

PROTOKÓŁ

kontroli realizacji obowiązków wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Nr 15/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31.03.2014 r., znak: BK-02.1711.4.2014.

Kontrolowany:

- Szkoła Podstawowa Nr 25 im. Tadeusza Kościuszki, 30-334 Kraków, ul. Komandosów 29. Dyrektorem jednostki jest Pani Barbara Pyzik.
- Szkoła Podstawowa Nr 97 im. Joachima Lelewela, 30-436 Kraków, ul. Doktora Judyma 10. Dyrektorem jednostki jest Pani Maria Madej.
- Szkoła Podstawowa Nr 155 im. św. Jadwigi Królowej, 31-863 Kraków, os. II Pułku Lotniczego 21. Dyrektorem jednostki jest Pani Anna Kurek.
- Gimnazjum Nr 17 im. Artura Grottgera, 30-014 Kraków, ul. Litewska 34. Dyrektorem jednostki jest Pani Elwira Frosik.
- Gimnazjum Nr 28 im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, 30-611 Kraków, ul. F. Bujaka 15. Dyrektorem jednostki jest Pani Maria Kuzak.
- Zespół Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 3 im. prof. Juliana Aleksandrowicza, 30-410 Kraków, ul. Strąkowa 3a. Dyrektorem jednostki jest Pan Jerzy Kubieniec.
- Zespół Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 7 im. Polskich Kawalerów Maltańskich, 30-638 Kraków, ul. Czarnogórska 14. Dyrektorem jednostki jest Pan Artur Ławrowski.
- Zespół Szkół Budowlanych Nr 1, 30-127 Kraków, ul. Szablowskiego 1. Dyrektorem jednostki jest Pan Andrzej Mieleczarek.
- Zespół Szkół Elektrycznych Nr 1 im. Powstańców Śląskich, 30-644 Kraków, ul. Kamieńskiego 49. Dyrektorem jednostki jest Pan Antoni Juszczak.
- Zespół Szkół Mechanicznych Nr 1 im. Szczepana Humberta, 31-120 Kraków, al. Mickiewicza 5. Dyrektorem jednostki jest Pani Bożena Mayer-Gawron.
- Młodzieżowy Dom Kultury im. Janusza Korczaka, 31-814 Kraków, os. Kalinowe 18. Dyrektorem jednostki jest Pani Monika Modrzejewska.
- Dom Pomocy Społecznej im. L. i A. Helclów, 31-148 Kraków, ul. Helclów 2. Dyrektorem jednostki jest Pani Barbara Grotkowska-Galata.
- Dom Pomocy Społecznej im. św. Brata Alberta, 30-336 Kraków, ul. Nowaczyńskiego 1. Dyrektorem jednostki jest Pani Grażyna Dąbroś.
- Dom Pomocy Społecznej, 30-725 Kraków, ul. Łanowa 39. Dyrektorem jednostki jest Pani Elżbieta Sieja.
- Dom Pomocy Społecznej, 30-329 Kraków, ul. Praska 25. Dyrektorem jednostki jest Pani Beata Magiera.
- Dom Pomocy Społecznej, 31-977 Kraków, os. Szkolne 28. Dyrektorem jednostki jest Pani Pelagia Gądek-Trynka.

Okres objęty kontrolą:

Lata 2013-2014 do dnia kontroli.

Termin przeprowadzenia kontroli:

02.04.2014 r. – 25.04.2014 r.

Kontrolujący:

Roman Szymocha - główny specjalista w Biurze Kontroli Wewnętrznej UMK.

Kontrolą objęto:

dokumentację w zakresie stanowiącym przedmiot kontroli, udostępnione przez kontrolowane jednostki.

1. USTALENIA PRAWNO-ORGANIZACYJNE

Zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy, jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Charakter prawny trwałego zarządu określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami był wielokrotnie rozważany w orzecznictwie, przede wszystkim sądów administracyjnych, w tym NSA. Zarówno w orzecznictwie jak i piśmiennictwie przeważa pogląd odmawiający trwałemu zarządowi charakteru cywilnoprawnego. „Przepisy te nie mogą w żadnym razie uzasadniać poglądu, że trwały zarząd stanowi prawo podmiotowe o charakterze cywilnym państwowej lub samorządowej jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej” (uzasadnienie do wyroku WSA z dnia 3 czerwca 2004 r., I SA 2372/02). W stosunkach cywilnoprawnych i procesowych gminne jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej działają za gminę jako *stationes communes* i wykonują w określonym zakresie niektóre uprawnienia wypływające z własności przysługującej gminie, a mianowicie uprawnienia do korzystania z nieruchomości i pobierania pożytków.

