z § 3 zarządzenia nr 6578/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 lipca 2017 roku - po upływie terminu płatności, Wydział Finansowy prowadzący windykację niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 120 dni, a w przypadku gdy okoliczności sprawy wymagają dodatkowego postępowania wyjaśniającego, odpowiednio w terminie nie dłuższym niż 150 dni po terminie płatności – kieruje do dłużników monit/wezwanie do zapłaty wzywające do uregulowania zaległości wynikających z zawartych umów;**
- **w dniu 5 czerwca 2020 roku został złożony wniosek przez Wydział Finansowy do Wydziału Prawnego m.in. o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego dotyczącego kwot należności za 2018 i 2019 rok. Termin złożenia wniosku do Wydziału Prawnego był niezgodny z § 4 ust. 1 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku, zgodnie z którym w stosunku do podmiotów, które nie uregulowały zaległości po otrzymaniu monitu/wezwaniu do zapłaty, w terminie nie dłuższym niż 90 dni od daty otrzymania potwierdzenia odbioru monitu/wezwania do zapłaty (data wpływu do Wydziału Finansowego), a w przypadku gdy okoliczności sprawy wymagają dodatkowego postępowania wyjaśniającego, odpowiednio w terminie nie dłuższym niż 120 dni – Wydział Finansowy prowadzący windykację przesyła do Wydziału Prawnego wniosek o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego. W dniu 30 sierpnia 2019 roku do Urzędu Miasta wpłynęło potwierdzenie odbioru monitu;**
- **monit z dnia 16 maja 2022 roku dotyczący opłat rocznych za lata 2020-2022 na łączną kwotę 319.860,00 zł. Nie zostały sporządzone osobne monity za lata 2020-2021, w terminie zgodnym z § 3 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku – 90 lub 120 dni po terminie płatności.**

ID kontrahenta 732200

Stan zaległości na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosił łącznie 821.323,79 zł (należność – 633.835,15 zł, odsetki – 187.480,14 zł) i dotyczył opłat za lata 2011-2021.

| Rok za jaki była zaległość | Kwota | Data monitu | Data wpływu potwierdzenia odbioru monitu | Data wniosku o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego do Wydziału Prawnego | Data złożenia pozwu | Data nakazu zapłaty |
|----------------------------|-----------|-------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 2011 | 19 080,00 | 16.05.2011 | 18.05.2011 | 09.06.2011 | 29.08.2013 | 15.01.2014 |
| 2012 | 19 080,00 | 14.09.2012 | 03.10.2012 | 17.10.2012 | 30.11.2012 | 20.12.2012 |
| 2013 | 19 080,00 | 09.07.2015 | 24.07.2015 | 20.08.2015 | 30.03.2016 | 31.05.2016 |
| 2014 | 38 160,00 | 09.07.2015 | 24.07.2015 | 20.08.2015 | 30.06.2016 | 31.05.2016 |
| 2015 | 56 580,00 | 09.07.2015 | 24.07.2015 | 20.08.2015 | 30.06.2016 | 31.05.2016 |
| 2016 | 75 000,00 | 16.05.2016 | 06.06.2016 | 10.08.2016 | 23.05.2017 | 21.07.2017 |

| | | | | | | |
|------------------|------------|------------|-------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| 2017 | 75 000,00 | 22.05.2017 | 13.06.2017 | 26.06.2017 | 24.07.2017 | 17.08.2017 |
| 2018 | 75 000,00 | 29.11.2018 | 24-12-2018 (brak możliwości odczytu daty) | 12.12.2019 | 25.02.2020 | 19.03.2020 |
| 2018-2019 | 150 000,00 | 14.08.2019 | 05.09.2019 | 12.12.2019 | 10.02.2020 | 25.02.2020 |
| 2020, 2021, 2022 | 225.000,00 | 10.05.2022 | 10.06.2022 | 6.09.2022 | 01.2023 | brak nakazu |

Na podstawie przedstawionej dokumentacji ustalono niedotrzymanie terminów wynikających z obowiązujących zarządzeń:

- **monit z dnia 29 listopada 2018 roku dotyczący opłaty rocznej za 2018 rok na łączną kwotę 78.560,64 zł – wystawiony z naruszeniem terminu wskazanego w § 3 zarządzenia nr 6578/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 lipca 2017 roku (120 lub 150 dni po terminie płatności);**
- **w dniu 12 grudnia 2019 roku został złożony wniosek przez Wydział Finansowy do Wydziału Prawnego m.in. o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego dotyczącego kwoty należności za 2018 rok z naruszeniem terminu wskazanego w § 4 ust. 1 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku (90 lub 120 dni od daty otrzymania potwierdzenia odbioru monitu/wezwania do zapłaty);**
- **monit z dnia 14 sierpnia 2019 roku dotyczący opłat rocznych za lata 2018-2019 na łączną kwotę 159.371,50 zł – ponowny monit za 2018 rok, oraz monit za 2019 rok wystawiony z naruszeniem terminu wskazanego w § 3 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku (90 lub 120 dni po terminie płatności);**
- **wezwanie do zapłaty z dnia 10 maja 2022 roku dotyczące opłat rocznych za lata 2020-2022 na łączną kwotę 237.862,98 zł – wezwanie w zakresie lat 2020-2021 wystawione z naruszeniem terminu wskazanego w § 3 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku (90 lub 120 dni po terminie płatności);**
- **w dniu 6 września 2022 roku został złożony wniosek przez Wydział Finansowy do Wydziału Prawnego m.in. o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego dotyczącej kwot należności za lata 2020-2022. Zgodnie z informacją wysłaną na maila przez radcę prawnego Łukasza Gajewskiego komplet dokumentów dotyczący sprawy dotarł do Wydziału Prawnego w dniu 12 września 2022 roku, a pozew został wniesiony w miesiącu styczniu 2023 roku - w § 9 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku – Wydział Prawny w terminie 21 dni od otrzymania kompletu dokumentów, w tym potwierdzenia wniesienia opłaty sądowej, składa wniosek/pozew w sądzie właściwym do rozpoznania sprawy.**

ID kontrahenta 581998

Stan zaległości na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosił łącznie 3.535.158,46 zł (należność – 2.560.397,69 zł, odsetki – 974.726,77 zł) i dotyczył opłat za lata 2011-2021.

| Rok za jaki była zaległość | Kwota | Data monitu | Data wpływu potwierdzenia odbioru monitu | Data wniosku o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę | Data złożenia pozwu | Data nakazu zapłaty |
|----------------------------|-------|-------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|----------------------------|-------|-------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|

| | | | | postępowania sądowego do Wydziału Prawnego | | |
|------------------------|------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|
| 2011 | 141 186,50 | brak danych | brak danych | 07.09.2011 | 29.05.2012 | 12.06.2012 |
| 2011 | 4 873,69 | brak danych | brak danych | 17.11.2011 | 21.07.2013 | 03.04.2014 |
| 2012 | 138 081,04 | brak danych | brak danych | 20.08.2012 | 27.09.2012 | 04.10.212 |
| 2013 | 266 414,70 | 05.06.2015 | 09.07.2015. | 21.07.2015 | 11.08.2015 | 14.09.2015 |
| 2014 | 272 763,69 | 05.06.2015 | 09.07.2015. | 21.07.2015 | 11.08.2015. | 14.09.2015 |
| 2015 | 299 437,86 | 05.06.2015 | 09.07.2015. | 21.07.2015 | 11.08.2015 | 14.09.2015 |
| 2016 | 223 410,12 | 10.05.2016 | brak możliwości odczytu daty | 14.06.216 | 14.07.2016 - brak pozwu na kwotę 15 281,47 zł | 10.08.2016 |
| 2017 | 223 410,12 | 19.05.2017 | 26.05.2017 | 09.06.2017 | 23.06.2017 - brak pozwu na kwotę 15 281,47 zł | 19.07.2017 |
| 2018 | 223 410,12 | 14.12.2018 | 17.12.2018 | 28.10.2019 | 20.11.2019 | 03.12.2019 |
| 2019 | 223 410,12 | 28.10.2019 | 03.11.2019 | 16.12.2019 | 08.01.2020 | 29.01.2020 |
| 2020, 2021, 2022 | 55.530,00 | 06.09.2022 | 06.10.2022 | 11.10.2022 | 03.11.2022 | Brak nakazu |
| 2020, 2021 2022 | 624.385,95 | 06.09.2022 | 06.10.2022 | 11.10.2022 | 07.11.2022 | 14.12.2022 |

Na podstawie przedstawionej dokumentacji ustalono niedotrzymanie terminów wynikających z obowiązujących zarządzeń:

- **monit z dnia 14 grudnia 2018 roku dotyczący opłaty rocznej za 2018 rok na łączną kwotę 234.643,51 zł – wystawiony z naruszeniem terminu wskazanego w § 3 zarządzenia nr 6578/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 lipca 2017 roku (120 lub 150 dni po terminie płatności);**
- **w dniu 28 października 2019 roku został złożony wniosek przez Wydział Finansowy do Wydziału Prawnego m.in. o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego dotyczącego kwoty należności za 2018 rok – z naruszeniem terminu wskazanym w § 4 ust. 1 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku (90 lub 120 dni od daty otrzymania potwierdzenia odbioru monitu/wezwania do zapłaty);**
- **monit z dnia 28 października 2019 roku dotyczący opłaty rocznej za 2019 rok na łączną kwotę 232.715,45 zł – wystawiony z naruszeniem terminu wskazanego w § 3 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku (90 lub 120 dni po terminie płatności);**
- **2 wezwania do zapłaty z dnia 6 września 2022 roku dotyczące opłat rocznych za lata 2020-2022 na łączną kwotę 60.805,53 zł oraz na kwotę 683.617,59 – wezwania wystawione z naruszeniem terminu wskazanego w § 3 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku (90 lub 120 dni po terminie płatności).**

W dniu 23 lutego 2023 roku p.o. Dyrektora Wydziału Finansowy Agnieszka Kaczmarek złożyła wyjaśnienie o następującej treści „*Mając na względzie zidentyfikowane w toku prowadzonej kontroli opóźnienia w dotrzymaniu wynikających z regulacji wewnętrznych (stosownych zarządzeń Prezydenta Miasta Łodzi) terminów działań w ramach windykacji należności o charakterze cywilnoprawnym w latach 2019-2021, przedkładam stosowne wyjaśnienia dotyczące przyczyn ich zaistnienia.*

- 1. Podstawowym problemem leżącym u podstaw stwierdzonych opóźnień przy realizacji zadania związanego z windykacją należności cywilnoprawnych była konieczność zmiany systemu informatycznego dedykowanego do obsługi tego zadania. Poprzedni system informatyczny wymagał zmiany i przeniesienia właściwych danych do nowego systemu informatycznego oraz odpowiedniego ich skonfigurowania. Wymagało to w szczególności ręcznego przeniesienia ogromnej skali danych księgowych per kontrahent, w tym m.in. wszystkich kont użytkowników wieczystych. Wiązało się to również z koniecznością dokonania weryfikacji i uzgodnień sald dla każdego z kontrahentów. Dopiero po zakończeniu tych czynności możliwe było rozpoczęcie procesu windykacji w nowym systemie informatycznym na podstawie zmigrowanych danych.*
- 2. Bardzo istotnym czynnikiem mającym wpływ na problemy z terminową realizacją tego zadania były zmiany w przepisach powszechnie obowiązującego prawa i wynikające z nich dodatkowe obowiązki. Chodzi o ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716) oraz kolejne jej nowelizacje. Ustawa ta nałożyła szereg dodatkowych obowiązków, które ze względu na skalę występowania na terenie miasta Łodzi wymagały podjęcia wielu czasochłonnych działań i czynności. Dopiero po wydaniu przez komórki merytoryczne zaświadczeń potwierdzających przekształcenie z mocy prawa możliwe było ustalenie podmiotów właściwych podlegających ww. ustawie. Wiązało się to również z koniecznością weryfikacji sald na dotychczasowych kontach użytkowników wieczystych i przebiegowań wpłat na konta dotyczące opłaty przekształceniowej.*
- 3. Na zaburzenie prawidłowej realizacji tego zadania istotny wpływ miały również dokonywane kilkakrotnie w tym czasie zmiany organizacyjne wewnątrz Urzędu Miasta Łodzi (w szczególności w zakresie komórek merytorycznych odpowiedzialnych za zawieranie umów i naliczanie stosownych opłat w zakresie należności o charakterze cywilnoprawnym). Zmiany te powodowały konieczność przeprowadzenia właściwej konfiguracji systemu informatycznego i danych w nim zawartych do wprowadzanych zmian organizacyjnych. Wymagało to zakończenia stosownych czynności zarówno przez komórki zdające określone zadania, jak i przez komórki przejmujące te zadania.*
- 4. Istotnym elementem powodującym zaburzenia prawidłowej realizacji tego zadania były ograniczone zasoby kadrowe. Spiętrzenie zadań wynikających z okoliczności opisanych w pkt 1-3 powyżej przy konieczności zachowania bieżącej obsługi tego zadania obnażyło niedostatki kadrowe. Co więcej, w związku z odchodzeniem pracowników zajmujących się tymi zadaniami z pracy powstawały wakaty, które pozostawały nieobsadzone przez wiele miesięcy albo wręcz były ostatecznie wygaszane w związku z koniecznością ograniczenia zatrudnienia. Brak stabilnej kadry pracowników miał negatywny wpływ na możliwość terminowej realizacji tego zadania.*

Opisane problemy miały na ogół charakter przejściowy. Przeprowadzona na przestrzeni lat 2021-2022 reorganizacja zadań w zakresie obsługi należności o charakterze cywilnoprawnym ma na celu wyeliminowanie bądź zminimalizowanie negatywnych skutków zidentyfikowanych, opisywanych powyżej, problemów oraz zapewnienie właściwej realizacji tych zadań, w tym również w zakresie prowadzenia właściwej i terminowej windykacji należności o charakterze cywilnoprawnym.”

Wyjaśnienie z dnia 23 lutego 2023 roku złożone przez p.o. Dyrektora Wydziału Finansowego Agnieszki Kaczmarek stanowi załącznik nr 4 do Części VI protokołu kontroli.

