



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.007.02.2023

Pan  
Wojciech Bakun  
Prezydent Miasta Przemyśla  
Urząd Miejski w Przemyślu  
ul. Rynek 1, 37-700 Przemyśl

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/050 Realizacja przez starostów zadań związanych z nieodpłatnym nabywaniem przez Skarb Państwa mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych.

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Przemyślu, ul. Rynek 1, 37-700 Przemyśl <sup>1</sup>
Kierownik jednostki kontrolowanej	Wojciech Bakun, Prezydent Miasta Przemyśla, od dnia 22 listopada 2018 r. Poprzednio funkcję Prezydenta Miasta Przemyśla sprawował Robert Choma, od dnia 8 grudnia 2014 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Identyfikacja podmiotów nieprzerejestrowanych i ich majątku. 2. Działania wynikające z przejmowania majątku.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2016 r. do 15 maja 2023 r., także z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>2</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontrolerzy	1. Magdalena Grabowska, Główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/98/2023 z 4 kwietnia 2023 r. 2. Krzysztof Pakuła, Główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/99/2023 z 4 kwietnia 2023 r.

(akta kontroli: tom I, str. 5-10)

---

<sup>1</sup> Dalej także Urząd.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>3</sup> kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację przez Prezydenta Miasta Przemysła<sup>4</sup> zadań związanych z nieodpłatnym nabywaniem przez Skarb Państwa<sup>5</sup> mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych.

Uzasadnienie  
oceny ogólnej

Prezydent podejmował działania mające na celu zidentyfikowanie podmiotów nieprzerejestrowanych do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS), których majątek podlegał przejściu na rzecz SP. Działania te skoncentrowane były zarówno na poszukiwaniu mienia należnego SP na terenie Miasta Przemysła, jak również na terenie całego kraju. Struktura organizacyjna Urzędu Miejskiego w Przemysłu oraz zasoby kadrowe zapewniały właściwą realizację zadań w tym zakresie.

Prezydent podjął niezbędne działania celem przejścia mienia nabytego z mocy prawa na podstawie art. 9 ust. 2b, 2i oraz 2j ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. *Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym*<sup>6</sup> (dalej także *uwkrs*) oraz wydał decyzję administracyjną potwierdzającą ten fakt niezwłocznie po uzyskaniu informacji na ten temat. Podjął ponadto działania mające na celu wejście w posiadanie nieruchomości oraz gospodarowanie nią. Prezydent prawidłowo przekazywał środki na rachunek budżetu państwa uzyskane z tytułu najmu lokalu użytkowego, do którego spółdzielcze własnościowe prawo uzyskał Skarb Państwa. Podjął również działania mające na celu odzyskanie środków należnych Skarbowi Państwa z tytułu bezumownego korzystania z nabytego przez SP lokalu w latach 2017-2023 przez byłych członków spółdzielni wykreślonej z rejestru z dniem 1 stycznia 2016 r.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częstkowej<sup>7</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

### 1. Identyfikacja podmiotów nieprzerejestrowanych i ich majątku

Opis stanu  
faktycznego

#### 1.1.

Urząd Miejski był organizacyjnie przygotowany do wypełniania zadań związanych z nieodpłatnym nabywaniem przez SP mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych.

W latach 2016-2019 (do 30 czerwca 2019 r.) zadania związane z tworzeniem zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz gospodarowaniem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, w tym identyfikacją podmiotów nieprzerejestrowanych, ich majątku i prowadzeniem działań wynikających z przejmowania majątku wykonywał Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Urzędu<sup>8</sup>.

Od 1 lipca 2019 r. wyżej wymienione zadania wykonywał Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu<sup>9</sup>.

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>4</sup> Dalej także Prezydent lub Prezydent Miasta.

<sup>5</sup> Dalej także SP.

<sup>6</sup> Dz. U. Nr 121, poz. 770, ze zm.

<sup>7</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>8</sup> Zgodnie z zarządzeniem Nr 274/10 Prezydenta Miasta Przemysła z dnia 14 października 2010 r. w sprawie nadania *Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Przemysłu*, ze zmianami.