Reasumując powyższe, w zawieranych przez gminne jednostki organizacyjne (jednostka budżetowa lub zakład budżetowy) umowach najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości (lub jej części) oddanej im w trwały zarząd, stroną umowy winna być gmina reprezentowana przez kierownika gminnej jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej.

2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**2.1. Ustalenia dotyczące jednostek oświatowych.****1) Szkoła Podstawowa Nr 25, ul. Komandosów 29.**

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony następującymi decyzjami Prezydenta Miasta Krakowa:

- GS-02.72244-3-005-30/01 z dnia 31.03.2009 r. na czas nieoznaczony na cele wychowawczo-oświatowe;
- GS-02.72244-3-005-30/01 z dnia 30.09.2010 r. na czas nieoznaczony na cele statutowe, tj. wychowawczo-oświatowe.

W roku szkolnym 2013/2014 do dnia kontroli jednostka zawarła 14 umów, w tym 13 umów najmu oraz 1 umowę dzierżawy (teren pod kiosk) na czas oznaczony nie dłuższy niż rok. 10 spośród zawartych umów najmu (dzierżawy) stanowiły umowy będące kontynuacją umów z roku poprzedniego. We wszystkich tych przypadkach jednostka nie wystąpiła do Wydziału Skarbu Miasta z wnioskami o wyrażenie zgody na zawarcie umów. Brak zgód na zawarcie umów najmu (dzierżawy) oznacza, iż jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednostka nie zawiadomiła w roku szkolnym 2013/2014 Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 4 umów najmu, nie będących kontynuacją umów z lat poprzednich, czym naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli – karty nr 4-6)

2) Szkoła Podstawowa Nr 97, ul. Doktora Judyma 10.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony następującymi decyzjami Zarządu Miasta Krakowa:

- GS-01-2.72241-37-3/99 z dnia 06.09.1999 r. na czas nieoznaczony na cele oświatowe;
- GS-02.72244-3-005-58/01/02 z dnia 18.07.2002 r. na czas nieoznaczony na cele oświatowe.

W roku szkolnym 2013/2014 do dnia kontroli, jednostka zawarła 22 umowy najmu, w tym na zawarcie 10 umów najmu, jednostka posiada zgody określone zarządzeniami Prezydenta Miasta Krakowa Nr 3547/2012 z dnia 27.11.2012 r. (9 umów) oraz Nr 2784/2014 z dnia 25.09.2013 r. (1 umowa), przy czym umowa najmu zawarta z firmą określoną w zarządzeniu Nr 2784/2013 PMK (na prowadzenie ekologicznego sklepiu szkolnego), została zawarta przed uzyskaniem zgody określonej tym zarządzeniem, czym jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5 spośród zawartych umów najmu stanowiły umowy będące kontynuacją umów z roku poprzedniego. We wszystkich tych przypadkach jednostka nie wystąpiła do Wydziału Skarbu Miasta z wnioskami o wyrażenie zgody na zawarcie umów. Brak zgód na zawarcie umów najmu oznacza, iż jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednostka nie zawiadomiła w roku szkolnym 2013/2014 Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 7 umów najmu pomieszczeń, nie będących kontynuacją umów z lat poprzednich, czym naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli – karty nr 8-20)

3) Szkoła Podstawowa Nr 155, os. II Pułku Lotniczego 21.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony decyzją Zarządu Miasta Krakowa GS-01-2.72241-18-4/98 z dnia 17.09.1998 r. na czas nieoznaczony na cele oświatowe.

W roku szkolnym 2013/2014 do dnia kontroli, jednostka zawarła 25 umów najmu na czas oznaczony nie dłuższy niż rok.

13 spośród zawartych umów najmu stanowiły umowy będące kontynuacją umów z roku poprzedniego. We wszystkich tych przypadkach jednostka nie wystąpiła do Wydziału Skarbu Miasta z wnioskami o wyrażenie zgody na zawarcie umów. Brak zgód na zawarcie umów najmu oznacza, iż jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednostka nie zawiadomiła w roku szkolnym 2013/2014 Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 6 umów najmu pomieszczeń, nie będących kontynuacją umów z lat poprzednich, czym naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W 2014 r. jednostka przesłała dwa zawiadomienia do Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 6 umów najmu (w tym 5 umów z przeznaczeniem na jednorazowe zebrania wspólnot mieszkaniowych).