LINIE KOLEJOWE WCHODZĄCE W SKŁAD INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ GRUNTÓW ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Do dnia 29 grudnia 2016 roku grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową były zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego na mocy art. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

Po nowelizacji ww. ustawy dokonanej ustawą z dnia 16 listopada 2016 roku o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 1923) od dnia 30 grudnia 2016 roku zmieniono brzmienie art. 3 ustawy o transporcie kolejowym wyłączając, na mocy ust. 2 i ust. 3 tego artykułu, stosowanie zwolnienia gruntów zajętych pod infrastrukturę kolejową od opłat z tytułu użytkowania wieczystego (art. 8) – w przypadku: [1] infrastruktury nieczynnej - infrastruktura kolejowa, na której zarządca infrastruktury nie dopuścił ruchu kolejowego (art. 4 pkt. 1b), [2] infrastruktury prywatnej - infrastruktura kolejowa wykorzystywana wyłącznie do realizacji własnych potrzeb jej właściciela lub jej zarządcy innych niż przewóz osób (art. 4 pkt 1c).

Zgodnie z art. 5 ust. 2a i ust. 2b ww. ustawy o transporcie kolejowym, zarządca sporządza statut sieci kolejowej (układ połączonych ze sobą dróg kolejowych zarządzany przez zarządcę infrastruktury) wskazujący linie kolejowe, bocznicę kolejową oraz inne drogi kolejowe przez niego zarządzane, a także wskazujący, które z nich stanowią infrastrukturę nieczynną lub prywatną, a brak statutu sieci kolejowej jest równoznaczny z nadaniem zarządzanej infrastrukturze statusu infrastruktury nieczynnej.

W dniu 30 grudnia 2022 roku Z-ca Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Agnieszka Dobrucka złożyła wyjaśnienie o następującej treści: „W odpowiedzi na zapytania kontrolne, przesłane do tutejszego Wydziału e-mailem w dniu 27 grudnia 2022 r., w zakresie zagadnień dotyczących zwolnień od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Gminy, zajętych pod infrastrukturę kolejową na mocy przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz ustaw zmieniających uprzejmie informuję, co następuje:

Ad. 1 Do dnia 29 grudnia 2016 r., tj. do czasu nowelizacji ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw, ze zwolnienia od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego korzystały Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna.

Ad. 2 Po dniu 30 grudnia 2016 r. w Wydziale Dysponowania Mieniem UMŁ prowadzone były postępowania o ustalenie wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zajętych pod infrastrukturę nieczynną i prywatną, które dotychczas były zwolnione od wnoszenia opłat na mocy ustawy o transporcie kolejowym, w odniesieniu do następujących podmiotów:

a) Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna,

b) (...)² (nabyli prawo użytkowania wieczystego w 2017 r.),

² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

c) (...)³ (nabyła prawo użytkowania wieczystego w 2017 r.).

Ponadto w Wydziale prowadzono postępowanie w odniesieniu do spółki Centrostal Łódź S.A.⁴, która była zobowiązana do wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże podmiot zakwestionowała opłatę, aktualnie sprawa została skierowana na drogę postępowania sądowego w zakresie zwolnienia od wnoszenia opłat na mocy przepisów o transporcie kolejowym.

Ad. 3 Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, dla ww. podmiotów zostały ustalone w wysokości wskazanej w poniższej tabeli, poprzez wystosowanie pism naliczających opłaty, z zastosowaniem następującego wzoru obliczeniowego: wartość nieruchomości x stawka procentowa x udział do gruntu."

| Data obowiązywania opłaty | Adresy nieruchomości | Dane kontrahenta | Suma aktualnie ob. opłat | Lista obrębów i nr działek | Dok. własności nieruchomości |
|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 1 styczeń 2018 r. | UL. WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO (...)⁵ | POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE SPÓŁKA AKCYJNA | 301,42 | P-36 - (6/9) | (...)⁶ |
| 1 styczeń 2018 r. | UL. WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO (...)⁷ | (...)⁸ | 130,55 | P-36 - (6/9) | (...)⁹ |
| 1 styczeń 2018 r. | UL. WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO (...)¹⁰ | (...)¹¹ | 204,98 | P-36 - (6/9) | (...)¹² |

³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴ Centrostal Łódź S. A. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi przy ul. Brukowej 24, oznaczonej jako działki nr 47/15, 47/16, 47/17, 47/18 w obrębie geodezyjnym B-31 o łącznej powierzchni 62.973,00 m2, stanowiącej współwłasność Gminy Miasto Łódź w udziale wynoszącym 4171/62973 części i Skarbu Państwa w udziale wynoszącym 58802/62973 części nieruchomości. Spółka ta zakwestionowała opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, aktualnie sprawa jest przedmiotem postępowania sądowego w zakresie zwolnienia od wnoszenia opłat na mocy przepisów o transporcie kolejowym. Skarb Państwa jest reprezentowany przez Prokuraturę Generalną.

⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

PROTOKÓŁ Z KONTROLI KOMPLEKSOWEJ PRZEPROWADZONEJ W MIEŚCIE ŁODZI
Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi, ul. Ogrodowa 28d
91-065 Łódź, tel. (0-42) 6366896, fax (0-42) 6367424

| | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1 styczeń 2018 r. | UL. WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO (...) ¹³ | (...) ¹⁴ | 153,05 | P-36 - (6/9) | (...) ¹⁵ |
| Podmiot zobowiązany był do wnoszenia opłat rocznych z tytułu UW, ostatnią wysokość opłaty ustalono wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu UW z dnia 19-11-2018 r. | UL. BRUKOWA 24 | CENTROSTAL ŁÓDŹ SPÓŁKA AKCYJNA | 18244,03 | B-31 - (47/15); B-31 - (47/16); B-31 - (47/17); B-31 - (47/18) | (...) ¹⁶ |

Wyjaśnienie z dnia 30 grudnia 2022 roku złożone przez Z-cę Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Agnieszkę Dobrucką stanowi załącznik nr 5 do Części VI protokołu kontroli.

W dokumentacji znajdowała się opinia prawna z dnia 9 lutego 2021 roku przygotowana przez Wydział Prawny UMŁ dotycząca wnoszenia przez PKP i osoby fizyczne opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu 6/9 P-36 (...) ¹⁷. Wydział Dysponowania Mieniem zwrócił się o udzielenie opinii dotyczących następujących zagadnień: [1] czy Gmina jest zobowiązana naliczyć opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego dla działki 6/9 P-36 uregulowanej w KW nr (...)?, [2] jeżeli odpowiedź na pyt. 1 jest twierdząca, to od kiedy powstaje obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste dla osób fizycznych i PKP, jeżeli w 2017 r. nastąpiło zbycie udziałów prawa użytkowania wieczystego przez PKP i na skutek transakcji założono nową księgę wieczystą dla nieruchomości?, [3] jeżeli osoby fizyczne są zobowiązane wносить opłaty roczne, to czy powinien zostać naliczony VAT do opłaty rocznej, a jeżeli tak to w jakiej wysokości?, [4] z jaką datą winna zostać określona wartość nieruchomości w operacie szacunkowym określającym wartość nieruchomości gruntowej do celu naliczenia opłaty?

¹¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Wnioski ww. opinii prawnej były następujące „Podsumowując powyższe rozważania należy stwierdzić, że Gmina jest zobowiązana naliczyć opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego dla działki 6/9. W niniejszej sprawie ustąpiły przesłanki zwolnienia z wnoszenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dla przedmiotowej działki dla PKP i osób fizycznych. Nieruchomość nie jest wykorzystywana pod infrastrukturę techniczną, de facto zabudowana jest budynkami garażowymi. Opiniująca przychyliła się do stanowiska Wydziału Dysponowania Mieniem, zgodnie z którym Gmina powinna naliczyć opłaty roczne od 2018 r. (obowiązek powstaje z dniem 1 stycznia 2018 roku). Podatek VAT od opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w tym wypadku należy ustalić w wysokości 22%, ponieważ oddanie w użytkowanie wieczyste nastąpiło decyzją w 2010 r. Stawka procentowa dla opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powinna wynieść 1%. Operat szacunkowy określający wartość nieruchomości winien zostać sporządzony na dzień 1 stycznia 2018 roku”.

W dniu 25 marca 2021 roku został sporządzony operat szacunkowy przez rzeczoznawcę majątkowego nr 7074, którego przedmiotem wyceny była nieruchomość w skład, której wchodzi działka nr 6/9 położona w obrębie P-36, Łódź-Polesie, o pow. 317 m². Celem wyceny było określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem wyceny dla celu naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Operat został sporządzony na dzień 1 stycznia 2018 roku a oszacowana wartość wynosiła 79.000,00 zł.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku zostały sporządzone pisma informujące o opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste dotyczące działki nr 6/9. Dane zostały zawarte w tabeli poniżej.

| Dane kontrahenta | Wartość gruntu x stawka x udział = opłata roczna netto / brutto | Opłata roczna za użytkowanie wieczyste za lata 2018-2021 | Termin uiszczenia opłat za lata 2018- 2021 wynikający z pisma | Podstawa nabycia udziału w działce |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| (...) ¹⁸ | 79.000,00 x 1% x 1898/9797 = 153,05 zł / 186,72 zł | 746,88 zł | 14.05.2021 | Akt notarialny 2644/2017 z dnia 10.08.2017 |
| (...) ¹⁹ | 79.000,00 x 1% x 1619/9797 = 130,55 zł / 159,27 zł | 637,08 zł | 14.05.2021 | Akt notarialny 2652/2017 z dnia 10.08.2017 |
| (...) ²⁰ | 79.000,00 x 1% x 2542/9797 = 204,98 zł / 250,08 zł | 1.000,32 zł | 14.05.2021 | Akt notarialny 2660/2017 z dnia 10.08.2017 |
| PKP S.A. | 79.000,00 x 1% x 3738/9797 = 301,42 zł netto | 1.205,68 zł | 14.05.2021 | Decyzja uwłaszczeniowa GN.III.SP.V.GN.IV.7224/2/1687/99/05/Kł z dnia 13.12.2010 |

W ww. pismach znajdowały się zapisy: [1] opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości obowiązuje od 1 stycznia 2018 roku, w związku z tym zobowiązanie za lata 2018-2021 w kwocie (...) należy uiścić do dnia 14.05.2021 r, [2] w kolejnych latach płatna

¹⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

jest do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

W dniu 18 maja 2021 roku został sporządzony przez PKP S. A. wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, której właścicielem jest Gmina Miasto Łódź stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 6/9 w obrębie P-36, położonej w Łodzi przy ul. Walerego Wróblewskiego (...) ²¹ jest w całości nieuzasadnione.

W dniu 21 maja 2021 roku do Urzędu Miasta Łodzi wpłynęło pismo PKP S.A. zgodnie z którym: [1] PKP. S.A. wskazuje, iż złożenie oświadczenia o ustaleniu stawek opłaty rocznej i naliczenie wysokości opłaty za okres trzech lat wstecz nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia prawnego, jest ono sprzeczne z art. 221 ust. 2 w związku z art. 78 ust. 4 i art. 79 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, [2] w związku z powyższym opłaty za lata 2018-2021 nie zostaną uiszczane, [3] w przypadku opłaty za 2022 rok, traktując pismo z Urzędu Miasta Łodzi jako wypowiedzenie dotychczasowej opłaty, pomimo stwierdzenia, że przesłana informacja nie stanowi wypowiedzenia, PKP S.A. uścił ją do dnia 31.03.2022 r.

SKO w Łodzi w dniu 1 lipca 2021 roku wydał postanowienie o zwróceniu ww. podania. Zgodnie z uzasadnieniem postanowienia: [1] samorządowe kolegia odwoławcze są właściwe wyłącznie w przedmiocie rozpoznania wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej (odmowa aktualizacji) jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 u.g.n), samorządowe kolegia odwoławcze nie mają kompetencji do rozstrzygnięcia żadnych innych spraw z zakresu opłat za użytkowanie wieczyste, do których rozpoznania na zasadach właściwości ogólnej, są właściwe sądy powszechne, [2] z akt przedmiotowej sprawy, w szczególności z pisma z dnia 12 kwietnia 2021 roku wynika, że pismo to nie stanowi wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w piśmie podkreślono, że informacja nie stanowi wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej. Z akt postępowania nie wynika, ażeby Spółce wcześniej ustalono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego. Samorządowe kolegia odwoławcze nie mają kompetencji do rozpoznania wniosku dotyczącego poinformowania o konieczności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W dniu 3 lutego 2023 roku Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem Adam Komorowski złożył wyjaśnienie o następującej treści: „ (...). Zgodnie z wyjaśnieniami w piśmie z dnia 30 grudnia 2022 r.- po dacie 30 grudnia 2016 r. w Wydziale Dysponowania Mieniem UMŁ prowadzone były postępowania o ustalenie wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zajętych pod infrastrukturę nieczynną i prywatną, które dotychczas były zwolnione z wnoszenia opłat na mocy ustawy o transporcie kolejowym, w odniesieniu między innymi do podmiotów: Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna, (...) ²² i (...) ²³(którzy nabyli prawo użytkowania wieczystego od Polskich Kolei Państwowych Spółka

²¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia

Akcyjna na podstawie umów zawartych w 2017 r.). Wobec powyższego, obowiązek wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla ww. podmiotów powstał od 1 stycznia 2018 r., o czym użytkownicy wieczystości zostali poinformowani w pismach stanowiących informację o wysokości opłaty. Jednocześnie wyjaśniam, że po zmianie przepisów nie wystąpiono do podmiotu z zapytaniem, czy nieruchomości jest wykorzystywana pod infrastrukturę kolejową, ponieważ do dnia 29 września 2017 r. nieruchomości oznaczona jako działka gruntu nr 6/9 w obrębie P-36, faktycznie wchodziła w skład nieruchomości zawierającej inne działki o numerach: 6/1, 6/6, 6/8, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19 w obrębie P-36, stanowiące jedną nieruchomości, zajęta pod czynne tereny kolejowe (zwolnione z opłat), pozostające w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna. Dla wskazanej nieruchomości, wówczas prowadzona była księga wieczysta (...) ²⁴. Polskie Koleje Państwowe S.A. dokonały zbycia części nieruchomości, tj. działki nr 6/9, na rzecz (...) ²⁵ oraz (...) ²⁶. W wyniku odłączenia z ww. księgi wieczystej i przeniesieniu działki nr 6/9, do księgi wieczystej (...) ²⁷, powstała nowa nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym, która nie była wykorzystywana pod infrastrukturę kolejową. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 13.03.2015 r. sygn. akt. III CZP 116/14, użytkownik wieczysty nie może bez uprzedniej zgody właściciela gruntu, dokonać podziału wieczystoksięgowego nieruchomości. W powyższym przypadku użytkownik nie uzyskał zgody od Gminy będącej właścicielem. Pomimo tego Sąd Rejonowy Łódź-Śródmieście Wydział Ksiąg Wieczystych w Łodzi dokonał ww. podziału. Niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zaistniałych zmianach, tj. na koniec 2020 r., wystąpiono do Wydziału Prawnego Urzędu Miasta Łodzi o opinię prawną, w sprawie zasadności obciążenia użytkowników wieczystych opłatą. Zgodnie z opinią prawną z dnia 09 lutego 2021 r. ustalono, iż ustąpiły przesłanki na zwolnienie z wnoszenia opłaty rocznej przez PKP S.A. i osoby fizyczne. Wobec tego skierowano wniosek do Oddziału Zlecenia Wyceni Opracowań Geodezyjno-Prawnych w WDM, w sprawie sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości położonej przy ul. Wróblewskiego (...) ²⁸. Wycenę sporządzono w dniu 25 marca 2021 r., na jej podstawie

23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

pismem z dnia 09 kwietnia 2021 r., poinformowano użytkowników wieczystych o wysokości obowiązującej opłaty poczynszu od 1 stycznia 2018 r., tj. od daty powstania zobowiązania. Wyżej wymieniona korespondencja została skutecznie doręczona. (...)”.