<sup>9</sup> Utworzony zarządzeniem Nr 245/2019 Prezydenta Miasta Przemysła z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie nadania *Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Przemysłu*, ze zmianami.

W okresie objętym kontrolą, zadania dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym identyfikację podmiotów nieprzerejestrowanych i ich majątku w ww. Wydziałach wykonywało dwóch pracowników merytorycznych, którym przekazano w formie pisemnej zakres zadań, uprawnień i odpowiedzialności. Wyżej wymienione zadania były nadzorowane przez Naczelnika i Zastępcę Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru (do 30 czerwca 2019 r.) oraz Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami i Geodetę Miasta (od 1 lipca 2019 r.). Zakres zadań ww. Wydziałów zajmujących się identyfikacją podmiotów nieprzerejestrowanych oraz ich majątku, w tym zakres podległości pracowników określono w formie pisemnej. Zakresy obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności wyznaczonych do tych zadań pracowników były aktualizowane.

(akta kontroli: tom I, str. 7-187)

### **1.2.,1.3.**

Prezydent podjął działania dotyczące ustalenia podmiotów nieprzerejestrowanych posiadających majątek podlegający przejęciu na rzecz Skarbu Państwa. W związku z brzmieniem przepisu art. 9 ust. 2j uwkrs, Prezydent był organem właściwym w postępowaniach dotyczących mienia i zobowiązań, reprezentując SP ze względu na ostatnią siedzibę podmiotu. Prezydent wystąpił pismem z dnia 21 sierpnia 2017 r. do wszystkich wojewodów z wnioskiem o wystąpienie do starostów o dokonanie analizy zasobu nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste w celu wyodrębnienia listy nieruchomości, wobec których łącznie spełnione były warunki:

- użytkownik wieczysty nie uiścił opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, co najmniej za 2016 r. i 2017 rok,
- użytkownikiem wieczystym był jeden z podmiotów podlegających obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego,
- starosta nie posiadał informacji o zarejestrowaniu użytkownika wieczystego w KRS,
- według posiadanych danych siedzibą użytkownika wieczystego było Miasto Przemyśl.

Ponadto we wniosku tym Prezydent zwrócił się o wystąpienie przez poszczególnych wojewodów do wójtów, burmistrzów, prezydentów gmin znajdujących się na jego obszarze z wnioskiem o:

- dokonanie analizy zasobu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- dokonanie analizy płatności podatku od nieruchomości w celu wyodrębnienia list nieruchomości, wobec których łącznie spełnione były warunki:
  - a. właściciel/użytkownik wieczysty nie uiścił podatku od nieruchomości lub opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości co najmniej za 2016 oraz 2017 rok,
  - b. właścicielem/użytkownikiem wieczystym był jeden z podmiotów podlegających obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego,
  - c. wójt nie posiadał informacji o zarejestrowaniu właściciela/użytkownika wieczystego w KRS.
  - d. według danych posiadanych przez wójta, burmistrza, prezydenta, siedzibą właściciela/użytkownika wieczystego było Miasto Przemyśl.

W ww. pismach Prezydent Miasta poinformował, iż po uregulowaniu stanu prawnego wskazanych nieruchomości przekaże je nieodpłatnie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości starosta (prezydent).

Wojewoda Lubuski i Dolnośląski w odpowiedzi na powyższe pismo poinformowali, iż Prezydent winien zwrócić się z zapytaniem do właściwych organów tj. starostów, wójtów/prezydentów/burmistrzów.

Wojewoda Świętokrzyski wyjaśnił, iż realizując analogiczny wniosek od innego starosty z 20 czerwca 2017 r., wystąpił do wszystkich starostów i wójtów/burmistrzów/prezydentów o dokonanie analizy zasobu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz należności dot. podatku od nieruchomości. Miało to na celu wyodrębnienie list nieruchomości, wobec których: właściciel/użytkownik wieczysty nie uiścił podatku/opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (co najmniej za 2016 i 2017 r.), a właścicielem/użytkownikiem wieczystym był jeden z podmiotów podlegających wpisowi do KRS, z siedzibą spoza województwa świętokrzyskiego. Wojewoda Świętokrzyski poinformował Prezydenta, iż organy administracji samorządowej (wszyscy starostowie oraz 102 gminy) wykonujący to zadanie z zakresu administracji rządowej udzielili wyjaśnień, iż nie mają w swoich zasobach nieruchomości spełniających warunki określone we wniosku.