Ponadto, w latach 2013-2014, tj. w okresie objętym kontrolą, jednostka wynajmuje pomieszczenia następującym instytucjom:

- Stowarzyszenie Przyjaciół SP Nr 155 (umowę zawarto w dniu 01.09.2010 r. na czas nieokreślony),
- NZOZ Medycyna Środowiskowa Szkolna (porozumienie zawarto w dniu 13.12.2010 r. na czas nieokreślony) oraz
- Szczęp ZHP HALNY (umowę zawarto w dniu 06.03.2012 r. do dnia 31.08.2016 r. a więc na okres powyżej 3 lat).

W tych 3 przypadkach jednostka nie wystąpiła do Wydziału Skarbu Miasta z wnioskami o wyrażenie zgody na zawarcie umów. Brak zgód na zawarcie umów użyczenia oznacza, iż jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli – karty nr 22-34)

4) Gimnazjum Nr 17, ul. Litewska 34.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony decyzją Prezydenta Miasta Krakowa GS-02.AK.72244-2-24/06 z dnia 19.09.2008 r. na czas nieoznaczony na cele wychowawczo-oświatowe.

W roku szkolnym 2013/2014 jednostka zawarła 21 umów, w tym 11 umów najmu i 1 umowę użyczenia, dla których posiada zgodę określoną zarządzeniem Nr 2067/2013 PMK z dnia 12.07.2013 r. oraz 5 umów najmu, dla których posiada zgodę określoną zarządzeniem Nr 110/2014 PMK z dnia 20.01.2014 r.

Jednostka w roku szkolnym 2013/2014 r. do dnia kontroli nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 9 umów najmu pomieszczeń (w tym 2 umów najmu pomieszczeń z przeznaczeniem na jednorazowe zebrania), nie będących kontynuacją umów z lat poprzednich, czym naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli – karty nr 36-44)

5) Gimnazjum Nr 28, ul. F. Bujaka 15.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony decyzją Prezydenta Miasta Krakowa GS-02.72244-3-15/06 z dnia 15.12.2008 r. na czas nieoznaczony na cele wychowawczo-oświatowe.

W 2014 r. do dnia kontroli jednostka zawarła 8 umów najmu, w tym na zawarcie 5 umów najmu jednostka posiada zgody, określone zarządzeniami Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2260/2013 z dnia 31.07.2013 r. (umowa z firmą FHU Antom2), Nr 3487/2013 z dnia 03.12.2013 r. (umowa z firmą JG Gastro), Nr 116/2014 z dnia 20.01.2014 r. (2 umowy) oraz Nr 482/2014 z dnia 19.02.2014 r. (umowa z Prywatnym Przedszkolem „Pępuś Świata”).

Na podstawie zgody określonej zarządzeniem PMK Nr 116/2014, jednostka zawarła z firmami P4 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie oraz Polską Telefonią Komórkową Centertel Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie w dniu 20.01.2014 r., umowy najmu części powierzchni dachu budynku szkolnego z przeznaczeniem na stacje bazowe telefonii komórkowej wraz z urządzeniami sterującymi na czas określony 3 lat, tj. do dnia 19.01.2017 r. Pierwsze umowy z tymi firmami zostały zawarte odpowiednio w 2002 oraz 2007 r.

Jednostka w 2014 r. do dnia kontroli, nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 3 umów najmu, nie będących kontynuacją umów z lat poprzednich, czym naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli – karty nr 46-56)

6) Zespół Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 3, ul. Strąkowa 3a.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony decyzją Prezydenta Miasta Krakowa GS-02.72244-3-005-35/01 z dnia 19.05.2005 r. na czas nieoznaczony na cele wychowawczo-oświatowe.

W 2013 r. jednostka zawarła 37 umów najmu oraz 2 umowy użyczenia pomieszczeń, nie stosując przepisów określonych w art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednostka zawarła na 2014 r. 30 umów, w tym 17 umów najmu oraz 2 umowy użyczenia, dla których posiada zgodę określoną zarządzeniem Nr 291/2014 PMK z dnia 04.02.2014 r. Umowy zostały zawarte przez jednostkę przed terminem uzyskania zgody, czym jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 14.04.2014 r. jednostka zawiadomiła Wydział Skarbu Miasta o zawarciu w 2014 r. 11 umów najmu pomieszczeń na okres do 1 miesiąca (w tym 7 umów z przeznaczeniem na jednorazowe zebrania wspólnot).