Wyjaśnienie z dnia 3 lutego 2023 roku złożone przez Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Adama Komorowskiego stanowi załącznik nr 6 do Części VI protokołu kontroli.

NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W ŁODZI PRZY UL. DĄBROWSKIEGO (...) ²⁹

W dniu 23 grudnia 1993 roku została zawarta umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w drodze aktu notarialnego repertorium A nr 2523/93 na mocy, której (...) ³⁰ nabyli udział wynoszący 1/10, natomiast (...) ³¹ udział wynoszący 9/10 części prawa użytkowania wieczystego gruntu (spadek po (...) ³² nabył (...) ³³) nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego (...) ³⁴, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 199/9, 199/21, 199/47, 199/6, 199/27. Ww. umowa była zawarta z likwidatorem Zakładów Przemysłu Wełnianego im. Andrzeja Struga w Łodzi w likwidacji.

Zgodnie z ww. umową sprzedaży oraz innymi dokumentami przedstawionymi do kontroli:

- Wojewoda Łódzki, działając na podstawie art. 2 ust. 1-3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, decyzją znak GP/G.III-7224/2/361/92 z dnia 26 marca 1992 roku stwierdził nabycie z dniem 5 grudnia 1990 roku przez Zakłady Przemysłu Wełnianego im. Andrzeja Struga w likwidacji prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego (...) ³⁵, oznaczonego jako działki nr 199/9, 199/21, 199/47, 199/6,

²⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

199/27 i 199/54 o łącznej pow. 14072 m² oraz nieodpłatne nabycie własności budynku znajdującego się na tym terenie, a także odmówił stwierdzenia nabycia przez ww. Zakłady prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działki nr 124/4, 199/53, 199/55, 200/1, 199/29, 122/3, 201/3, 201/4, 201/5 i 199/28 (decyzja obejmowała nabycie jedynie budynku administracyjno-socjalnego, oznaczonego na mapie do celów prawnych nr 5/3473 z dnia 12 grudnia 1991 roku jako budynek nr I, pomijając pozostałe – a istniejące w dniu 5 grudnia 1990 roku – naniesienia w postaci: budynku magazynowego, zbiornika na wodę oraz ogrodzenia od ul. Dąbrowskiego wraz z bramą wjazdową);

- z uzasadnienia ww. decyzji wynika, że niezakończony obiekt inwestycyjny – budynek administracyjno-socjalny został przez Zakłady w 1984 r. przekazany Spółdzielni Pracy „Prozapol” w Łodzi, która następnie aktem notarialnym z dnia 2 września 1991 roku (repertorium A nr 2584/91) sprzedała (...) ³⁶ prawa i roszczenia z tytułu wybudowania „Zakładu Produkcji Zabawek”,
- kupujący oświadczyli, że w przypadku wystąpienia w przyszłości sporu między nimi a Zakładem Produkcji Zabawek „PROZAPOL” w likwidacji dotyczącego praw i roszczeń z tytułu wybudowania tak zwanego obiektu magazynowego, oznaczonego numerem 2, na planie przestrzennego zagospodarowania dla dzielnicy Łódź-Górna i uzyskania prawomocnego wyroku sądowego przyznającego te prawa i roszczenia Zakładom Produkcji Zabawek „PROZAPOL” w likwidacji – zobowiązują się do geodezyjnego wyłączenia z nabytego prawa użytkowania wieczystego gruntów terenu na którym posadowiony jest tak zwany obiekt magazynowy i cesji praw do gruntu na nabywcę;
- dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego (...) ³⁷.

Pismem z dnia 28 sierpnia 1992 roku Zakłady Produkcji Zabawek „Prozapol” Spółdzielnia Pracy w likwidacji w Łodzi wniosły o unieważnienie decyzji uwłaszczeniowej z powołaniem się na art. 156 § 1 pkt 2 kpa. W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzją z dnia 9 września 1994 roku odmówił stwierdzenia nieważności decyzji uwłaszczeniowej z dnia 26 marca 1992 roku, która następnie została zaskarżona przez „Prozapol” do NSA. Skarga została oddalona przez NSA wyrokiem z dnia 11 lipca 1996 roku. Kontrolującym przedstawiono obszerną dokumentację dotyczącą licznych nieudanych prób wzruszenia w trybach administracyjnych przedmiotowych decyzji, żądających stwierdzenia nieważności, wznowienia postępowania uchylecia i zmiany ³⁸. Jak wynika z przedstawionych

³⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³⁸ Jak wynika z pisma skierowanego w dniu 23 sierpnia 2011 roku do Biura Prawnego – na tamten dzień wydano w sprawie około 58 decyzji, 17 postanowień, 35 orzeczeń sądów administracyjnych). Państwo [(...) - Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak] dochodzili także swoich roszczeń na drodze postępowań cywilnych, żądając zasądzenia odszkodowań,

dokumentów, co potwierdził ustnie inspektor Rafał Iwanczyk - decyzja z dnia 26 marca 1992 roku nadal jest obowiązująca, nie została wyeliminowana z obrotu prawnego.

W dniu 17 sierpnia 2005 roku została wydana decyzja przez Wojewodę Łódzkiego zmieniająca za zgodą stron ostateczną decyzję Wojewody Łódzkiego z dnia 26 marca 1992 roku orzekającą o stwierdzeniu nabycia przez Zakłady Przemysłu Wełnianego im. Andrzeja Struga w likwidacji z dniem 5 grudnia 1990 roku prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego (...) ³⁹ jako działki nr 199/9, 199/21, 199/47, 199/54, 199/6, 199/27 oraz nieodpłatnym nabyciu prawa własności budynku znajdującego się na gruncie oraz o odmowie stwierdzenia przez ww. Zakłady prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działki nr 124/4, 199/53, 199/55, 200/1, 199/29, 122/3, 201/3, 201/4, 201/5, 199/28 w ten sposób, że została zmieniona treść punktu 3 ww. decyzji poprzez stwierdzenie nabycia prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na uwłaszczonym gruncie w dniu 5 grudnia 1990 r. tj: budynku administracyjno-socjalnego, magazynu, zbiornika na wodę, ogrodzenia od ul. Dąbrowskiego wraz z bramą wjazdową. Decyzją z dnia 28 grudnia 2005 roku Ministra Transportu i Budownictwa została stwierdzona nieważność ww. decyzji.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 23 stycznia 2003 roku, sygn. akt II CKN 1155/00, wydanym w sprawie z powództwa Państwa (...) ⁴⁰ przeciwko Zakładom Produkcji Zabawek „Prozapol” Spółdzielnia Pracy w likwidacji w Łodzi o odszkodowanie i eksmisję podzielił pogląd wyrażony przez sądy w I i II instancji, że umowa notarialna z dnia 13 grudnia 1993 roku na podstawie której użytkownik wieczysty sprzedał Państwu (...) ⁴¹ „prawo użytkowania wieczystego opisanych działek”, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu na powodów własności znajdujących się na tych działkach budynków jest nieważna (art. 58 par. 1 KC) i nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej wynikającego z niej prawa wieczystego użytkowania jedynie w odniesieniu do samego gruntu.

W dniu 14 sierpnia 2010 roku Państwo (...) ⁴² pismem wezwali Ministra Skarbu Państwa, Wojewodę Łódzkiego, Prezydenta Miasta Łodzi do podjęcia działania zmierzającego do regulacji stanu prawnego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego (...) ⁴³. W

które zostały oddalone prawomocnymi wyrokami Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14.12.2007 roku i z dnia 26.01.2011 roku.

³⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia

piśmie z dnia 22 lipca 2011 roku Ministerstwo Skarbu Państwa w odpowiedzi na dwukrotne wystąpienia Prezydenta Miasta Łodzi, wyjaśniło, iż żadne czynności w zakresie uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego (...) ⁴⁴ nie będą podejmowane.

W dokumentacji znajdowały się pisma podpisane przez p.o. Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa do Biura Prawnego z prośbą o pilne wytoczenie w imieniu Skarbu Państwa w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powództwa o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości poprzez wykreślenie praw użytkowania wieczystego na rzecz (...) ⁴⁵ z jednoczesnym zabezpieczeniem roszczenia o usunięcie niezgodności przez stosowne ostrzeżenie w dziale III z dnia 23 sierpnia 2011 roku i 28 września 2011 roku.

Zgodnie z pismem z dnia 7 października 2011 roku skierowanym do Departamentu Obsługi i Administracji Biuro Prawne „Z otrzymywanej korespondencji od Ministerstwa Skarbu Państwa wynikało, iż mienie pozostałe po likwidacji Zakładów Przemysłu Wełnianego im. Andrzeja Struga w Łodzi zgodnie z art. 49 ust. 1 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wykreślenia zakładów z rejestru, w tym przedmiotową nieruchomość, przejął z mocy ustawy Minister Skarbu Państwa. Jednocześnie Prezydent Miasta Łodzi poinformowany został, że w Ministerstwie Skarbu Państwa trwają czynności zmierzające do uregulowania stanu prawnego spornej nieruchomości. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi, XXI Wydział Gospodarczy, Rejestrowy z dnia 7.12.2000 r. na podstawie decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 23.03.2000 r. o uznaniu przedsiębiorstwa państwowego działającego pod nazwą Zakładów Przemysłu Wełnianego im. Andrzeja Struga w Łodzi za zlikwidowane podmiot ten został wykreślony z rejestru przedsiębiorstw państwowych. W piśmie z dnia 22.07.2011 r. Ministerstwo Skarbu Państwa w odpowiedzi na dwukrotne wystąpienia Prezydenta Miasta Łodzi (w dniu 9.05.2011 r., a następnie w dniu 19.07.2011 r.) wyjaśniło, iż żadne czynności w zakresie uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego (...) ⁴⁶ nie będą podejmowane. W konsekwencji koniecznym stało się natychmiastowe zainicjowanie działań zmierzających do wykreślenia ujawnionego w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego na rzecz (...) ⁴⁷ w oparciu o ocenę prawną dokonana przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.01.2003 r., sygn. akt: II CKN 1155/00. Sprawa wytoczenia powództwa w imieniu Skarbu Państwa w trybie art. 10 ustawy o księgach

23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

wieczystych i hipotecę powództwa o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej KW (...) ⁴⁸, z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie prawa użytkowania wieczystego na rzecz (...) ⁴⁹, z jednoczesnym zabezpieczeniem roszczenia o usunięcie niezgodności przez stosowne ostrzeżenie w dziale III została przekazana do Biura Prawnego w dniu 26.08.2011 r. Należy zwrócić uwagę, iż w art. 27 zd. 2 in fine ustawy o gospodarce nieruchomościami wyrażono zasadę, w myśl której warunkiem koniecznym przeniesienia użytkowania wieczystego jest wpis do księgi wieczystej. Nadanie konstytutywnego charakteru tej instytucji wywołuje określone skutki prawne. Dopóki wpis nie nastąpił, dopóty nie powstało użytkowanie wieczyste na rzecz określonej osoby (zob. postanowienie SN z dnia 05.07.2001 r., II CKN 1220/00, OSP z 2002 r. nr 9, poz. 123, uchwała SN z dnia 09.03.1995 r., III CZP 149/94, M. Prawn. Z 1995 r. nr 11, s. 336). Zgodnie natomiast z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotecę wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Oznacza to, że w razie dokonanie wpisu – datą powstania prawa użytkowania wieczystego lub jego przejścia na nabywcę jest data złożenia wniosku o wpis (por. uchwałę SN z dnia 21.05.2002 r., III CZP 29/02, OSNC z 2003r. nr 6 poz. 76.) Zgodnie z art. 238 kc wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Początek tego trwania wyznacza data powstania prawa użytkowania wieczystego. Powyższe prowadzi do konstatacji, iż skoro istnieje wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz określonej osoby można bronić poglądu o podstawach do naliczania i pobierania opłat rocznych immanentnie związanych z konstrukcją użytkowania wieczystego (por. wyrok SN z dnia 4.02.2005 r., I CK 512/04, LEX nr 394484, M. Prawn. Z 2005 r. nr 5 s. 228.). Ustawodawca w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami nałożył na organ szczególnie obowiązek gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Powstaje pytanie, czy niedochodzenie należności Skarbu Państwa w niniejszym stanie faktycznym przy wpisie prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej oznacza naruszenie dyscypliny budżetowej. Z drugiej strony w razie skutecznego wykreślenia tego prawa z księgi wieczystej (...) ⁵⁰ mogą wystąpić z ewentualnym powództwem przeciwegzekucyjnym bądź skargą na czynności komornika o wszczęcie egzekucji na podstawie tytułów obejmujących należności za prawo, które nie istnieje. W oddziale ds. Egzekucji Należności Miasta znajdują się dwa tytuły wykonawcze (II Nc 481/02 i II Nc 471/04), w których zasądzone zostały należności za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości. Powstają uzasadnione wątpliwości co do dochodzenia zasądzonych należności na drodze egzekucji komorniczej. Do chwili obecnej wpis w księdze wieczystej nie uległ zmianie. Mając na uwadze powyższe proszę o wskazanie, czy sporne tytuły winny podlegać egzekucji w zaistniałym stanie faktycznym”.