Prezydent wystąpił z prośbą o ww. informację do jednostek samorządu terytorialnego z terenu województwa lubuskiego oraz dolnośląskiego.

W 2018 r. Urząd dokonał analizy operatu ewidencji gruntów i budynków oraz zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i Miasta Przemysła oddanych w użytkowanie wieczyste i stwierdził brak nieruchomości, których właścicielem czy użytkownikiem wieczystym byłby jeden z podmiotów podlegających obowiązkowi wpisu do KRS.

Pomimo działań, które zostały podjęte w sierpniu 2017 r. oraz były kontynuowane do grudnia 2020 r. nie ustalono żadnych podmiotów posiadających majątek podlegający przejęciu na rzecz Skarbu Państwa.

(akta kontroli: tom I, str.188-284)

Prezydent pismem z 20 czerwca 2022 r.<sup>10</sup> zwrócił się do XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego w Rzeszowie, z prośbą o przesłanie wykazu podmiotów, których siedzibą było Miasto Przemyśl i zostały wykreślone z Krajowego Rejestru Sądowego po dniu 31 grudnia 2015 r.

Powyższa prośba Prezydenta została przekazana przez Sąd do Ministerstwa Sprawiedliwości, Centralnej Informacji KRS w Warszawie<sup>11</sup>, z uwagi na brak narzędzi pozostających w dyspozycji Wydziału KRS, które umożliwiłyby wygenerowanie żądanych we wniosku informacji.

Ministerstwo Sprawiedliwości - Departament Informacji i Rejestrów Sądowych, pismem z dnia 14 września 2022 r., przesłało Miastu wykaz 140 podmiotów wykreślonych z KRS, których siedzibą było Miasto Przemyśl. Ponadto Ministerstwo wskazało, iż aplikacja KRS nie ma wbudowanej funkcji dodania kryterium daty, w przedziale której należy wygenerować zestawienie, w związku z tym przesłany wykaz zawierał również podmioty, które zostały wykreślone z rejestru KRS przed 2015 rokiem.

W dniu 5 października 2022 r. w Urzędzie dokonano analizy przesłanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości wykazu w celu sprawdzenia czy podmioty z przesłanego wykazu (140) ujęte były w ewidencji gruntów i budynków Miasta Przemysła. W wyniku analizy ustalono, że tylko dwa podmioty z przesłanego wykazu występowały w operacie ewidencji gruntów i budynków Miasta Przemysła. Podmioty

<sup>10</sup> Znak: GN.6810.1.5.2022.

<sup>11</sup> Pismo z dnia 12 lipca 2022 r., znak: CI Og 1382/22.

te były wpisane do KRS i zostały wykreślone ze względu na przekształcenie formy prawnej podmiotu.

Prezydent Miasta, pismem z dnia 14 grudnia 2022 r., wystąpił do V Wydziału Gospodarczego Sądu Rejonowego w Przemyślu o podanie podmiotów wpisanych do rejestru handlowego, które nie wykonały obowiązku wynikającego z przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. *Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym* i do dnia 31 grudnia 2015 r. nie złożyły wniosku o wpisanie Krajowego Rejestru Sądowego.

W odpowiedzi na powyższy wniosek Sąd poinformował Prezydenta, że na podstawie funkcjonujących w Wydziale systemów nie ma możliwości wygenerowania danych, o których mowa we wniosku. Jednocześnie Sąd poinformował, że istnieje możliwość uzyskania ww. danych po sprecyzowaniu wniosku, poprzez wskazanie konkretnego podmiotu.