(akta kontroli – karty nr 58-68)

7) Zespół Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 7, ul. Czarnogórska 14.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony decyzją Prezydenta Miasta Krakowa GS-02.6844.3.4.2012.MG z dnia 02.01.2013 r. na czas nieoznaczony na cele statutowe, tj. wychowawczo-oświatowe.

W roku szkolnym 2013/2014 r. do dnia kontroli, jednostka zawarła 44 umowy najmu i 1 umowę użyczenia. 33 spośród zawartych umów najmu stanowiły umowy będące kontynuacją umów z roku poprzedniego. We wszystkich tych przypadkach jednostka nie wystąpiła do Wydziału Skarbu Miasta z wnioskami o wyrażenie zgody na zawarcie umów. Brak zgód na zawarcie umów najmu oznacza, iż jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W 2014 r. do dnia kontroli jednostka nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 9 umów najmu (użyczenia), nie będących kontynuacją umów z lat poprzednich, czym naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednostka uzyskała zgodę określoną zarządzeniem Nr 1007/2014 PMK z dnia 11.04.2014 r. na zawarcie 3 umów najmu części powierzchni dachu budynku szkolnego położonego na nieruchomości pozostającej w trwałym zarządzie jednostki z przeznaczeniem na stacje bazowe telefonii komórkowej wraz z urządzeniami sterującymi, z następującymi podmiotami:

- Polska Telefonii Komórkowa Centertel Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie na czas oznaczony do dnia 31.12.2014 r. Pierwsza umowa została zawarta w 1998 r. (z 16 aneksami);
- Aero2 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie na czas oznaczony 3 lat od dnia podpisania zarządzenia. Wcześniej obowiązywała zgoda określona zarządzeniem Nr 1878/2005 PMK z dnia 21.10.2005 r. dotycząca pierwotnego najemcy tj. Polskiej Telefonii Cyfrowej Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Pierwsza umowa z pierwotnym najemcą została zawarta w 2005 r.;
- P4 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie na czas oznaczony do dnia 20.11.2016 r. Pierwsza umowa z najemcą została zawarta w 2010 r.

(akta kontroli – karty nr 70-92)

8) Zespół Szkół Budowlanych Nr 1, ul. Szablowskiego 1.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony decyzją Prezydenta Miasta Krakowa GS-02.72244-2-005-18/01 z dnia 17.11.2009 r. na czas nieoznaczony na cele wychowawczo-oświatowe.

W roku szkolnym 2013/2014 jednostka zawarła 16 umów najmu oraz 1 umowę użyczenia. Zgoda do zawarcia 14 umów najmu części nieruchomości szkolnej i pomieszczeń w budynkach szkolnych na czas oznaczony w roku szkolnym 2013/2014, została określona zarządzeniem PMK Nr 2470/2013 z dnia 26.08.2013 r. Dwie umowy najmu z powyższych umów, zostały zawarte wcześniej, niż uzyskanie zgody na ich zawarcie, czym jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W roku szkolnym 2013/2014 jednostka nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 2 umów najmu (z Fundacją Football Academy Group z Opola oraz na jednorazowe spotkanie wspólnoty mieszkaniowej) oraz o zawarciu 1 umowy użyczenia pomieszczenia (dla Indywidualnej Praktyki Pielęgniarskiej Anna Ryl z Krakowa), nie będących kontynuacją umów z lat poprzednich, czym naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli – karty nr 94-96)

9) Zespół Szkół Elektrycznych Nr 1, ul. H. Kamieńskiego 49.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony następującymi decyzjami:

- decyzją Oddziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Rejonowego w Krakowie RGG.III.7224/634/TK/94/97 z dnia 08.07.1997 r. na czas nieoznaczony, na cele oświatowe nie związane z prowadzeniem działalności zarobkowej;
- decyzją Wojewody Małopolskiego GG.VI.7723/V/15b/2001/Ad z dnia 16.03.2001 r. stwierdzającą nabycie z mocy prawa z dniem 01.01.1999 r. przez Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu, nieodpłatnie własności mienia Skarbu Państwa, będącego we władaniu jednostki.