⁴⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Państwo (...) ⁵¹ zostali wykreśleni z księgi wieczystej na podstawie postanowienia z dnia 19 maja 2014 roku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny – Sekcja Egzekucyjna po rozpoznaniu sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzycieli Zakładu Produkcji Zabawek „Prozapol” Spółdzielni Pracy w likwidacji z siedzibą w Łodzi, Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Łodzi, Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezesa Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, przeciwko dłużnikom (...) ⁵² o świadczenie pieniężne w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości. Zgodnie z ww. postanowieniem: [1] przysądzono na rzecz – „2K A. Kwiatkowski, D. Kaniorski Spółki Jawnej z siedzibą w Łodzi prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Łodzi wraz z prawem własności budynku – nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego (...) ⁵³, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...) ⁵⁴ w wyniku pierwszego terminu licytacji z dnia 22 października 2013 roku za kwotę 579.750,00 złotych uiszczoną w całości gotówką, [2] stwierdzono obowiązek wydania na rzecz nabywcy nieruchomości opisanych w punkcie 1 przez wszelkie osoby, w których posiadaniu nieruchomości się znajdują.

W dniu 23 lutego 2023 roku Z-ca Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Iwona Chlebowska udzieliła wyjaśnienia o następującej treści *„Oddział Zasobu i Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa w Wydziale Dysponowania Mieniem odnosząc się do zapytań wymienionych w pkt 3 i 4 informuje, iż od momentu powzięcia przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Łodzi wiadomości o wydanym wyroku Sadu Najwyższego z dnia 23.01.2003 r., sygn. akt: II CKN 1155/00 – dzielącym pogląd sądów niższej instancji o nieważności umowy z dnia 23 grudnia 1993 r. na mocy której Państwo (...) ⁵⁵ nabyli prawo użytkowania wieczystego wskazanej powyżej nieruchomości, naliczanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostało wstrzymane, a wszczęte postępowania egzekucyjne przeciwko Państwu (...) ⁵⁶ – na prośbę Ministra Skarbu Państwa (pisma z dnia 23 grudnia 2004 r. i 05 stycznia 2005 r.) – zostały zawieszono.*

⁵¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Jednocześnie Urząd Miasta Łodzi wystąpił do Sądu Rejonowego w Łodzi o uzgodnienie treści wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości nr (...)⁵⁷ z rzeczywistym stanem prawnym. W świetle art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami, warunkiem koniecznym przeniesienia prawa użytkowania wieczystego jest wpis do księgi wieczystej.

W piśmie z dnia 22 lipca 2011 r. Ministerstwo Skarbu Państwa w odpowiedzi na dwukrotne wystąpienie Prezydenta Miasta Łodzi (w dniach 09 maja 2011 r. i 19 lipca 2011 r.) wyjaśniło, iż żadne czynności w zakresie uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego (...)⁵⁸ nie będą podejmowane.

Następnie wyrokiem Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 18 grudnia 2012 r., sygn. akt II C 903/11, oddalił powództwo Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...)⁵⁹ z rzeczywistym stanem prawnym.

W świetle powyższego Państwo (...)⁶⁰ i w ocenie Urzędu Miasta Łodzi stali się zobowiązani do uiszczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Pismem z dnia 25 marca zostali poinformowani o konieczności uiszczenia opłat z tego tytułu za lata 1994-2004 i 2005-2013. Ponadto Urząd wszczął czynności mające na celu wyegzekwowanie powyżej wymienionych należności.

Zgodnie z przepisami prawa opłaty roczne są immanentnie związane z prawem użytkowania wieczystego, a źródłem obowiązku ich wnoszenia są przepisy prawne mające charakter norm bezwzględnie obowiązujących (iuris cogenis). Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, wpis do księgi wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Oznacza to, iż w razie dokonania wpisu, datą powstania prawa użytkowania wieczystego, jak również jego przejścia na nabywcę jest data złożenia wniosku o wpis (uchwała SN z dnia 21 maja 2002 r. III CZP 29/2).

Wpis do księgi wieczystej ma zatem znaczenie konstytutywne. Przesądza on o chwili, od której należy liczyć terminy wykonania ciężących na użytkowniku wieczystym zobowiązań (wyrok SN z 04 lutego 2005 r. I CK 512/04). Wniosek o wpisanie państwa (...)⁶¹ do

⁵⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

powyżej wymienionej księgi wieczystej wpłynął w dniu 31 grudnia 1993 r. i ta data uznawana jest za dzień powstania prawa użytkowania wieczystego.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, iż skoro istnieje wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz określonej osoby obligatoryjnym jest naliczanie i pobieranie opłat rocznych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 lutego 2005 r. sygn. akt I CK 512/04). Natomiast zgodnie z art. 238 kodeksu cywilnego, użytkownik wieczysty zobowiązany jest do uiszczania przez cały okres trwania swego prawa opłatę roczną.”

Wyjaśnienie z dnia 23 lutego 2023 roku złożone przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Iwonę Chlebowską stanowi załącznik nr 7 do Części VI protokołu kontroli.

Zgodnie z informacją złożoną w dniu 22 lutego 2023 roku przez p.o. Dyrektora Wydziału Finansowego Agnieszkę Kaczmarek „Organ podatkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa prowadzi egzekucję na podstawie ostatecznych decyzji administracyjnych ustalających wysokość zobowiązania podatkowego za lata 2005-2013 w podatku od nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego (...)”⁶². Wykaz decyzji, upomnień i tytułów wykonawczych za lata 2005-2013: (...). Na dzień 20.02.2023 r. łączna kwota zaległości podatkowych za lata 2005-2013 wynosi 352.169,71 zł, w tym należność główna w kwocie 153.120,81 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 198.899,30 zł oraz koszty upomnienia w kwocie 149,60 zł. Wymagalne zobowiązania wobec p. (...)”⁶³ wynoszą 340.419,47 zł, a wobec p. (...)”⁶⁴ wynoszą 107.333,17 zł. Na podstawie prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu prawa własności przedmiotowej nieruchomości z 19.05.2014 r., sygn. akt II 1 CO 5659/13, wykreślono hipotekę”.

Informacja z dnia 22 lutego 2023 roku złożona przez p.o. Dyrektora Wydziału Finansowego Agnieszkę Kaczmarek dotycząca nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego (...)”⁶⁵ stanowi załącznik nr 8 do Części VI protokołu kontroli.

Zgodnie z wyjaśnieniem z dnia 22 lutego 2023 roku złożonym przez p. o. Zastępcy Dyrektora Biura Egzekucji Administracyjnej i Windykacji Ewę Kowalewską Schilling „Biuro Egzekucji Administracyjnej i Windykacji przedstawia informację odnośnie prowadzonego postępowania egzekucyjnego na podstawie administracyjnych tytułów wykonawczych wystawionych wobec (...)”⁶⁶ dot. nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Dąbrowskiego

⁶² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

(...)⁶⁷. Zestawienie tytułów wykonawczych oraz okresy jakich dotyczyły zostało wskazane w załączonych stanach spraw objętych postępowaniem egzekucyjnym. Postępowanie egzekucyjne prowadzone na podstawie wyszczególnionych tytułów wykonawczych uległo zawieszeniu w dniu 31.12.2013 r. postanowieniem nr DFP-BE-I.3160.3.1962.2013.RŁ, zgodnie z art. 32a par. 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji w związku ze wznowieniem postępowania w przedmiocie ustalenia wysokości zobowiązania podatkowego odnośnie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego (...)⁶⁸ za lata 2008-2013: II RF 3131/2458D/2008, II RF 3131/739D/2009, II RF 3131/1358D/2009, II RF 3131/2484D/2009, II RF 3131/75D/2010, ŁG II 3131/2527B/2010, ŁG II 3131/3935/2010-C, ŁG II 3131/638/2011-C, ŁG II.3162.5.1759.2011-C, ŁG-II.3162.5.2541.2011-C, DO-ZKM-IV-F.3162.5.365.2011-C, DO-ZKM-IV-F.3162.5.1358.2011-C, DFP-Fn-VI.3162.52.124.2012-C, DFP-Fn-VI.3162.52.1864.2012-C, DFP-Fn.VI.3162.52.2467.2013-C, DFP-Fn-VI.3162.52.4115.2013-B, DFP-Fn-VI.3162.52.4968.2013-C. Wznowienie zawieszzonego postępowania egzekucyjnego nastąpiło z dniem 16.03.2015 po wydaniu decyzji przez Prezydenta Miasta Łodzi odmawiających uchylenia dotychczasowych ostatecznych decyzji, ustalających wymiar podatku od nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego (...)⁶⁹ w Łodzi za lata 2008-2013, będących podstawą wystawienia wyżej wskazanych tytułów wykonawczych. Należności za lata 2001-2004, objęte tytułami wykonawczymi nr: OF/1557/01, OF/1031/02, OF/1797/02, OF/1798/02, OF/2418/02, OF/23/03, OF/399/03, OF/1819B/03, OF/816A/04, OF/1122B/04, OF/2009A/04, OF/375A/05, wystawionymi na (...)⁷⁰ zostały umorzone postanowieniem nd DFP-BE-I.3160.3.1203.2013.RŁ z dnia 20.08.2013 r. z uwagi na przedawnienie należności. Należności za lata 2005-2010, objęte tytułami wykonawczymi nr: II RF 3131/2670C/2005, IIRF 3131/2065C/2006, II RF 3131/1403C/2007, II RF 3131/2076C/2007, II RF 3131/3522C/2007, II RF 3131/4426C/2007, II RF 3131/2458C/2008, II RF 3131/739C/2009, II RF 3131/1358C/2009, II RF 3131/2484C/2009, II RF 3131/75C/2010, ŁG II 3131/2527A/2010, ŁG II 3131/3935/2010-B, ŁG II 3131/638/2011-B, wystawionymi na (...)⁷¹ zostały umorzone postanowieniem nr DFP-BE-II.3160.3.01414.2022.ED w dniu 30.06.2022 z uwagi na przedawnienie należności."

⁶⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁷⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁷¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Wyjaśnienie z dnia 22 lutego 2023 roku złożone przez p.o. Zastępcy Dyrektora Biura Egzekucji Administracyjnej i Windykacji Ewę Kowalewską-Schilling stanowi załącznik nr 9 do Części VI protokołu kontroli.

Z zestawienia sporządzonego przez p.o. Dyrektora Biura Egzekucji Administracyjnej i Windykacji Tomasza Szymańskiego, wynika, że saldo na dzień 23 lutego 2023 roku z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 81.665,54 zł (należność główna). Zgodnie z ww. zestawieniem na ww. kwotę składały się należności:

- za lata 1994-1998 (...) ⁷², saldo przeniesione z Urzędu Rejonowego – 1.109,08 zł, niezasądzone;
- za lata 1994-1997 (...) ⁷³, saldo przeniesione z Urzędu Rejonowego – 6.875,60 zł, niezasądzone;
- za lata 1999-2001, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 7 stycznia 2002 roku, 2.778,86 zł;
- za lata 1998-2000, wyrok Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 22 lutego 2001 roku, 17.868,66 zł;
- za lata 2001-2002, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 2 września 2002 roku, 14.032,81 zł;
- 2003 rok, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 28 czerwca 2004 roku, 5.911,11 zł;
- 2004 rok, zadłużenie zostało skierowane do Wydziału Prawnego w czerwcu 2004 roku, brak orzeczenia;
- za lata 2011-2014, wyrok Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 30 czerwca 2015 roku, 22.382,73 zł;
- za lata 2013-2014, wyrok Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 18 listopada 2015 roku, 5.911,11 zł i 516,43 zł.

