

Białystok, 20 października 2005r.

Or.II.0913-16/05

### **W n i o s k i**

wynikające z kontroli doraźnej akt spraw dotyczących oddania Pani B.T. w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych przy ul. Ks. Abp. E. Kisiela, oznaczonych nr 412/6, 416/6, 421/10, 432/8 o łącznej powierzchni 0,3126ha z przeznaczeniem na prowadzenie działalności wychowawczej i opiekuńczej, nie związanej z prowadzeniem działalności zarobkowej ( budowa przedszkola z obiektami towarzyszącymi).

Kontrola została przeprowadzona w dniach od 19 września do 23 września 2005r. przez pracowników Wydziału Organizacyjnego .

#### **Wnioski:**

- 1. Chronologia działań podejmowanych przez Panią B. T. wskazuje, iż konsekwentnie zmierzała ona już od początku sprawy do realizacji także swojego prywatnego interesu, którym była realizacja domu jednorodzinnego. Świadczy o tym zarówno wystąpienie tuż po podpisaniu aktu notarialnego o nową decyzję o warunkach zabudowy uwzględniającą budowę mieszkania służbowego jak też realizacja obiektu budowlanego w sposób istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu budowlanego.**
- 2. W rezultacie tych działań na działce, którą Gmina Białystok oddała w użytkowanie wieczyste za 15% wartości, posadowiony został budynek w którym co prawda funkcjonuje przedszkole, ale znalazła także siedzibę firma usługowo-handlowa Pana K. T. a część o pow. 192,31m<sup>2</sup> to de facto dom mieszkalny ( a nie mieszkanie służbowe) w którym zameldowana została 5-cio osobowa rodzina P. T.**
- 3. Odpowiedzialnym na nadzór nad wykorzystaniem nieruchomości na cel wskazany w akcie notarialnym jest Wydział Mienia. Sprawą zajmowała się insp. I.Ś. z Referatu Gospodarki Mieniem Miejskim, który to Referat nadzoruje Z-ca Naczelnika Wydziału Mienia - P. Antoni Niemoćko.**

**Począwszy od otrzymania drugiej decyzji o warunkach zabudowy uwzględniającej budowę mieszkania służbowego na działkach oddanych w użytkowanie**

wieczyste, kiedy uwidocznił się zamiar Pani T. wykorzystania nieruchomości także na inny cel niż budowa przedszkola, poprzez cały proces budowy obiektów na działce, aż do otrzymania pozwolenia na budowę wydanego przez PINB zezwalającego Pani T. na zmianę przeznaczenia części przedszkolnej na część mieszkalną - Wydział nie podjął czynności przeciwdziałających i nie próbował zanegować działań inwestora. Przed wszystkim nie były kierowane do Pani T. pisma wzywające ją do respektowania warunków zawartej umowy pod ewentualnym rygorem rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Brak odwołania od decyzji PINB o wydaniu pozwolenia na budowę mógł zostać przez nią odebrany jako zgoda na odstąpienie od warunków zawartych w akcie notarialnym.

Treść notatek służbowych sporządzonych przez prowadzącą sprawę insp. I. Ś. wskazują, iż zgłaszała ona swojemu bezpośredniemu przełożonemu - P. Antoniemu Niemotko zastrzeżenia co do sposobu zabudowy nieruchomości przez Panią T.. W związku z faktem, iż ustalenia w tej sprawie zostały dokonane w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach Wydziału Mienia nie było przedmiotem kontroli ustalenie na jakim szczeblu zapadały decyzje w tej sprawie. Może to być przedmiotem dodatkowych ustaleń.

4. Istotne naruszenie przez P. T. warunków zawartej umowy powinno skutkować podjęciem działań zmierzających do uzyskania przez Gminę Białystok należnego jej dochodu.

W związku z powyższym proponuje się:

A) podjęcie negocjacji z Panią T. w celu podziału nieruchomości i wydzielenia części mieszkalnej od części przedszkola. W dalszym etapie doszłoby do wzajemnych rozliczeń biorąc pod uwagę poniesione przez Panią T. koszty oraz ceną rynkową wydzielonej części działki zajętej pod dom i prowadzoną działalnością gospodarczą.

Natomiast część zajęta pod przedszkole będzie funkcjonowała w oparciu o dotychczasowe zapisy zawarte w akcie notarialnym.