Na 2014 r. do dnia kontroli jednostka zawarła 28 umów najmu na czas oznaczony nie dłuższy niż rok. 27 spośród zawartych umów najmu stanowiły umowy będące kontynuacją umów z roku poprzedniego. We wszystkich tych przypadkach jednostka nie wystąpiła do Wydziału Skarbu Miasta z wnioskami o wyrażenie zgody na zawarcie umów. Brak zgód na zawarcie umów najmu oznacza, iż jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednostka nie zawiadomiła w 2014 r. Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu jednej umowy najmu, nie będącej kontynuacją umowy z lat poprzednich, czym naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednostka posiada zgodę określoną zarządzeniem Nr 1718/2005 PMK z dnia 29.09.2005 r. na przedłużenie o 10 lat umowy najmu - zawartej z Polską Telefonią Cyfrową Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie od dnia 01.10.2002 r. na okres 3 lat - dotyczącej ok. 9 m² pomieszczenia technicznego zlokalizowanego na ostatniej kondygnacji budynku warsztatów szkolnych oraz części powierzchni dachowej budynku, pod stację bazową telefonii komórkowej.

(akta kontroli – karty nr 98-102)

10) Zespół Szkół Mechanicznych Nr 1, al. Mickiewicza 5.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony decyzją Zarządu Miasta Krakowa GS-02.72240-1-004-40 SP/01/2002 z dnia 11.06.2002 r. na czas nieoznaczony na cele oświatowe.

Na 2014 r. do dnia kontroli jednostka zawarła 13 umów najmu na czas oznaczony nie dłuższy niż rok. 5 spośród zawartych umów najmu stanowiły umowy będące kontynuacją umów z roku poprzedniego. We wszystkich tych przypadkach jednostka nie wystąpiła do Wydziału Skarbu Miasta z wnioskami o wyrażenie zgody na zawarcie umów. Brak zgód na zawarcie umów najmu oznacza, iż jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednostka nie zawiadomiła w 2014 r. Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 8 umów najmu, nie będących kontynuacją umów z lat poprzednich, czym naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli – karty nr 104-114)

11) Młodzieżowy Dom Kultury im. J. Korczaka, os Kalinowe 18.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony następującymi decyzjami Prezydenta Miasta Krakowa:

- GS-02.MG.72244-4-7/06 z dnia 15.07.2010 r. na czas nieoznaczony oraz
- GS-02.72244-4-005-74/01 z dnia 02.07.2003 r. na czas nieoznaczony na cele prowadzenia działalności kulturalno-oświatowej.

W 2014 r. jednostka zawarła 20 umów najmu (przedmiotem najmu jest boisko wielofunkcyjne), 3 umowy użyczenia (boisko wielofunkcyjne) oraz 1 umowę najmu powierzchni pod urządzenia vendingowe (urządzenia do sprzedaży produktów spożywczych). 24 zawarte umowy najmu (użyczenia) są kontynuacją umów z roku poprzedniego. We wszystkich tych przypadkach jednostka nie wystąpiła do Wydziału Skarbu Miasta z wnioskami o wyrażenie zgody na zawarcie umów. Brak zgód na zawarcie umów najmu oznacza, iż jednostka naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 12.02.2014 r. jednostka wystąpiła z prośbą do Wydziału Skarbu Miasta o wyrażenie zgody „na przedłużenie 19 umów z dniem 01.04.2014 r. do 30.10.2014 r.” (pismem z dnia 10.03.2014 r. jednostka przesłała dane uzupełniające na prośbę Wydziału). Do dnia kontroli, jednostka nie uzyskała przedmiotowej zgody na przedłużenie ww. umów.

(akta kontroli – karty nr 116-138)

2.2. Ustalenia dotyczące Domów Pomocy Społecznej w Krakowie.

1) Dom Pomocy Społecznej, ul. Helclów 2.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony następującymi decyzjami:

- decyzją Oddziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Rejonowego w Krakowie RGG.III.7224/98/Ba/97/476 z dnia 25.06.1997 r. na czas nieoznaczony na cele działalności statutowej nie związane z prowadzeniem działalności zarobkowej;
- decyzją Wojewody Małopolskiego GG.VI.7723/V/182/2000/01/Ad z dnia 28.02.2001 r., stwierdzającą nabycie z mocy prawa z dniem 01.01.1999 r. przez Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu, nieodpłatnie własności mienia Skarbu Państwa, będącego we władaniu jednostki.