Zgodnie z wyrokiem z dnia 23 stycznia 2003 roku, II CKN 1155/00 „(...) *Według ustaleń dokonanych w sprawie, właścicielem nieruchomości gruntowej, na której znajduje się sporny budynek, jest Skarb Państwa. Likwidator Zakładów Przemysłu Wełnianego im. A. S. w Ł., które z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r., stały się użytkownikiem wieczystym tego gruntu oraz właścicielem budynków na tym gruncie, zawarł z powodami w dniu 23 grudnia 1993 roku notarialną umowę, na podstawie której powodowie Janusz i Jolanta małżonkowie W. nabyli udział wynoszący 1/10, a powódka Domicela W. udział wynoszący 9/10 części prawa użytkowania wieczystego gruntu. W umowie tej powodowie zobowiązali się, że w przypadku uzyskania przez Spółdzielnię „P”. wyroku przyznającego jej prawa i roszczenia z tytułu wybudowania budynku magazynowego, wyłączą geodezyjnie teren, na którym jest on posadowiony i dokonają cesji praw do gruntu na nabywcę. Zastrzeżenie to*

⁷² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁷³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

pozostaje w związku z wcześniejszą umową notarialną z dnia 2 września 1991 roku na podstawie której pozwana Spółdzielnia przeniosła na powoda Janusza W. przysługujące jej „prawa i roszczenia z tytułu wybudowania obiektu inwestycyjnego”. Sądy obu instancji uznały, że skoro w umowie z dnia 23 grudnia 1993 roku nastąpiło jedynie przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu bez przeniesienia prawa własności budynków, to umowa ta jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, jest nieważna. Powodowie nie stali się zatem właścicielami spornego budynku magazynowego i nie mają legitymacji do dochodzenia zgłoszonych roszczeń. (...). Błędna jest teza skarżących, że na podstawie umowy z dnia 23 grudnia 1993 roku nabyli prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo znajdujących się na tym gruncie budynków. Sąd Apelacyjny trafnie uznał tę umowę za nieważną, a więc nie rodzącą skutków prawnych, na które powołują się powodowie formułując roszczenia, stanowiące przedmiot sporu. (...). Z przedstawionych uregulowań oraz charakteru prawa wieczystego użytkowania płynie wniosek, że kodeks cywilny nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynków na tym gruncie, co oznacza, że prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, a prawem związanym (podrzędnym) jest prawo własności budynków i urządzeń. Z uregulowań tych wyprowadzony został w doktrynie pogląd, że prawo własności budynków dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Zbycie więc tego prawa odnosi się także do budynków, sama zaś własność budynków nie może być przeniesiona na inną osobę bez przeniesienia użytkowania wieczystego. Wypowiedzi tej oraz zaprezentowanego także w doktrynie stwierdzenia, że z tak ukształtowanej relacji obu praw wynika „akcesoryjność” prawa własności budynków w stosunku do użytkowania wieczystego gruntu, nie można interpretować w sposób zaprezentowany w kasacji, prowadzący do błędnej tezy, że rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego gruntu stanowi jednocześnie rozporządzenie, przysługującą użytkownikowi wieczystemu, własnością budynków. Uwzględniając pełen kontekst przytoczonych wypowiedzi oraz abstrahując od sformułowań użytych dla zaznaczenia relacji zachodzących między obu prawami, należy wyraźnie podkreślić, że użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie, i odwrotnie, prawo własności nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa użytkowania wieczystego. Na te zależności wskazał – analizując przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. nr 32, poz. 159 ze zm.) Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 listopada 1963 r., III CO 60/63 (OSNCP 1964, nr 12, poz. 246). W świetle późniejszych uregulowań przyjętych w kodeksie cywilnym oraz w art. 20 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. Tekst: Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 ze zm.), a także w art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – (jedn. Tekst: Dz.U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 ze zm.), teza, że żadne z obu analizowanych praw nie może stanowić przedmiotu obrotu prawnego samodzielnie, nie powinna budzić wątpliwości. Umowa notarialna z dnia 23 grudnia 1993 r. „sprzedaży prawa użytkowania wieczystego” na podstawie której użytkownik wieczysty „sprzedał powodom prawo użytkowania wieczystego opisanych działek”, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu na powodów własności znajdujących się na tych działkach budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.) i nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej wynikającego z niej prawa wieczystego użytkowania jedynie w odniesieniu do samego gruntu. (...).”

Zgodnie z art. 235 § 1 i 2 ustawy Kodeks cywilny - budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie

z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

Zgodnie z art. 58 § 1 ustawy Kodeks cywilny - czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Zgodnie z komentarzem do art. 235 Kodeksu cywilnego (Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.) Kodeks Cywilny. Komentarz aktualizowany) – „(...) Artykuł 235 § 2 stanowi wprost, iż własność budynków i innych urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Prawa te zatem stanowią łączny przedmiot zbycia, co należy w umowie przenoszącej te prawa wyraźnie zaznaczyć. Brak postanowienia w zakresie przeniesienia odrębnej własności budynków lub urządzeń może skutkować nawet nieważnością takiego rozporządzenia, chyba że w oparciu o reguły wykładni oświadczeń woli stron wynikające z art. 65 istnieje możliwość wykazania, że wolą stron nie było przeniesienie tylko prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem zbywcy prawa własności budynków (wyrok SN z 4.07.2014 r., II CSK 612/13, LEX nr 1489234). (...)”

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023, poz. 70) - podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3; 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych; 3) użytkownikami wieczystymi gruntów; 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie: a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości, b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

DOCHODY Z TYTUŁU UMÓW DZIERŻAWY

W jednostce kontrolowanej opracowano „Procedury dotyczące wydzierżawiania nieruchomości przez Oddziały ds. Dzierżaw I i II”. Zgodnie z tym dokumentem, przy wydzierżawianiu nieruchomości stosowane są następujące akty prawne:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości;
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny;
- zarządzenie nr 8897/VIII/21 z dnia 26 listopada 2021 roku w sprawie stawek czynszu za wydzierżawianie, wynajmowanie lub udostępnianie pod infrastrukturę przesyłową nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem.

oraz uchwały Rady Miejskiej:

- uchwała nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczenia

wraz ze zmianami: [1] uchwała Rady Miejskiej nr LXXII/1895/18 z dnia 14 czerwca 2018 roku, [2] uchwała Rady Miejskiej nr IV/132/19 z dnia 16 stycznia 2019 roku, [3] uchwała Rady Miejskiej nr XXXVI/1146/21 z dnia 20 stycznia 2021 roku, [4] uchwała Rady Miejskiej nr XLI/1275/21 z dnia 14 kwietnia 2021 roku, [5] uchwała Rady Miejskiej nr XLIV/1382/21 z dnia 23 czerwca 2021 roku.

Umowy zawierane na okres powyżej 3 lat

Kontrolą objęto prawidłowość zawarcia pięciu niżej wskazanych umów dzierżawy zawartych w 2021 roku na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata: w tym cztery umowy zostały zawarte w drodze bezprzetargowej, a jedna umowa zastała zwarta w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego.

Dzierżawa na okres 15 lat, w drodze bezprzetargowej, nieruchomości o powierzchni 3.236 m² położonej w Łodzi przy ulicy Gdyńskiej 3, oznaczonej w obrębie geodezyjnym: nr 108/38 w obrębie B-28 (...)⁷⁴

W dniu 11 stycznia 2021 roku rzeczoznawca majątkowy nr 4793 sporządził dla: [1] działki nr 108/38, 129/3, 129/4, [2] części działek nr 126/1, 126/2 położonych w obrębie ewidencyjnym B-28 operat szacunkowy mający na celu oszacowanie wartości miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości zabudowanej budynkiem o charakterze usługowym (wykorzystywanym na działalność oświatowo – wychowawczą, szkołą podstawową). Wartość netto miesięcznego czynszu dzierżawnego ww. nieruchomości ustalono w kwocie 6.393,00 zł.

W dniu 23 czerwca 2021 roku Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę nr XLIV/1380/ 21 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawianie w drodze bezprzetargowej na okres 15, nieruchomości i części nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Gdyńskiej 3 i Antoniego Mackiewicza bez numeru.

W dniu 16 lipca 2021 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 7823/VIII/21 w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia w drodze bezprzetargowej, na okres 15 lat nieruchomości i części nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach Gdyńskiej 3 i Antoniego Mackiewicza bez numeru oraz ogłoszenia ich wykazu. W wykazie stanowiącym załącznik do ww. zarządzenia wskazano wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości **„9.000,00 zł netto + podatek VAT zgodnie z przepisami”** oraz zamieszczono informację, że: [1] czynsz podlega corocznej waloryzacji oraz [2] wykaz podlega publikacji przez okres 21 dni tj. od dnia 26 lipca 2021 roku do dnia 16 sierpnia 2021 roku. Wykaz został także zamieszczony na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na stronach internetowych Urzędu oraz opublikowany w prasie, Gazecie Wyborczej w dniu 26 lipca 2021 roku.

W dniu 20 sierpnia 2021 roku, Miasto Łódź podpisało umowę dzierżawy nr DM-DM.XIV.6845.200.2021 ze Spółką Oświatową „Scholasticus” Sp. z o.o. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, Wydzierżawiający oddał w dzierżawę a Dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomość o powierzchni 3.236 m², położoną w Łodzi przy ulicy Gdyńskiej 3 i Antoniego Mackiewicza bez numeru. Nieruchomość została wydzierżawiona z przeznaczeniem na działalność oświatowo – edukacyjną. Umowę zawarto na okres od

⁷⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

dnia 20 sierpnia 2021 roku do dnia 19 sierpnia 2035 roku. Zgodnie z § 3 umowy Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz dzierżawny, wyższy niż ustalony w operacie szacunkowym z dnia 11 stycznia 2021 roku w wysokości 9.000,00 zł plus podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami na dzień wystawienia faktury, który na dzień zawarcia umowy wynosił 23% miesięcznego czynszu dzierżawnego tj. 2.070,00 zł. **Łączna wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego do zapłaty ustalona została zatem na kwotę 11.070,00 zł brutto**, płatna z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

Dzierżawa na okres 15 lat, w drodze bezprzetargowej, nieruchomości, o powierzchni 26 m² położonej w Łodzi przy ulicy Rojnej 44/59, oznaczonej w obrębie geodezyjnym B-42 (...)⁷⁵

W dniu 7 września 2020 roku rzeczoznawca majątkowy nr 4793 sporządził dla części działki nr 44/59 położonej w obrębie ewidencyjnym B-42 operat szacunkowy mający na celu oszacowanie wartości miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości zabudowanej obiektem o charakterze usługowym. Wartość netto miesięcznego czynszu dzierżawnego ww. części działki ustalono w kwocie 410,00 zł, miesięczny czynsz dzierżawny netto dla całej w/w nieruchomości oszacowano na 3.178,00 zł.

W dniu 10 lutego 2021 roku Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę nr XXXVIII/1174/21 w sprawie przeznaczenia do wydzierżawiania w drodze bezprzetargowej na okres 15 lat, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Rojnej bez numeru.

W dniu 23 marca 2021 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 6822/VIII/21 w sprawie przeznaczenia do wydzierżawiania w drodze bezprzetargowej, na okres 15 lat części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Rojnej bez numeru oraz ogłoszenia jej wykazu. W wykazie stanowiącym załącznik do ww. zarządzenia wskazano „**wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 3.178,00 zł netto + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami**” oraz zamieszczono informację, że: [1] czynsz podlega corocznej waloryzacji oraz [2] wykaz podlega publikacji przez okres 21 dni tj. od dnia 9 kwietnia 2021 roku do dnia 30 kwietnia 2021 roku. Wykaz został także zamieszczony na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na stronach internetowych Urzędu oraz opublikowany w prasie, Dzienniku Łódzkim w dniu 9 kwietnia 2021 roku.

W dniu 21 czerwca 2021 roku, Miasto Łódź podpisało umowę dzierżawy nr DM-DM-XIV.6845.199.2021 z osobą fizyczną. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, Wydzierżawiający oddał w dzierżawę, a Dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomości położoną w Łodzi o powierzchni 26 m², położone w Łodzi przy ulicy Rojnej, oznaczone w obrębie geodezyjnym B-42 (...)⁷⁶. Umowę zawarto na okres od dnia 1 lipca 2021 roku do dnia 30 czerwca 2036 roku. Zgodnie z § 3 umowy Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz dzierżawny w wysokości 503,88 zł plus podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury (który na dzień zawarcia umowy wynosił 23%) tj. w wysokości 115,89 zł. Łączna wysokość miesięcznego czynszu

⁷⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁷⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

dzierżawnego do zapłaty ustalona została zatem na kwotę 619,77 zł brutto, płatna z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

Dzierżawa na okres 15 lat o powierzchni 26 m² położonej w Łodzi przy ulicy Rojnej nr 44/59, oznaczonej w obrębie geodezyjnym B-42 (...)⁷⁷

W dniu 7 września 2020 roku rzeczoznawca majątkowy nr 4793 sporządził dla części działki nr 44/59 położonej w obrębie ewidencyjnym B-42 operat szacunkowy mający na celu oszacowanie wartości miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości zabudowanej obiektem o charakterze usługowym. Wartość netto miesięcznego czynszu dzierżawnego ww. części działki ustalono w kwocie 410,00 zł, miesięczny czynsz dzierżawny netto dla w/w nieruchomości oszacowano na 3.178,00 zł.

W dniu 10 lutego 2021 roku Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę nr XXXVIII/1174/21 w sprawie przeznaczenia do wydzierżawiania w drodze bezprzetargowej na okres 15 lat, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Rojnej bez numeru.

W dniu 23 marca 2021 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 6822/VIII/21 w sprawie przeznaczenia do wydzierżawiania w drodze bezprzetargowej, na okres 15 lat części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Rojnej bez numeru oraz ogłoszenia jej wykazu. W wykazie stanowiącym załącznik do ww. zarządzenia wskazano „**wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 3.178,00 zł netto + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami**” oraz zamieszczono informację, że: [1] czynsz podlega corocznej waloryzacji oraz [2] wykaz podlega publikacji przez okres 21 dni tj. od dnia 9 kwietnia 2021 roku do dnia 30 kwietnia 2021 roku. Wykaz został także zamieszczony na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na stronach internetowych Urzędu oraz opublikowany w prasie, Dzienniku Łódzkim w dniu 9 kwietnia 2021 roku.

W dniu 21 czerwca 2021 roku, Miasto Łódź podpisało umowę dzierżawy nr DM-MM-XIV.6845.211.2021 z osobą fizyczną. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, Wydierżawiający oddał w dzierżawę a Dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomości położoną w Łodzi o powierzchni 26 m², położone w Łodzi przy ulicy Rojnej, oznaczone w obrębie geodezyjnym B-42 (...)⁷⁸. Umowę zawarto na okres od dnia 1 lipca 2021 roku do dnia 30 czerwca 2036 roku. Zgodnie z § 3 umowy Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz dzierżawny w wysokości 503,88 zł plus podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury (który na dzień zawarcia umowy wynosił 23%) tj. w wysokości 115,89 zł. Łączna wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego do zapłaty ustalona została zatem na kwotę 619,77 zł brutto, płatna z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

Dzierżawa na okres 29 lat o powierzchni 5268 m² położonej w Łodzi przy położone w Łodzi przy ulicy Stefana Żeromskiego 117, oznaczone w obrębie geodezyjnym P-28 (...)⁷⁹ w drodze przetargu ustnego nieograniczonego

⁷⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁷⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁷⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia

W dniu 7 września 2020 roku rzeczoznawca majątkowy nr 4793 sporządził dla części działki nr 12 położonej w obrębie ewidencyjnym P-28 operat szacunkowy mający na celu oszacowanie wartości miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości zabudowanej obiektem o charakterze usługowym. Wartość netto miesięcznego czynszu dzierżawnego ww. części działki ustalono w kwocie 3.163,00 zł.

W dniu 18 czerwca 2021 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 7512/VIII/21 w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia nieruchomości na okres 29 lat w drodze przetargu nieograniczonego. W wykazie stanowiącym załącznik do ww. zarządzenia wskazano „**wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 3.163,00 zł netto + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami**” oraz zamieszczono informację, że: [1] czynsz podlega corocznej waloryzacji oraz [2] wykaz podlega publikacji przez okres 21 dni tj. od dnia 1 lipca 2021 roku do dnia 22 lipca 2021 roku. Wykaz został także zamieszczony na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na stronach internetowych Urzędu oraz opublikowany w prasie, Gazecie Wyborczej w dniu 1 lipca 2021 roku.