Na tym etapie rozważone by zostały także kwestie wysokości stawki procentowej (zastosowanej w tej sprawie w wysokości 1% zamiast 0,3% jak przewiduje ustawa o gospodarce nieruchomościami w przypadku nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste na cele oświatowe)

Po analizie załączników graficznych będących w aktach sprawy wydaje się możliwe dokonanie podziału nieruchomości, na której znajduje się budynek, w sposób umożliwiający rozdzielenie części przedszkolnej od części mieszkalnej.

**Podział taki mógłby przebiegać przez łącznik który oddziela część przedszkolną od części mieszkalnej i byłby związany z koniecznością dokonania pewnych prac budowlanych na co musiałaby wyrazić zgodę Pani T..**

**Działka Pana K. T. oznaczona nr 415 jest niezabudowana i nie powinna stwarzać dodatkowych problemów prawnych przy podziale nieruchomości.**

**B) zaproponowanie Pani T. nabycie ( wykup) prawa użytkowania wieczystego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Do rozważenia byłaby wówczas sprawa wysokości bonifikaty, bowiem inna jest jej wysokość przy nieruchomościach zbywanych na cele oświatowe a inna przy celu mieszkaniowym.**

**C) w przypadku nie wyrażenia przez Panią T. zgody na powyższe propozycje należy wystąpić z powództwem o rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego.**

**Nie oceniając szans skuteczności postępowania sądowego - w interesie Gminy Białystok a tym samym mieszkańców Naszego Miasta w imieniu i na rzecz których działa Urząd, jest podjęcie wszystkich dopuszczalnych prawem działań, aby doprowadzić do wyegzekwowania od Pani T. należnych Gminie korzyści finansowych, które wynikają z świadomych i podjętych przez nią na własne ryzyko działań.**

**5. W tym kontekście nie zasadne jest podejmowanie decyzji o zwolnieniu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste o co wniosła Pani T. w piśmie z dnia 12 września br. Zwolnienie z opłat przysługuje na mocy art. 81 ustawy o systemie oświaty organom prowadzącym szkoły i placówki publiczne.**

**Byłoby nadużyciem zastosowanie tego przepisu w stosunku w/w do nieruchomości, która tylko w części jest wykorzystywana na cele oświatowe, jest tam prowadzona działalność gospodarcza, a mieszkanie służbowe to tak naprawdę dom jednorodzinny. Tym bardziej, że Pani T. nie wniosła w 2005 roku opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 4.130,00zł.**

**6. Postępowania prowadzone w Wydziale Architektury przez insp. K. F. i wydana decyzja była konsekwencją wcześniejszej decyzji o warunkach zabudowy dopuszczającej realizację obiektu mieszkalnego na działce przeznaczonej na cele oświatowe. Decyzja zmieniająca z dnia 1 października 2004r. nr A.II.P-7353/110/2003 nie wprowadzała zmian w przeznaczeniu budynku polegających na zwiększeniu części mieszkalnej kosztem części przedszkolnej.**

**7. Wydział Mienia powinien prowadzić kontrolę sposobu zagospodarowania działek zbytych na preferencyjnych warunkach obejmując nią wszystkie etapy działań podejmowanych**

**przez nabywcę nieruchomości gminnej. Efekty takiej kontroli w postaci notatki służbowej powinny znajdować się w aktach nieruchomości a w prowadzonym wykazie powinna znaleźć się odpowiednia adnotacja.**

**Nieprawidłowości w sposobie zagospodarowania działek powinny być w trybie pilnym zgłaszane Prezydentowi Miasta za pośrednictwem Zastępcy Prezydenta nadzorującego Wydział.**

- 8. Ponadto proponuje się, aby Wydział Mienia prowadził wykaz nieruchomości gminnych zbywanych, oddawanych w użytkowanie wieczyste bądź użyczonych w trybie bez przetargowym i z zachowaniem przyjętej przez siebie częstotliwości przekazywał kopię takiego wykaz do Wydziału PZ i Wydziału A. Wydziały te w sprawach dotyczących tych nieruchomości powinny przedkładać projekty przygotowanych przez siebie decyzji do podpisu Prezydenta Miasta.**
- 9. W związku z uzyskaną informacją o użytkowaniu przez Panią T. obiektu budowlanego bez wymaganego prawem przyjęcia do użytkowania Wydział Mienia powinien zawiadomić o tym fakcie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.**

**Zgodnie z art. 57 ust. 1 ustawy Prawo budowlane - w przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem art. 54 i 55 właściwy organ wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego.**