W dniu 15 marca 2023 r. Prezydent uzyskał z Urzędu Statystycznego w Rzeszowie wykaz podmiotów, mających siedzibę na terenie Przemyśla, które w rejestrze REGON do końca 2015 r. nie dokonały aktualizacji danych organów rejestrowych i rodzajów rejestrów, według stanu na koniec grudnia 2015 r. (260 podmiotów) i na koniec lutego 2023 r. (14 podmiotów).

W dniu 22 marca 2023 r. dokonano w Urzędzie przeglądu operatu ewidencji gruntów i budynków Miasta w celu sprawdzenia czy podmioty z otrzymanego ww. wykazu ujawnione były w operacie gruntów i budynków jako właściciele, użytkownicy wieczystości lub posiadacze nieruchomości położonych na terenie Miasta. Przeprowadzona analiza wykazała, że żaden z podmiotów z wykazu przesłanego przez Urząd Statystyczny nie był uwidoczniiony w ewidencji gruntów i budynków Miasta jako właściciel, użytkownik wieczysty czy posiadacz nieruchomości położonych na terenie Przemyśla.

W trakcie kontroli dokonano porównania wykazu podmiotów nieprzerejestrowanych znajdujących się na terenie Przemyśla (według wykazu pozyskanego przez NIK z GUS) z prowadzoną przez Miasto ewidencją gruntów i budynków, ewidencją podatników podatku od nieruchomości oraz ewidencją użytkowników wieczystych nieruchomości Miasta i użytkowników wieczystych nieruchomości Skarbu Państwa<sup>12</sup>. Przeprowadzona analiza nie wykazała nieruchomości/mienia, które podlegałyby nieodpłatnemu nabyciu przez SP z dniem 1 stycznia 2016 r.

(akta kontroli: tom I, str. 285-348, 373)

#### 1.4.

Nadzór nad realizacją zadań w zakresie identyfikacji majątku podmiotów nieprzerejestrowanych sprawował Zastępca Prezydenta Miasta Przemyśla, któremu podporządkowano Wydziały Urzędu merytorycznie odpowiedzialne za te zadania.

(akta kontroli: tom I, str.13-35, 67-90, 134-150)

#### 1.5.

Zastępca Prezydenta Miasta złożył wyjaśnienia dotyczące problemów w identyfikacji mienia podmiotów nieprzerejestrowanych: *głównym problemem w identyfikacji podmiotów nieprzerejestrowanych był oraz aktualnie jest brak wystarczająco skutecznych narzędzi do realizacji tego zadania, tj. brak narzędzi dających możliwość*

---

<sup>12</sup> Pozyskane dane z GUS oraz ww. ewidencje przeszukano pod kątem REGON, NIP, nazw/fragmentów nazw lub innych wyrazów kluczowych z wykazu podmiotów GUS, w tym celu wykorzystano funkcję w Excel *wyszukaj.pionowo* oraz silnika bazy danych SQLite ([www.sqlite.org](http://www.sqlite.org)).

wyselekcjonowania takich podmiotów oraz sprawdzenia stanu ich posiadania, np. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które nie ma założonej księgi wieczystej i nie jest uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków. Problemem był również brak procedur i wytycznych w zakresie prowadzenia postępowania identyfikującego podmioty wykreślone.

W zakresie prowadzonego postępowania nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego po nieprzerejestrowanym podmiocie Prezydent Miasta Przemysła wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wystąpił do Wojewody Podkarpackiego o przyznanie dodatkowych środków na uregulowanie zaległości oraz utrzymanie przedmiotowego lokalu.

W trakcie kontroli NIK Wojewoda Podkarpacki, decyzją z dnia 26 kwietnia 2023 r. zwiększył plan wydatków budżetu państwa w dziale 700, rozdział 70005, § 2110 o kwotę 69,3 tys. zł z przeznaczeniem dla Prezydenta Miasta Przemysła na wydatki bieżące związane z realizacją zadań w zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, które wykonują powiaty jako zadania z zakresu administracji rządowej.