Zarządzeniem nr 7827/VIII/21 z dnia 16 lipca 2021 roku Prezydent Miasta Łodzi ogłosił i przeprowadził ustny przetarg nieograniczony na wydzierżawienie na okres 29 lat, części nieruchomości zabudowanej, położonej w Łodzi przy ulicy Stefana Żeromskiego 117 oraz powołania Komisji Przetargowej. Załącznik do ww. zarządzenia określał warunki przetargu. Określono m.in. [1] stawkę wywoławczą miesięcznego przetargu na 3.163,00 zł, [2] wadium w wysokości 10.000,00 zł, [2] postąpienie w wysokości nie mniejszej niż 150,00 zł. Nieruchomość podlegająca wydzierżawieniu zabudowana była budynkiem willi z 1924 roku, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, o powierzchni zabudowy 260 m² i powierzchni użytkowej 336 m². Budynek objęty był wpisem do gminnej ewidencji zabytków.

Ogłoszenie o ustnym przetargu nieograniczonym było opublikowane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Łodzi w dniach 5 sierpnia 2021 roku – 10 września 2021 roku oraz opublikowane w Gazecie Wyborczej w dniu 5 sierpnia 2021 roku.

Zgodnie z protokołem z ustnego przetargu nieograniczonego dopuszczona do przetargu została jedna osoba: Mateusz Maciejewski, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą: „Pestka Mateusz Maciejewski” z siedzibą w Łodzi przy ul. Czarnoleskiej 13. Stawka miesięcznego czynszu wynosiła 3.163,00 zł. Uczestnikiem przetargu ustalonym jako dzierżawca został Mateusz Maciejewski, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą: „Pestka Mateusz Maciejewski”. Wpłacone wadium w kwocie 10.000,000 zł zostało zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego nieruchomości.

Informacja o wyniku przetargu ustnego nieograniczonego (licytacji) przeprowadzonej w dniu 10 września 2021 roku w siedzibie Urzędu Miasta Łodzi, została sporządzona w dniu 20 września 2021 roku, zamieszczona na stronach internetowych Urzędu Miasta Łodzi oraz wywieszona na tablicy ogłoszeń w dniach 20 września 2021 roku do 27 września 2021 roku.

W dniu 28 września 2021 roku, Miasto Łódź podpisało umowę dzierżawy nr DM-DM-XIII.6845.564.2021 z osobą fizyczną. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, Wydierżawiający oddał w dzierżawę a Dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomości położoną w Łodzi o powierzchni 5268 m², położone w Łodzi przy ulicy Stefana Żeromskiego

23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

117, oznaczone w obrębie geodezyjnym P-28 (...) ⁸⁰. Umowę zawarto na okres od dnia 1 października 2021 roku do dnia 30 września 2050 roku. Zgodnie z § 3 umowy Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz dzierżawny w wysokości 3.313,00 zł plus podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury (który na dzień zawarcia umowy wynosił 23%) tj. w wysokości 761,99 zł. Łączna wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego do zapłaty ustalona została zatem na kwotę 619,77 zł brutto, płatna z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

Dzierżawa na okres 20 lat o powierzchni 9.790 m² położonej w Łodzi przy ulicy Krochmalnej nr 15, oznaczonej w obrębie geodezyjnym G-15 (...) ⁸¹

W dniu 11 stycznia 2021 roku rzeczoznawca majątkowy nr 4793 sporządził dla działki nr 118/9, 118/32 położonej w obrębie ewidencyjnym G-15 operat szacunkowy mający na celu oszacowanie wartości miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości zabudowanej obiektem o charakterze oświatowo - wychowawczym (budynkiem wykorzystywanym na prywatną szkołę podstawową i liceum o charakterze sportowym). Wartość netto miesięcznego czynszu dzierżawnego ww. części działki ustalono w kwocie 36.188,00 zł.

Uchwałą nr XL/1229/21 z dnia 17 marca 2021 roku Rada Miejska wyraziła zgodę na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej na okres 20 lat, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Krochmalnej 15.

W dniu 27 kwietnia 2021 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 7074/VIII/21 w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę w drodze bezprzetargowej, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Krochmalnej 15 na okres 20 lat oraz ogłoszeniu ich wykazu. W wykazie stanowiącym załącznik do ww. zarządzenia wskazano „**wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 39.607,59 zł netto + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami**” oraz zamieszczono informację, że: [1] czynsz podlega corocznej waloryzacji oraz [2] wykaz podlega publikacji przez okres 21 dni tj. od dnia 10 maja 2021 roku do dnia 31 maja 2021 roku. Wykaz został także zamieszczony na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na stronach internetowych Urzędu oraz opublikowany w prasie, Dzienniku Łódzkim w dniu 10 maja 2021 roku.

W dniu 23 czerwca 2021 roku, Miasto Łódź podpisało umowę dzierżawy nr DM-DM-XIII.6845.364.2021 z Klubem Sportowym „KOKORNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, Wydzierżawiający oddał w dzierżawę a Dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomości położoną w Łodzi o powierzchni 1505 m², położone w Łodzi przy ulicy Krochmalnej 15, oznaczone w obrębie geodezyjnym G-15 (...) ⁸². Umowę zawarto na okres od dnia 1 lipca 2021 roku do dnia 30

⁸⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁸¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁸² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

czerwca 2041 roku. Zgodnie z § 3 umowy Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz dzierżawny w wysokości 39.607,59 zł plus podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury (który na dzień zawarcia umowy wynosił 23%) tj. w wysokości 9.109,75 zł. Łączna wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego do zapłaty ustalona została zatem na kwotę 48.717,34 zł brutto, płatna z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

W wyniku kontroli ww. umów dzierżawy nieruchomości na okres powyżej 3 lat kontrolujący stwierdzili:

- czynsz dzierżawny został ustalony w wartości nie niższej niż wynikało to z przedstawionych operatów szacunkowych;
- Rada Miejska podjęła uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawianie nieruchomości w drodze bezprzetargowej lub w drodze przetargu nieograniczonego;
- Prezydent Miasta Łodzi w drodze zarządzenia przeznaczał nieruchomości w dzierżawę oraz ogłaszał ich wykaz;
- wykazy nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawienia zawierały w swej treści wszystkie dane wymagane przepisami art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast **w zakresie ceny wskazywano cenę netto (w wykazach wskazano „+ podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami”)**. Ustawa z dnia 9 maja 2014 roku o informowaniu o cenach towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 168) wskazuje, że w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym. Przez cenę rozumie się również stawkę taryfową⁸³. Zgodnie z wyjaśnieniem Agnieszki Dorbuckiej, Zastępcy Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi „w związku z przekazanymi w trakcie kontroli wątpliwościami w zakresie brakujących w wykazach nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia informacji o cenie uwzględniającej podatek VAT zgodnie z ustawą z dnia 9 maja 2014 roku o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. z 2023 r. poz. 168) informuje, iż w wykazach poza informacją o cenie bez uwzględnienia podatku znajduje się informacja + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami”. Jak wskazuje orzecznictwo (np. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 5 września 2018, I SA/Sz 453/18) podanie ceny zawierającej w sobie wyliczony podatek VAT lub "bez jego wliczenia, ale z zaznaczeniem powiększenia wartości pieniężnej o kwotę tego podatku, nie daje podstaw do przyjęcia, że drugie z tych rozwiązań jest sprzeczne z prawem. Jeżeli dane rozwiązanie mieści się w ramach możliwej interpretacji przepisów, to nie można twierdzić, że pozostaje w sprzeczności z prawem (...) Taka regulacja nie uniemożliwia obliczenia należności za usługi, nie czyni ich wysokości arbitralną, bo stawka podatku jest wyznaczana

⁸³ Patryk Aleksandra, Patryk Tomasz, Ustawa o informowaniu o cenach towarów i usług. Komentarz, LEX/e.. 2014 – „Zgodnie z ust. 2 komentowanego przepisu w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeśli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru lub usługi podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym (zob. ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług - tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.; ustawa z dnia 6 grudnia 2008 r. o podatku akcyzowym - tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 752). Cena uwidaczniana przez sprzedawcę zgodnie z art. 4 ustawy ma być zatem ceną całkowitą brutto. Nie jest więc dopuszczalne oznaczanie ceny netto wraz z informacją, że należy do niej doliczyć określoną stawkę podatku. Takie oznaczenie ceny nie posiadałoby bowiem waloru jednoznaczności i ewidentności (zob. komentarz do art. 4 ustawy)”.

ustawowo, jasno też wskazuje na obecność podatku w kwocie podlegającej uiszczeniu przez odbiorcę." W ocenie Wydziału Dysponowania Mieniem w przypadku wykazów nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia podawanie ceny netto wraz z informacją o jej powiększeniu o podatek VAT jest uzasadnione gdyż cena brutto będzie uzależniona od przepisów obowiązujących w konkretnym przypadku i czasie. W dniu publikacji wykazu nie można wykluczyć, iż przed zawarciem umowy a tym bardziej przez cały okres obowiązywania nie dojdzie do zmiany stawki podatku VAT a tym samym należnej z tytułu dzierżawy ceny brutto podobnie jak nie można wykluczyć, iż podmiot z którym zostanie zawarta umowa nie przedstawi podstawy do zwolnienia od podatku (np. rolnik ryczałtowy)."

*Wyjaśnienie z dnia 17 lutego 2023 roku przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Agnieszkę Dobrucką w zakresie ustalania wysokości czynszu i ich waloryzacji stanowi **załącznik nr 10** do Części VI protokołu kontroli.*

- w wykazach/umowach zostało wskazane, że miesięczny czynsz dzierżawny podlegać będzie corocznej waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca po opublikowaniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowić zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagać podpisania aneksu do umów;
- dzierżawcy zobowiązani zostali do uiszczania podatku od nieruchomości i innych ciężarów i opłat związanych z nieruchomością;
- w przypadku zawarcia umowy dzierżawy położonej w Łodzi przy położone w Łodzi przy ulicy Stefana Żeromskiego 117, czynsz dzierżawy został ustalony w wyniku przetargu nieruchomości, wpłacone przez dzierżawcę wadium w kwocie 10.000,00 zł podlegało zaliczeniu na poczet czynszu,
- dzierżawcy zobowiązani zostali do zawarcia i utrzymywania przez cały okres umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadania mienia oraz wszelkiej prowadzonej działalności;
- dzierżawcy zobowiązani zostali do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku wydania nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy jak i w przypadku jej wcześniejszego wypowiedzenia;
- dzierżawcy zobowiązani zostali także do poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego czynszu dzierżawnego do kwoty stanowiącej sześciokrotność czynszu dzierżawnego wraz z podatkiem VAT.

Terminowość wnoszenia opłat przez dzierżawców z tytułu dzierżawy nieruchomości w latach 2021 – 2022

Kontrolą objęto terminowość wnoszenia opłat przez dzierżawcę z tytułu dzierżawy nieruchomości w latach 2021 – 2022. Wyniki kontroli obrazują tabele stanowiące załącznik do protokołu kontroli.

*Zestawienie terminowości wpłat czynszu dzierżawnego przez dzierżawcę nieruchomości za 2021 i 2022 rok, stanowi **załącznik nr 11** do Części VI protokołu kontroli.*

W odniesieniu do danych zawartych w tabelach stwierdzono, iż:

- czynsz wnoszony był w: [1] wysokości zgodnie z umową, [2] po zwaloryzowaniu czynszu o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych - zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wnoszony w odpowiedniej wysokości;
- w wystawionych fakturach wskazywano termin płatności zgodny z umową;
- w przypadku nieterminowych płatności (id umów: 1751996, 1749162, 1762943 oraz 1773186) naliczano odsetki w prawidłowej wysokości, terminowo czynsz dzierżawy został uiszczony w przypadku umowy dzierżawy id: 1749932;
- wystawiono wezwanie do zapłaty nr DFP-BE-III.3162.9-MM.1139.2022 z dnia 13 października dla Spółki Oświatowej „Scholasticus” Sp. z o.o. dot. opłaty dzierżawy za miesiąc sierpień i wrzesień 2022 roku. Wskazano w nim: [1] saldo (należność główna) 12.343,96 zł, [2] odsetki z tytułu opóźnienia na dzień 13-10-2-022 r. 125,76 zł, [3] koszt monitu 8,50 zł, łącznie 12.478,22 zł. Zwrotne potwierdzenie odbioru z dnia 18 października 2022 roku. Należność została zapłacona w dniu 21 października 2022 roku.

Umowy zawierane na okres do 3 lat

Kontroli poddano pięć niżej wskazanych umów zawartych na okres do 3 lat, w trybie bezprzetargowym.

Dzierżawa na okres do 3 lat, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości o powierzchni 18 m² położonej w Łodzi przy ulicy Alojzego Felińskiego 12-16H, oznaczonej w ewidencji gruntów, budynków i lokali w obrębie geodezyjnym G-17 jako część działki o nr 175/27 (...)⁸⁴

W dniu 3 listopada 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 5556/VIII/20 w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze bezprzetargowej, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Alojzego Felińskiego 12-16 H na okres do 3 lat oraz ogłoszenia jej wykazu. **„W wykazie została wskazana „wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego 18 m² x 3,10 zł/m² = 55,80 zł x 17 garaży, 177,00 zł x 1 garaż – stawka z przetargu. Czynsz płatny do 10 dnia każdego miesiąca z góry. Czynsz dzierżawny nie będzie waloryzowany”**. W wykazie stanowiącym załącznik do ww. zarządzenia zamieszczono informację, że wykaz podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 104 przez okres 21 dni tj. od dnia 19 listopada 2020 roku do dnia 9 grudnia 2020 roku.

W przedłożonej kontrolującym dokumentacji był wydruk ze strony internetowej Urzędu, potwierdzającego zamieszczenie wykazu w BIP oraz ogłoszenia w prasie, Dzienniku Łódzkim w dniu 19 listopada 2020 roku.