W latach 2013-2014 jednostkę obowiązuje zgoda na zawarcie umów najmu, użyczenia i dzierżawy, określone zarządzeniem Nr 2664/2008 z dnia 30.12.2008 r. (zm.: zarządzenie Nr 686/2009 PMK z dnia 02.04.2009 r.). Zarządzenie zmieniające Nr 686/2009 PMK wprowadza zmianę w stosunku do zarządzenia pierwotnego Nr 2664/2008 PMK, polegającą na wyrażeniu zgody na zawarcie na czas nieoznaczony umowy użyczenia lokali mieszkalnych oraz umowy najmu lokali użytkowych, jak również umów najmu lokali w budynkach i dzierżawy gruntu w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej przez inne podmioty. O ile zgoda dla

trzeciej z ww. kategorii umów w zarządzeniu pierwotnym dotyczy 9 wyszczególnionych podmiotów, to w zarządzeniu zmieniającym w miejsce podmiotów wprowadzono adresy, pod którymi można prowadzić działalność. Zarówno zarządzeniem pierwotnym jak i zmieniającym, nie została wyrażona zgoda na zawieranie przez biorącego w użyczenie, najemcę i dzierżawców kolejnych umów oraz oddawania przedmiotu tych umów we władanie innym osobom trzecim.

Jednostka uzyskała zgodę określoną zarządzeniem Nr 686/2009 PMK, po zawarciu umowy użyczenia lokali mieszkalnych, umowy najmu lokalu użytkowego oraz 3 umów najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntu na czas nieoznaczony, czym naruszyła art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Umowa użyczenia lokali mieszkalnych Zgromadzeniu Sióstr Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo, została zawarta w dniu 01.08.2002 r. na czas nieoznaczony, czyli przed uzyskaniem zgód określonych zarówno zarządzeniem Nr 2664/2008 PMK jak również Nr 686/2009 PMK. Umowa najmu lokalu użytkowego Stowarzyszeniu Przyjaciół DPS im. L. A. Helclów prowadzącym NZOZ DOM-MED, została zawarta w dniu 02.02.2009 r. na czas nieoznaczony, czyli po uzyskaniu zgody określonej zarządzeniem Nr 2664/2008 PMK oraz przed uzyskaniem zgody określonej zarządzeniem Nr 686/2009 PMK.

3 umowy najmu lokali w budynkach i dzierżawy gruntu w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej pod adresami: ul. Długa 67, 69, 69A i 69B zostały zawarte z firmami: Kefirek Sp. z o. o., FH Fiona, Gospoda u Szymona s.c. w dniu 16.02.2009 r. na czas nieoznaczony, czyli po uzyskaniu zgody określonej zarządzeniem Nr 2664/2008 PMK oraz przed uzyskaniem zgody określonej zarządzeniem Nr 686/2009 PMK.

Na dzień rozpoczęcia kontroli, jednostka posiada zawartych 26 umów najmu miejsca postojowego, które były zawierane w latach 2009-2014 na czas nieokreślony. Do zawarcia umów jednostka posiada zgodę określoną zarządzeniem Nr 1602/2009 PMK z dnia 20.07.2009 r. na zawarcie przez DPS im. L. A. Helclów umowy najmu terenu o powierzchni ok. 1000 m² na czas nieokreślony „z przeznaczeniem na parking”.

(akta kontroli – karty nr 140-174)

2) Dom Pomocy Społecznej im. św. Brata Alberta, ul. Nowaczyńskiego 1.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony następującymi decyzjami:

- decyzją Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Kraków- Podgórze w Krakowie G.8224/VI/PL/85 z dnia 25.07.1985 r., przekazującą w nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony Państwowemu Domowi Pomocy Społecznej dla Dorosłych w Krakowie nieruchomość państwową, na której znajdują się zabudowania PDPSdD w Krakowie bez zmiany sposobu użytkowania;
- decyzją Wojewody Małopolskiego GG.VI.7723/V/130/2000/Ad z dnia 20.09.2000 r., stwierdzającą nabycie z mocy prawa przez Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu, z dniem 01.01.1999 r. nieodpłatnie własności mienia Skarbu Państwa, będącego we władaniu jednostki.

Na dzień rozpoczęcia kontroli jednostka posiada zawarte 4 umowy najmu (dzierżawy). Na podstawie zgody określonej zarządzeniem Nr 2458/2011 PMK z dnia 24.10.2011 r., jednostka zawarła 3 aneksy odpowiednio do umów wcześniej zawartych:

- ze Stowarzyszeniem na rzecz DPS im. św. Brata Alberta w Krakowie oraz osób niepełnosprawnych. Aneks zawarto w listopadzie 2011 r. i dotyczy on zawartej w dniu 20.04.2009 r. umowy najmu lokalu. W aneksie określono m. in. iż umowa została zawarta na okres od 01.05.2009 r. do 31.12.2014 r.
- z Adrich Vending International Sp. z o. o. z Ciechanowa. Aneks zawarto w listopadzie 2011 r. i dotyczy on zawartej w dniu 06.11.2009 r. umowy najmu części ściany

przedsionka budynku głównego w celu zainstalowania automatu sprzedającego jednorazowe ochraniacze na obuwie. W Aneksie określono m. in. iż umowa została zawarta na okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2014 r.