(akta kontroli: tom I, str. 188-192, 344- 347)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Prezydenta w celu identyfikacji podmiotów nieprzerejestrowanych oraz ich majątku.

Prezydent podejmował działania mające na celu identyfikację podmiotów nieprzerejestrowanych, których mienie podlegałoby przejęciu na rzecz Skarbu Państwa. Działania te koncentrowały się zarówno na poszukiwaniu mienia należnego Skarbowi Państwa na terenie Miasta Przemysła, jak również na terenie całego kraju. Struktura organizacyjna Urzędu oraz zasoby kadrowe zapewniały właściwą realizację zadań w tym zakresie.

Prezydent prowadził rzetelny nadzór nad procesem przejmowania majątku podmiotów nieprzerejestrowanych i ich majątku.

OBSZAR

## 2. Działania wynikające z przejmowania majątku

Opis stanu  
faktycznego

### 2.1.

Prezydent wydał jedną decyzję z 15 lutego 2023 r.<sup>13</sup>, stwierdzającą fakt nabycia z mocy prawa mienia Spółdzielni Inwest-Projekt na podstawie art. 9 ust. 2b, 2i oraz 2j *uwkrs*. Decyzja zawierała wszystkie wymagane elementy określone w art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego<sup>14</sup> (dalej kpa) w tym pouczenie, iż służy od niej odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemysłu. W decyzji zamieszczono zapis, że została ona wydana w imieniu Skarbu Państwa.

Decyzja dotyczyła nabycia w imieniu SP spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 88,05 m<sup>2</sup>, pozostałego po podmiocie uznanym za wykreślony z rejestru z dniem 1 stycznia 2016 r. Lokal ten był zlokalizowany w budynku stanowiącym własność Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej PSM) usytuowanym na działce nr 2887 obręb 202, dla której

<sup>13</sup> GN.6810.1.28.2022.

<sup>14</sup> Dz.U. z 2023 r., poz. 775 tj.

Sąd Rejonowy w Przemyślu prowadził księgę wieczystą nr PR1P/00055310/6. Pomimo nabycia przez Spółdzielnię Invest-Projekt<sup>15</sup> spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w 1996 r., fakt ten nie był uwidoczniiony w księgach wieczystych. Podmiot ten nie figurował ponadto w bazach ewidencji gruntów i budynków ani ewidencji podatkowej.

(akta kontroli: tom II, str. 2-41, 57-62, 92-94)

## 2.2.

Prezydent powziął wiedzę na temat mienia podmiotu nieprzerejestrowanego w wyniku wezwania Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej<sup>16</sup> do zapłaty zaległości wobec PSM w opłacie czynszu za lokal w wysokości 53 769,86 zł oraz odsetek ustawowych w kwocie 4 208,70 zł. W wezwaniu tym zawarta była informacja, iż na dzień 31 grudnia 2015 r. Zarząd Spółdzielni Inwest-Projekt nie wystąpił z wnioskiem o wpisanie jej do KRS, oraz iż podmiot ten nie został postawiony w stan likwidacji.

Prezydent zwrócił się 1 grudnia 2022 r. do Sądu Rejonowego w Przemyślu o udzielenie informacji czy Spółdzielnia Inwest-Projekt złożyła wniosek o wpis do KRS lub czy uległa likwidacji. Sąd poinformował, iż Spółdzielnia Inwest-Projekt w Przemyślu została uznana za wykreśloną z rejestru na podstawie art. 9 pkt 2a *uwkrs* oraz nie została wpisana do KRS. Prezydent wystąpił ponadto do PSM o przekazanie dokumentów, z których wynika stosunek zobowiązaniowy Prezydenta wobec PSM.