Od dnia 1 listopada 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku dzierżawca został obciążony za bezumowne korzystanie z nieruchomości w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy i dalszym korzystaniem z nieruchomości. W dniu 12 grudnia 2021 roku pismem znak: DGM-MM-VI.6845.380.2017.AO Miasto Łódź obciążyło za bezumowne korzystanie z nieruchomości ww. podmiot ustalając opłatę za korzystanie z przedmiotowego terenu: 18

⁸⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

$m^2 \times 3,10 \text{ zł} / m^2 \times 2 \text{ miesiące} = 111,60 \text{ zł} + \text{VAT wg stawki } 23\% \text{ w kwocie } 25,67 \text{ zł}$, łącznie 137,27 zł brutto, płatnej do dnia 26 lutego 2021 roku.

W dniu 21 stycznia 2021 roku, Miasto Łódź podpisało umowę dzierżawy nr DGM-DM-XIII.6845.59.2021 z dzierżawcą. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, wydierżawiający oddał w dzierżawę a dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomość położoną w Łodzi przy ulicy Alojzego Felińskiego 12-16H, oznaczoną w obrębie geodezyjnym G-17, jako część działki nr 175/27 o powierzchni 18 m² (...) ⁸⁵. Nieruchomość została wydierżawiona z przeznaczeniem na teren pod garażem. Umowę zawarto na okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz dzierżawny w wysokości 55,80 zł plus podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami na dzień wystawienia faktury (który na dzień zawarcia umowy wynosił 23%) tj. w wysokości 12,83 zł, łącznie 68,63 zł. Płatne z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. **Czynsz dzierżawny w umowie został powiększony o wartość podatku VAT, co nie zostało wskazane w „wykazie części nieruchomości przeznaczonych do wydierżawiania na okres do 3 lat w drodze bezprzetargowej”.**

Umowa dzierżawy została podpisana przez małżonkę dzierżawcy (...) ⁸⁶, na podstawie pisemnego upoważnienia „do odbioru umowy dzierżawy nieruchomości”. Notatką służbową z dnia 11 stycznia 2021 roku inspektor Agnieszka Orlicka potwierdziła, że „Pan (...) ⁸⁷ podtrzymał swoje stanowisko co do ważności wcześniejszego swojego upoważnienia żony (...) ⁸⁸ w zakresie podpisywania i odbioru umowy dzierżawy na grunt położony w Łodzi przy ulicy Alojzego Felińskiego”. W związku z wątpliwościami kontrolujących w zakresie udzielonego ustnego pełnomocnictwa - potwierzonego notatką służbową, pomimo pisemnego pełnomocnictwa udzielonego jedynie „do odbioru umowy dzierżawy nieruchomości” oraz braku uiszczenia opłaty skarbowej, której podlega złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii – w sprawie z zakresu administracji publicznej lub w postępowaniu sądowym (zgodnie z art. 1 ust 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. 2022 p. 2142) Agnieszka Dorbuska, Zastępca Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi w dniu 7 marca 2023 roku wyjaśniła, że „Wydział Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi w związku z przekazanymi w trakcie kontroli wątpliwościami w zakresie braku potwierżeń uiszczenia opłat skarbowych od udzielonych pełnomocnictw do odbioru lub podpisu umowy

⁸⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁸⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁸⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁸⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

dzierżawy wyjaśnia, iż zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.) opłacie skarbowej podlega złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa (...) w sprawie z zakresu administracji publicznej. W związku z brakiem w powyższej ustawie doprecyzowania pojęcia "sprawy z zakresu administracji publicznej" przyjęto (podobnie jak w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 października 2007 r. II OSK 1364/07) pogląd z literatury stwierdzający, że pojęcie "z zakresu administracji publicznej" należy rozumieć w ujęciu materialnym (przedmiotowym). Działalność z zakresu administracji publicznej obejmuje zatem sprawy administracyjne, a więc zadania i kompetencje w zakresie władzy wykonawczej, wykonywane w formie władczej, którą cechuje jednostronność działania, moc wiążąca, dopuszczalność stosowania przymusu. Za zasadniczy element charakterystyczny dla określenia aktów lub czynności z zakresu administracji publicznej uważa się element władztwa administracyjnego (B. Adamiak, Z problematyki....., op. cit. str. 14-15 i cytowana tam literatura). Ponadto nawet zwolennicy szerszego rozumienia pojęcia (np. Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie 7 sędziów NSA z dnia 6 listopada 2000 r. OPS 11/00) wskazują, iż sprawami z zakresu administracji publicznej są wszelkie akty, czynności, działania i sprawy załatwiane przez organy wymienione w ust. 2 tego artykułu (organy administracji publicznej), które nie mają charakteru cywilnoprawnego. W związku z powyższym czynność zawarcia umowy dzierżawy jako czynność o charakterze cywilnoprawnym bez elementu władztwa administracyjnego nie stanowi sprawy z zakresu administracji publicznej, a w konsekwencji udzielenie do niej pełnomocnictwa nie podlega opłacie skarbowej."

*Wyjaśnienie z dnia 7 marca 2023 roku Zastępcy Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem, Agnieszki Dobruckiej stanowi **załącznik nr 12** do Części VI protokołu kontroli.*

Dzierżawa na okres do 3 lat, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości o powierzchni 262 m² położonej w Łodzi przy ulicy Uroczyisko bez numeru, oznaczonej w ewidencji gruntów, budynków i lokali w obrębie geodezyjnym G-23 jako część działki o nr 212/91 (...)⁸⁹

W dniu 7 grudnia 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 5855/VIII/20 w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze bezprzetargowej, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicach Odrzańskiej bez numeru, Uroczyisko 21 oraz Uroczyisko bez numeru na okres do 3 lat oraz ogłoszenia jej wykazu. W wykazie stanowiącym załącznik do ww. zarządzenia zamieszczono informację, że wykaz podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 104 przez okres 21 dni tj. od dnia 14 grudnia 2020 roku do dnia 4 stycznia 2021 roku.

W wykazie została określona wysokość rocznego czynszu dzierżawnego: „minimalna stawka roczna – 50,00 zł + obowiązująca stawka VAT.”

Wykaz nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawienia zawierał w swej treści wszystkie dane wymagane przepisami art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przedłożonej kontrolującym dokumentacji był wydruk ze strony internetowej Urzędu, potwierdzającego zamieszczenie wykazu w BIP oraz ogłoszenia w prasie, Dzienniku Łódzkim w dniu 14 grudnia 2020 roku.

⁸⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

W dniu 26 stycznia 2021 roku, Miasto Łódź (Wydzierżawiający) podpisało umowę dzierżawy nr DM-DM-XIII.6845.109.2021 z Dzierżawcą. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, Wydzierżawiający oddał w dzierżawę a Dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomość położoną w Łodzi o powierzchni 262 m² położonej w Łodzi przy ulicy Uroczysko bez numeru, oznaczonej w ewidencji gruntów, budynków i lokali w obrębie geodezyjnym G-23 jako część działki o nr 212/91 (...) ⁹⁰. Nieruchomość została wydzierżawiona z przeznaczeniem na teren rekreacyjno-wypoczynkowy. Umowę zawarto na okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz dzierżawny w wysokości 50,00 zł plus podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami na dzień wystawienia faktury (który na dzień zawarcia umowy wynosił 23%) tj. w wysokości 11,50 zł, łącznie 61,50 zł. Czynsz dzierżawy płatny jest z góry w terminie do 31 marca każdego roku kalendarzowego.

Dzierżawa na okres do 3 lat, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości o powierzchni 21 m² położonej w Łodzi przy ulicy Przyszkole bez numeru, oznaczonej w ewidencji gruntów, budynków i lokali w obrębie geodezyjnym G-10 jako część działki o nr 20/15 (...) ⁹¹.

W dniu 17 grudnia 2020 roku do Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek dotychczasowego dzierżawcy nieruchomości o przedłużenie umowy dzierżawy na grunt położony w Łodzi przy ul. Przyszkole bez numeru, oznaczony w obrębie G-10 jako część działki nr 20/15 o łącznej powierzchni 21 m².

W dniu 5 lutego 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 6453/VIII/21 w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze bezprzetargowej, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicach Przyszkole bez numeru na okres do 3 lat oraz ogłoszenia jej wykazu. W wykazie stanowiącym załącznik do ww. zarządzenia zamieszczono informację, że wykaz podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 104 przez okres 21 dni tj. od dnia 4 marca 2021 roku do dnia 25 marca 2021 roku. **W wykazie zostało określona wysokość rocznego czynszu dzierżawnego: „minimalna stawka roczna – 37,20 zł + 10,80 zł, razem 48,00 zł + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.”**

Wykaz nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawienia zawierał w swej treści wszystkie dane wymagane przepisami art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przedłożonej kontrolującym dokumentacji był wydruku ze strony internetowej Urzędu, potwierdzającego zamieszczenie wykazu w BIP oraz ogłoszenia w prasie, Dzienniku Łódzkim w dniu 4 marca 2021 roku.

W dniu 21 czerwca 2021 roku, Miasto Łódź (Wydzierżawiający) podpisało umowę dzierżawy nr DM-DM-XIII.6845.401.2021 z Dzierżawcą. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, Wydzierżawiający oddał w dzierżawę a Dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomość położoną w Łodzi przy ulicy Przyszkole bez numeru o powierzchni 21 m², oznaczonej w ewidencji gruntów, budynków i lokali w obrębie geodezyjnym G-10

⁹⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁹¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

jako część działki o nr 20/15 (...) ⁹². Nieruchomość została wydzierżawiona z przeznaczeniem na teren pod wiatę garażową oraz teren towarzyszący utwardzony. Umowę zawarto na okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz dzierżawny; [1] za teren pod wiatę garażową 12 m² x 3,10 zł/m² w wysokości 37,20 zł plus podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami na dzień wystawienia faktury (który na dzień zawarcia umowy wynosił 23%) tj. w wysokości 8,56 zł, [2] za teren towarzyszący utwardzony 9 m² x 1,20 zł/m² łącznie 59,04 zł. Czynsz dzierżawy płatny jest z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku czynsz dzierżawy w wysokości 354,24 zł jest płatny w terminie do 30 czerwca 2021 roku.

Dzierżawa na okres do 3 lat, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości o powierzchni 17 m² położonej w Łodzi przy ulicy Gdańskiej 20, oznaczonej w ewidencji gruntów, budynków i lokali w obrębie geodezyjnym S-1 jako działka o nr 59/3 (...) ⁹³.

W dniu 5 lutego 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 5555/VIII/20 w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze bezprzetargowej, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Gdańskiej 20 na okres do 3 lat oraz ogłoszenia jej wykazu. W wykazie stanowiącym załącznik do ww. zarządzenia zamieszczono informację, że wykaz podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 104 przez okres 21 dni tj. od dnia 19 listopada 2020 roku do dnia 9 grudnia 2021 roku. W przedłożonej kontrolującym dokumentacji był wydruk ze strony internetowej Urzędu, potwierdzającego zamieszczenie wykazu w BIP oraz ogłoszenia w prasie, Dzienniku Łódzkim w dniu 19 listopada 2020 roku. **W wykazie zostało określona wysokość rocznego czynszu dzierżawnego: „ 17 m² x 5,20 zł = 88,40 zł + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.”**

W dniu 18 stycznia 2021 roku, Miasto Łódź (Wydzierżawiający) podpisało umowę dzierżawy nr DM-DM-XIV.6845.10.2021 z Dzierżawą. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, Wydzierżawiający oddał w dzierżawę a Dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomość położoną w Łodzi przy ulicy Gdańskiej o powierzchni 17 m², oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 59/3, w obrębie S-1 (...) ⁹⁴ z przeznaczeniem na teren pod garaż i wiatę garażową. Umowę zawarto na okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz dzierżawny; [1] za teren pod wiatę garażową 17m² x 5,20 zł/m² w wysokości 88,40 zł plus podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami na dzień wystawienia faktury (który na dzień zawarcia umowy wynosił 23%) tj. w wysokości 20,33 zł, łącznie 108,73 zł. Czynsz dzierżawy płatny jest z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

⁹² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁹³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁹⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Dzierżawa na okres do 3 lat, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości o powierzchni 40,81 m² położonej w Łodzi przy ulicy Łąkowej bez numeru, oznaczonej w ewidencji gruntów, budynków i lokali w obrębie geodezyjnym P-20 jako część działki o nr 72/18 (...)⁹⁵

W dniu 17 września 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 5155/VIII/20 w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze bezprzetargowej, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Łąkowej bez numeru na okres do 3 lat oraz ogłoszenia jej wykazu. W wykazie stanowiącym załącznik do ww. zarządzenia zamieszczono informację, że wykaz podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 104 przez okres 21 dni tj. od dnia 1 października 2020 roku do dnia 22 października 2022 roku. W przedłożonej kontrolującym dokumentacji był wydruk ze strony internetowej Urzędu, potwierdzającego zamieszczenie wykazu w BIP oraz ogłoszenia w prasie, Dzienniku Łódzkim w dniu 1 października 2020 roku. **W wykazie zostało określona wysokość rocznego czynszu dzierżawnego: „77,54 zł + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.”**

W dniu 14 stycznia 2021 roku, Miasto Łódź (Wydzierżawiający) podpisało umowę dzierżawy nr DM-DM-XIV.6845.717.2021 z Dzierżawcą. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, Wydzierżawiający oddał w dzierżawę a Dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomość położoną w Łodzi przy ulicy Łąkowej o powierzchni 40,81m², oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 72/18, w obrębie P-20 (...)⁹⁶ z przeznaczeniem na służący pod dojazd. Umowę zawarto na okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz dzierżawny; [1] za teren pod wiatę garażową 40,81m² x 1,90 zł/m² w wysokości 77,54 zł plus podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami na dzień wystawienia faktury (który na dzień zawarcia umowy wynosił 23%) tj. w wysokości 17,83 zł, łącznie 95,37 zł. Czynsz dzierżawy płatny jest z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Umowa została wypowiedziana w dniu 9 marca 2021 roku przez dzierżawcę.