- ze Ströer City Marketing Sp. z o. o. z Warszawy. Aneks zawarto w listopadzie 2011 r. i dotyczy on zawartej w dniu 06.11.2009 r. umowy dzierżawy gruntu celem umieszczenia tablicy reklamowej. W Aneksie określono m. in. iż umowa została zawarta na okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2014 r.

Jednostka zawarła w dniu 14.05.2012 r. umowę najmu z Panem Jackiem Miszczykiem, prowadzącym Przedsiębiorstwo ANNA na okres od 15.05.2012 r. do 30.04.2015 r. na najem lokalu. Pismem z dnia 16.05.2012 r. jednostka zawiadomiła Wydział Skarbu Miasta UMK o zawartej umowie najmu.

Jednostka posiadała w latach 2013-2014 zawarte dwie umowy użyczenia:

- umowę zawartą w dniu 02.11.2010 r. z Telekomunikacją Polska SA z siedzibą w Warszawie, na okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2013 r., na podstawie zgody określonej zarządzeniem Nr 2015/2010 PMK z dnia 20.08.2010 r.;
- aneks zawarty w dniu 30.03.2012 r. z Panią Haliną Kłak (dotyczący zawartej w dniu 01.04.2011 r. umowy użyczenia pomieszczenia), na podstawie zgody określonej zarządzeniem Nr 835/2012 PMK z dnia 26.03.2012 r. W aneksie określono m. in., iż umowa użyczenia została zawarta na okres od 01.04.2011 r. do 31.03.2014 r.

(akta kontroli – karty nr 176-182)

3) Dom Pomocy Społecznej, ul. Łanowa 39.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony decyzją Prezydenta Miasta Krakowa GS-02.AM.72244-3-9/08 z dnia 10.06.2010 r. na czas nieoznaczony na cele statutowe, tj. działalność opiekuńczą – prowadzenie Domu Pomocy Społecznej.

W latach 2013-2014 do dnia kontroli, jednostka nie zawierała żadnych umów najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości oddanych jej w trwały zarząd.

4) Dom Pomocy Społecznej, ul. Praska 25.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony decyzją Oddziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Rejonowego w Krakowie RGG.III.7224/436/96/Pu z dnia 12.12.1996 r. na czas nieokreślony na cele statutowej działalności DPS.

W latach 2013-2014 do dnia kontroli, jednostka zawarła jedną umowę użyczenia lokalu ze Stowarzyszeniem na Rzecz DPS przy ul. Praskiej 25 w Krakowie SENECTUS na okres od 03.10.2013 r. do 30.09.2016 r. (okres krótszy niż 3 lata). Pismem z dnia 03.10.2013 r., jednostka zawiadomiła Wydział Skarbu Miasta o zawarciu umowy użyczenia.

5) Dom Pomocy Społecznej, os. Szkolne 28.

Trwały zarząd na rzecz jednostki został ustanowiony następującymi decyzjami:

- decyzją Oddziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Rejonowego w Krakowie RGG.III.7224/348/97/98/Pu z dnia 20.10.1998 r. na czas nieoznaczony na cele działalności statutowej;
- decyzją Prezydenta Miasta Krakowa GS-02.6844.4.6.2012.MJ z dnia 12.11.2013 r., ustanawiającą trwały zarząd na czas nieoznaczony na rzecz jednostki na cele statutowe DPS, tj. prowadzenia DPS dla osób przewlekle chorych.

W latach 2013-2014 r. do dnia kontroli, jednostka nie zawierała żadnych umów najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości oddanych jej w trwały zarząd.