(akta kontroli: tom II, str. 2-41, 57-62, 92-94)

Prezydent, pismem z 14 kwietnia 2023 r. wystąpił z wnioskiem do Wojewody Podkarpackiego o przyznanie dodatkowych środków w kwocie 69 309,09 zł na zapłatę należności dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego na pokrycie opłat za czynsz od stycznia 2019 r. do listopada 2022 r. w wysokości 53 769,86 zł, odsetek ustawowych w wysokości 4 208,70 zł, na pokrycie wystawionych przez PSM faktur miesięcznych za czynsz od grudnia 2022 do kwietnia 2023 r. w łącznej wysokości 6 145,65 zł. We wniosku tym wystąpił również o przekazanie kwoty 5 184,88 zł na pokrycie opłat za czynsz od maja do sierpnia 2023 r. Wojewoda Podkarpacki, decyzją z 26 kwietnia 2023 r., zwiększył plan wydatków budżetu państwa w dziale 700 rozdziale 70005 § 2110 o kwotę 69 309,09 zł z przeznaczeniem dla Prezydenta Miasta Przemyśla na wydatki bieżące związane z realizacją zadań w zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym na zapłatę należności dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zlokalizowanego przy ul. Bolerowskiego 1 w Przemyślu. Wojewoda w dniu 12 maja 2023 r. przekazał na konto Miasta Przemyśla kwotę 63 000 zł. W dniu 15 maja 2023 r. Prezydent dokonał zapłaty na rzecz PSM kwoty 53 769,86 zł za okres od stycznia 2019 r. do listopada 2022 r. zgodnie z wezwaniem do zapłaty. Z przekazanej przez Podkarpacki Urząd Wojewódzki w Rzeszowie kwoty dotacji Urząd uregulował opłaty za czynsz za lokal użytkowy, uzupełnił również kwotę dotychczas wydatkowaną z dotacji podstawowej na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami SP na bieżące utrzymanie nieruchomości od grudnia 2022 r. do maja 2023 r. w wysokości 7 441,87 zł.

Prezydent nie dokonał zapłaty odsetek ustawowych, o których mowa w wezwaniu PSM. Zastępca Prezydenta Miasta Przemyśla wyjaśnił, iż w sprawie tej toczy się postępowanie przed Sądem Rejonowym V Wydział Gospodarczy w Przemyślu w związku z pozwem PSM z 30 grudnia 2022 r.

---

<sup>15</sup> Dalej także Podmiot  
<sup>16</sup> z 25 listopada 2022 r.



Wysokość zapotrzebowanych środków na gospodarowanie ww. lokalem pokrywała koszty jego utrzymania do sierpnia 2023 r., gdyż zgodnie z informacją przekazaną Wojewodzie Podkarpackiemu, Prezydent planował w tym terminie zbyć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

(akta kontroli: tom II, str. 6-58, 59-62, 136-147)

### **2.3., 2.4**

Nabyte mienie SP tj. przedmiotowy lokal, znajdował się w budynku, będącym własnością PSM, zlokalizowanym na działce pozostającej w użytkowaniu wieczystym PSM. W księdze wieczystej nr PR1P/00055310/6 prowadzonej dla tej działki nie było ujawnionego prawa Podmiotu do lokalu użytkowego. Na dzień 15 maja 2023 r. Prezydent nie podjął działań w celu ujawnienia praw należnych skarbowi Państwa w księdze wieczystej. Naczelnik Wydziału wyjaśniła, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nie podlega obowiązkowi ujawnienia w księgach wieczystych. Podała ponadto, iż *kwestia założenia księgi wieczystej dla ww. prawa będzie rozważana przy planowanym dalszym zagospodarowaniu tego prawa.*

(akta kontroli: tom II, str. 158-161, 163)

### **2.5.**

Nieruchomość, w tym nieruchomość budynkowa, w której zlokalizowany był nabyty na rzecz SP lokal użytkowy, była w latach 2016-2023 zgłaszana do opodatkowania przez PSM, będącą płatnikiem podatku od nieruchomości. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, będące przedmiotem przejęcia na podstawie decyzji, o której mowa w pkt 2.1 nie stanowiło – ze względu na brak odrębnej własności lokalu – przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

(akta kontroli: tom I, str. 337)