W wyniku kontroli ww. umów dzierżawy nieruchomości na okres poniżej 3 lat kontrolujący stwierdzili:

- Rada Miejska podjęła uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawianie nieruchomości w drodze bezprzetargowej;
- Prezydent Miasta Łodzi w drodze zarządzenia przeznaczał nieruchomości w dzierżawę oraz ogłaszał ich wykaz;
- wykazy nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawienia zawierał w swej treści wszystkie dane wymagane przepisami art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast **w zakresie ceny wskazywano cenę netto (w uwagach określono „do miesięcznego czynszu zostanie doliczony podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami”). Ustawa z dnia 9**

⁹⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁹⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

maja 2014 roku o informowaniu o cenach towarów i usług wskazuje, że w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym. Przez cenę rozumie się również stawkę taryfową. Ponadto w wykazie stanowiącym załącznik do zarządzenia nr 5556/VIII/20 z dnia 3 listopada 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze bezprzetargowej, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Alojzego Felińskiego 12-16 H na okres do 3 lat oraz ogłoszenia jej wykazu zostało wskazane: „wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego $18 \text{ m}^2 \times 3,10 \text{ zł/m}^2 = 55,80 \text{ zł} \times 17 \text{ garaży}, 177,00 \text{ zł} \times 1 \text{ garaż}$ – stawka z przetargu. Czynsz płatny do 10 dnia każdego miesiąca z góry. Czynsz dzierżawny nie będzie waloryzowany”. Natomiast w umowie czynsz dzierżawny został powiększony o wartość podatku VAT, co nie zostało wskazane w „wykazie części nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawiania na okres do 3 lat w drodze bezprzetargowej”;

- w wykazach zostało zamieszczone sformułowanie „stawce ustalonej w przetargu” oraz „czynsz dzierżawy nie będzie waloryzowany”. Zgodnie z wyjaśnieniem Zastępcy Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem, Agnieszki Dobruckiej z dnia 7 marca 2023 roku „w związku z przekazanymi w trakcie kontroli wątpliwościami w zakresie zamieszczania w wykazach nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia w trybie bezprzetargowym informacji o stawce ustalonej w przetargu oraz waloryzacji bądź jej braku wyjaśnia, iż: [1] W przypadku postępowania w sprawie zawarcia z dotychczasowym dzierżawcą kolejnej umowy dzierżawy tej samej nieruchomości lub tej samej części nieruchomości po wygaśnięciu zawartej na czas określony umowy w której stawka została ustalona w przetargu, dotychczasowa stawka czynszu jest stosowana do zawarcia w trybie bezprzetargowym umów na kolejne okresy do czasu aż obowiązujące na terenie Miasta stawki za wydzierżawiane i wynajmowane z analogicznym przeznaczeniem w danej strefie nieruchomości nie przewyższą wartości osiągniętej w przetargu, [2] W okresie objętym kontrolą waloryzacja czynszów dzierżawnych była stosowana w przypadku umów dzierżaw zawieranych na okres powyżej 3 lat natomiast w przypadku umów dzierżaw zawieranych na krótszy okres przyjęto zasadę weryfikacji wartości czynszów przy zawieraniu kolejnych umów. Jednocześnie informuję, iż w związku z rosnącą inflacją coroczna waloryzacja czynszów dla umów zawieranych na okres do 3 lat została wprowadzona w związku z § 4.4 zarządzenia Nr 1895/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 sierpnia 2022 r. w sprawie stawek czynszu za wydzierżawiane i wynajmowane oraz stawek za udostępniane pod infrastrukturę przesyłową nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem dla procedowanych dzierżaw po dniu 1 września 2022 roku”.

Wyjaśnienie z dnia 7 marca 2023 roku Zastępcy Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem - Agnieszki Dobruckiej stanowi załącznik nr 13 do Części VI protokołu kontroli

- dzierżawcy zobowiązani zostali do uiszczania podatku od nieruchomości i innych ciężarów oraz opłat związanych z przedmiotem dzierżawy;
- dzierżawcy byli zobowiązani do zawarcia i utrzymywania na swój koszt przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadania mienia oraz wszelkiej działalności prowadzonej na nieruchomości objętej dzierżawą.

Terminowość wnoszenia opłat

W odniesieniu do dzierżawy nieruchomości na okres do 3 lat kontrolujący stwierdzili (dane zawarte w tabeli), co następuje:

- w okresie kontrolowanym miesięczny czynsz nie był waloryzowany, coroczna waloryzacja czynszów dla umów dzierżaw zawieranych do 3 lat została wprowadzona dopiero zarządzeniem nr 1895/2022 Prezydent Miasta Łodzi z dnia 22 sierpnia 2022 roku w sprawie stawek czynszu za wydzierżawianie i wynajmowanie oraz stawek za udostępnianie pod infrastrukturę przesyłową nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem;
- w wystawionych fakturach wskazywano termin płatności zgodny z umową;
- w przypadku nieterminowych płatności naliczono odsetki w prawidłowej wysokości;
- terminowo czynsz został uiszczony przez dzierżawców id: 1753678 oraz 169387, w przypadku nieterminowych płatności (id umów: 1694836, 1696329 oraz 1699524) naliczono odsetki w prawidłowej wysokości;
- w badanej próbie wystawiono wezwanie do zapłaty nr DFP-BE-III.3162.9-MM.841.2022 z dnia 23 sierpnia 2022 roku dla osoby fizycznej (id umowy 1696329) – dzierżawcy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Alojzego Felińskiego (dotyczyło opłaty za dzierżawę za miesiące: sierpień, wrzesień, październik, listopad, grudzień 2021 roku oraz styczeń, luty, marzec, kwiecień 2022 roku). Wskazano w nim: [1] saldo (należność główna) 559,28 zł, [2] odsetki z tytułu opóźnienia na dzień 23-08-2022 r. 38,88 zł, [3] koszt monitu 8,50 zł, łącznie 606,66 zł. Zwrotne potwierdzenie odbioru z dnia 9 września 2022 roku. **Wystawienie wezwania do zapłaty dopiero w dniu 23 sierpnia 2022 roku, które obejmowało m.in. niezapłaconej kwoty wynikającej z umowy dzierżawy za m-c sierpień zeszłego roku stanowiło naruszenie § 3 załącznika** do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku w sprawie wprowadzenia zasad postępowania w przypadkach nieterminowego realizowania na rzecz Skarbu Państwa i Miasta Łodzi świadczeń pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym oraz przymusowej windykacji obowiązków niepieniężnych o charakterze cywilnoprawnym w Urzędzie Miasta Łodzi, który stanowi, że *„Po upływie terminu płatności, Wydział Finansowy prowadzący windykację niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 90 dni, a w przypadku, gdy okoliczności sprawy wymagają dodatkowego postępowania wyjaśniającego, odpowiednio w terminie nie dłuższym niż 120 dni po terminie płatności – kieruje do dłużników monit/wezwanie do zapłaty wzywające do uregulowania zaległości wynikających z określonych czynności prawnych, w szczególności zawartych umów”*.

Czynności windykacyjne w zakresie zaległości na koniec 2021 roku z tytułu zwartych umów dzierżawy

Kontroli poddano działania windykacyjne podejmowane w okresie 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2022 roku w odniesieniu do wybranych dzierżawców:

- ul. Piotrkowska 110 (część działki nr 236/10 w obrębie S-6) i alei Leona Schillera (część działki nr 235/27 w obrębie S-6) Hort Cafe Łódź Sp. z o.o.: [1] zaległość (za 01.02.2019 – 30.09.2020 r.) na 31.12.2021 r. w wysokości 605.996,40 zł, data monitu 01.10.2020 r., data wpływu potwierdzenia odbioru monitu 06.10.2020 r.,

data skierowania sprawy zadłużenia do Wydziału Prawnego 27.11.2020 r., data złożenia pozwu 31.12.2020 r., data nakazu zapłaty – brak orzeczenia [2] zaległość (za 01.10.2020-30.05.2021) na 31.12.2021 r. w wysokości 17.059,72 zł, zł, **data monitu 14.06.2022 r.**, data wpływu potwierdzenia odbioru monitu 26.07.2022 r., data skierowania sprawy zadłużenia do Wydziału Prawnego 30.09.2022 r., data złożenia pozwu 10.11.2022 r., data nakazu zapłaty – brak orzeczenia;

- ul. Juliana Esjmona (...) ⁹⁷, osoba fizyczna, zaległość na 31.12.2021 r.: [1] (za 01.09.2017 – 31.01.2019) roku w wysokości 590,31 zł, data monitu 23.05.2019 r., data wpływu potwierdzenia odbioru monitu 30.05.2019 r., data skierowania sprawy zadłużenia do Wydziału Prawnego 23.07.2019 r., data złożenia pozwu 05.08.2019 r., data nakazu zapłaty – 12.09.2019 r., [2] (za 01.01.2020 – 30.04.2020 roku w wysokości 5.582,33 zł), data monitu 23.05.2022 r., data wpływu potwierdzenia odbioru monitu 03.06.2022 r., **sprawa nie została skierowana do Wydziału Prawnego;**
- ul. Pojezierska (...) ⁹⁸ (część działki nr 254/7 w obrębie B-28), osoba fizyczna – zaległość na 31.12.2021 r. w wysokości 35.963,05 zł, data monitu 10.05.2022 r., data wpływu potwierdzenia odbioru monitu 30.05.2022 r., data skierowania sprawy zadłużenia do Wydziału Prawnego 30.09.2022 r., data złożenia pozwu 30.22.2022 r., data nakazu zapłaty – brak orzeczenia;
- ul. Śląska 3B, działka nr 261/8, obręb geodezyjny G-16, 11.6109 ha, Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna – zaległość na 31.12.2021 r. [1] zaległość (za 01.11.2015 – 31.10.2018 r.) na 31.12.2021 r. w wysokości 545.396,76 zł, data monitu 13.03.2019 r., data wpływu potwierdzenia odbioru monitu 25.03.2019 r., data skierowania sprawy zadłużenia do Wydziału Prawnego 28.05.2019 r., data złożenia pozwu 03.07.2019 r., data nakazu zapłaty – 30.07.2020 roku – nieprawomocny nakaz, postanowienie o zawieszeniu 27.03.2020 r. [2] zaległość (za 01.11.2018-28.02.2022) na 31.12.2021 r. w wysokości 605.996,40 zł, zł, data monitu 10.05.2022 r., data wpływu potwierdzenia odbioru monitu 18.05.2022 r., data skierowania sprawy zadłużenia do Wydziału Prawnego 28.05.2022 r., data złożenia pozwu 14.10.2022 r., data nakazu zapłaty – brak orzeczenia.

Urząd Miasta Łodzi dla ww. zaległości podejmował odpowiednie działania prowadzące do wyegzekwowania zaległych należności (wezwania do zapłaty, skierowania sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego). Nie wszystkie działania windykacyjne zostały podjęte w terminach zgodnych z § 3 i § 4 pkt 1 zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku w sprawie wprowadzenia zasad postępowania w przypadkach nieterminowego realizowania na rzecz Skarbu Państwa i Miasta Łodzi świadczeń pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym oraz przymusowej windykacji obowiązków niepieniężnych o charakterze cywilnoprawnym w Urzędzie Miasta Łodzi np.: [1] dla nieruchomości ul. Piotrkowska 110 (część działki nr 236/10 w obrębie S-6) i alei Leona Schillera (część działki nr 235/27 w obrębie S-6) Hort Cafe Łódź Sp. z o.o.: zaległość za 01.10.2020-30.05.2021 na 31.12.2021 r. w wysokości 17.059,72 zł, **monit**

⁹⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁹⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

wysłany 14.06.2022 r., a w przypadku nieruchomości [2] ul. Juliana Esjmona (...) ⁹⁹, osoba fizyczna, zaległość na 31.12.2021 r. (za 01.09.2017 – 31.01.2019 roku w wysokości 5.582,33 zł), data monitu 23.05.2022 r., data wpływu potwierdzenia odbioru monitu 03.06.2022 r., **sprawa nie została skierowana do Wydziału Prawnego.**

Biorąc pod uwagę powyższe, prowadzona windykacja w stosunku do ww. dzierżawcy dla zaległości w wysokości 5.582,33 zł (na 31.12.2021 r.), w postaci wystawionych jedynie wezwań do zapłaty była mało skuteczna i nie wyczerpała instrumentów przewidzianych prawem, bowiem dalsze dochodzenie roszczeń z tego tytułu odbywa się na drodze postępowania sądowego. Tym bardziej, że do dzierżawcy były kierowane pisma: [1] nr DM-DM-XIII.6845.40.2018 z dnia 28 stycznia 2020 rok, [2] nr DM-DM.XIII.6845.40.2019 z dnia 5 czerwca 2020 roku oraz [3] nr DM-Dm.XIII.6845.40.2018.AO z dnia 22 czerwca 2021 roku z prośbą o wywiązanie się z warunków umowy dzierżawy i dostarczenie aktu notarialnego oraz polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (co mogło skutkować rozwiązaniem umowy dzierżawy). Pisma wracały „nie podjęte” w terminie lub pozostawały bez odpowiedzi. Zgodnie z wyjaśnieniem Agnieszki Dobruckiej, Zastępcy Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi z dnia 9 marca 2023 roku - „W związku z przekazanymi w trakcie kontroli wątpliwościami w zakresie nie rozwiązania umowy dzierżawy nr DM-DM-XIII-6845.513.2019 z 7 października 2019 roku mimo kierowania do dzierżawcy pism informujących o możliwości jej rozwiązania w przypadku niewypełnienia obowiązków wynikających z przedmiotowej umowy wyjaśnia, jak poniżej. W związku z faktem, iż Dzierżawca nie podejmował korespondencji i nie uiszczał opłat, po konsultacji z Wydziałem Prawnym podjęto decyzje, że rozwiązanie umowy dzierżawy będzie nie korzystne, gdyż w przypadku jej rozwiązania bez wydania obiektu koniecznym będzie obciążanie użytkownika z tytułu bezumownego korzystania (ta sama stawka zastosowana w umowie dzierżawy), a w konsekwencji w przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego koniecznym będzie udowodnienie przed sądem zasadności roszczenia, co w przypadku zawartej umowy dzierżawy nie budzi wątpliwości.”

*Wyjaśnienie Zastępcy Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem, Agnieszki Dobruckiej w zakresie nierozwiązanej umowy stanowi **załącznik nr 14** do Części VI protokołu kontroli.*

⁹⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