3. WNIOSKI

Jednostki oświatowe oraz domy pomocy społecznej Gminy Miejskiej Kraków, naruszyły w następujący sposób art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) Szkoła Podstawowa Nr 25.
W roku szkolnym 2013/2014 jednostka nie posiada zgód na zawarcie 10 umów najmu (dzierżawy), będących kontynuacją umów z okresu poprzedniego. Do dnia kontroli jednostka nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 4 umów najmu.
- 2) Szkoła Podstawowa Nr 97.
W roku szkolnym 2013/2014 jednostka nie posiada zgód na zawarcie 5 umów najmu, będących kontynuacją umów z okresu poprzedniego. Jedna z umów najmu, została zawarta przed uzyskaniem zgody, która została wydana w terminie późniejszym. Do dnia kontroli jednostka nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 7 umów najmu.
- 3) Szkoła Podstawowa Nr 155.
Jednostka nie posiada w roku szkolnym 2013/2014 zgód na zawarcie 13 umów najmu, będących kontynuacją umów z okresu poprzedniego oraz sprzed 2013 r. - 3 zgód na zawarcie umów użyczenia na okres powyżej 3 lat lub na czas nieokreślony. Do dnia kontroli jednostka nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 6 umów najmu.
- 4) Gimnazjum Nr 17.
Do dnia kontroli jednostka nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 9 umów najmu pomieszczeń (w tym 2 umów na jednorazowe zebrania).
- 5) Gimnazjum Nr 28.
Do dnia kontroli jednostka nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 3 umów najmu.
- 6) Zespół Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 3, ul. Strąkowa 3.
19 umów najmu (użyczenia) zostało zawartych na 2014 r. przed uzyskaniem zgody, która została wydana w terminie późniejszym.
- 7) Zespół Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 7, ul. Czarnogórska 14.
W roku szkolnym 2013/2014 jednostka nie posiada zgód na zawarcie 33 umów najmu, będących kontynuacją umów z okresu poprzedniego. Do dnia kontroli jednostka nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 9 umów najmu.
- 8) Zespół Szkół Budowlanych Nr 1.
2 umowy najmu zostały zawarte przed uzyskaniem zgody, która została wydana w terminie późniejszym. Do dnia kontroli jednostka nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 2 umów najmu oraz 1 umowy użyczenia pomieszczenia.
- 9) Zespół Szkół Elektrycznych Nr 1.
Na 2014 r. jednostka nie posiada zgód na zawarcie 27 umów najmu, będących kontynuacją umów z okresu poprzedniego. Jednostka do dnia kontroli nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu jednej umowy najmu.
- 10) Zespół Szkół Mechanicznych Nr 1.
Na 2014 r. jednostka nie posiada zgód na zawarcie 5 umów najmu, będących kontynuacją umów z okresu poprzedniego. Jednostka do dnia kontroli nie zawiadomiła Wydziału Skarbu Miasta o zawarciu 8 umów najmu.
- 11) Młodzieżowy Dom Kultury.
Na 2014 r. jednostka nie posiada zgód na zawarcie 24 umów najmu oraz użyczenia na czas oznaczony, będących kontynuacją umów z okresu poprzedniego.
- 12) Dom Pomocy Społecznej, ul. Helclów 2.

Umowa użyczenia lokali mieszkalnych, umowa najmu lokalu użytkowego oraz 3 umowy najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntu, zostały zawarte na czas nieoznaczony przed uzyskaniem zgody, która została wydana w terminie późniejszym.

Na powyższych wnioskach, zakończono ustalenia protokołu kontroli.
Protokół został sporządzony w 17 jednobrzmiących egzemplarzach.

Zgodnie z § 10 Regulaminu przeprowadzania kontroli organizacyjno-prawnej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 135/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2010 r.

1. kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie, przed podpisaniem protokołu kontroli, umotywowanych zastrzeżeń, co do ustaleń w nim zawartych, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania;
2. kierownik jednostki kontrolowanej może odmówić podpisania protokołu kontroli, składając w terminie 3 dni od dnia jego otrzymania pisemne wyjaśnienie tej odmowy. Odmowa podpisania protokołu kontroli przez kierownika jednostki kontrolowanej nie stanowi przeszkody do podpisania protokołu przez kontrolującego i realizacji ustaleń kontroli.

W przypadku podpisania protokołu, kierownik jednostki kontrolowanej jest zobowiązany zgodnie z § 9 ust. 4 ww. Regulaminu do zaparafowania każdej jego strony.

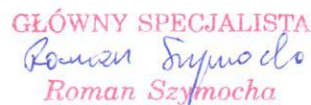
Kraków, dnia 22 maja 2014 r.

Kontrolowany
(data i podpis)

DYREKTOR

Beata Magiera

Kontrolujący

GLÓWNY SPECJALISTA

Roman Szymocha