### **2.6.**

W latach 2016-2022 r. przedmiotowym lokalem użytkowym gospodarowali byli członkowie Spółdzielni Inwest-Projekt, którzy pobierali przychód z tytułu wynajmowania go Gminie Wiejskiej Przemyśl, na podstawie umowy zawartej 15 listopada 2005 r. Prezydent zawarł 10 marca 2023 r. z Gminą Wiejską Przemyśl aneks do ww. umowy najmu, natomiast 17 marca 2023 r. dokonał protokolarnego przejęcia lokalu użytkowego. Z tytułu ww. umowy na dzień 15 maja 2023 r. Prezydent uzyskał przychody w wysokości 4 332,51 zł brutto, z czego 2 641,77 zł zostało przekazanych do budżetu państwa. Ponadto Prezydent skierował do gospodarujących lokalem byłych członków Spółdzielni Inwest-Projekt wezwanie do zapłaty 186 899,20 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu od 1 stycznia 2017 r.<sup>17</sup> do 16 marca 2023 r.

Prezydent złożył zawiadomienie do prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez byłych członków Spółdzielni Inwest-Projekt, którzy w latach 2016-2023 bezpodstawnie rozporządzali mieniem Skarbu Państwa oraz pobierali czynsz za wynajem pomieszczeń.

Prezydent ponosił koszty związane z nabytym mieniem poprzez dokonywanie opłat za media, fundusz remontowy i eksploatację do PSM, które od grudnia 2022 r. do maja 2023 r. (wg stanu na dzień 15 maja 2023 r.) wyniosły 7 441,87 zł. Powyższe działania były zgodne z przepisem art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn)<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> W związku z upływem terminu przedawnienia roszczeń poprzedzających 1 stycznia 2017 r.

<sup>18</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm.

(akta kontroli: tom II, str. 42-58, 68-91, 94-161)

## 2.7.

W skład nabytego przez Prezydenta w imieniu SP mienia podmiotu nieprzerejestrowanego nie wchodziło mienie ruchome. Prezydent podjął działania mające na celu ustalenie ewentualnych składników mienia ruchomego podmiotu nieprzerejestrowanego poprzez skierowanie zapytania do Centralnej Ewidencji Pojazdów i Kierowców, w wyniku którego stwierdził, iż Spółdzielnia Inwest-Projekt nie figurowała w tej bazie.

(akta kontroli: tom II, str. 92-93 )

## 2.8.

Prezydent przekazał na rachunek budżetu państwa 75% dochodów netto uzyskanych z tytułu najmu przejętego lokalu użytkowego, co było zgodne z przepisem art. 23 ust. 3 ugn.

(akta kontroli: tom I, str. 349-372, tom II, str. 164-169)

## 2.9.

Byli członkowie Spółdzielni Invest-Projekt nie podejmowali działań w celu dochodzenia swoich praw z przejętego przez Skarb Państwa majątku.

(akta kontroli: tom II, str. 152)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia pozytywnie działania Prezydenta Miasta Przemyśla w obszarze związanym z przejmowanym majątkiem.

Prezydent prawidłowo przeprowadził postępowanie i wydał decyzję potwierdzającą fakt nieodpłatnego nabycia mienia na rzecz SP, która zawierała wszystkie elementy wymagane przez art. 107 kpa. Prezydent w sposób prawidłowy przekazywał środki na rachunek budżetu państwa uzyskane z tytułu najmu lokalu użytkowego, do którego spółdzielcze własnościowe prawo uzyskał Skarb Państwa. Podjął również działania mające na celu odzyskanie środków należnych Skarbowi Państwa z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w latach 2017-2023 przez byłych członków Spółdzielni Inwest-Projekt wykreślonej z rejestru z dniem 1 stycznia 2016 r.

## IV. Uwagi i wnioski

Najwyższa Izba Kontroli, w związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, nie formułuje uwag i wniosków.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się

do dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Rzeszów, 30 maja 2023 r.

Kontrolerzy  
Magdalena Grabowska  
Główny specjalista kontroli  
państwowej

/-/

Krzysztof Pakuła  
Główny specjalista kontroli  
państwowej

/-/

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Rzeszowie  
Dyrektor  
Wiesław Motyka

/-/