Uchwała Nr ... 67/p

Rady Miasta Jarosławia

z dnia 25 stycznia 2018 r.

ustalająca kierunki działania Burmistrza Miasta Jarosławia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z pozn. zm.) i § 52 ust 1 Statutu Gminy Miejskiej Jarosław (Dz. Urz. Woj. Podk. Z 2014r. poz.2790 ze zm.) uchwala się co następuje:

§ 1

Rada Miasta Jarosławia, realizując uprawnienie do stanowienia o kierunkach działania organu wykonawczego zobowiązuje Burmistrza Miasta Jarosławia do:

1. **wykonania zaleceń wskazanych w protokole kontroli Komisji Rewizyjnej ze stycznia 2015r. w zakresie gospodarka nieruchomościami ze szczególnym uwzględnieniem terenu przy ulicy Piekarskiej;**
2. **naliczenia i wyegzekwowania należności przypadających Gminie Miejskiej Jarosław z tytułu umowy oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. Piekarskiej, w szczególności w kwocie 2 mln zł, tj po 1 mln zł z tytułu odstąpienia od wykonania samodzielnego budynku handlowo-biurowego o powierzchni wewnętrznej co najmniej 3.000 m2 oraz adaptacji istniejącego budynku dawnej ujeżdżalni na centrum rekreacyjne oraz kwot po 20.600 zł za każdy miesiąc opóźnienia w zakończeniu budowy galerii handlowo-usługowej.**

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jarosławia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Z protokołu kontroli przeprowadzonej w styczniu 2015r. przez Komisję rewizyjną w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Jarosławia w zakresie **gospodarka nieruchomościami ze szczególnym uwzględnieniem terenu przy ulicy Piekarskiej**, wynika szereg zaleceń, których Burmistrz nie zrealizował, a są istotne z punktu widzenia finansów Miasta Jarosławia.

Komisja Rewizyjna ustaliła, iż umowa notarialna o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. Piekarskiej i sprzedaży zabytkowego budynku Ujeżdżalni oraz

ustanowienie hipoteki została zawarta 9 września 2011 r. Nabywca zapłacił kwotę 3 mln 283 tyś. zł w tym:

a. 944.384,69 zł za budowle i budynki w tym zabytkową Ujeżdżalnię (obecnie rozebrane);
b. 2.338.903,83 zł za pierwszą opłatę z tytułu wieczystego użytkowania.

Opłaty roczne wnoszone przez cały okres trwania użytkowania wieczystego (99 lat) miały wynosić po 280.668,46 zł. Co oznacza, że za miesiąc użytkowania gruntu przy ul. Piekarskiej , na którym obecnie wznoszona jest galeria handlowa o powierzchni 67 tys m2 użytkownik ma obowiązek uiszczać kwotę 23.389zł.

Zgodnie z zapisami umowy, użytkownik wieczysty zobowiązał się do:

a. wybudowania budynku galerii handlowo-usługowej o powierzchni wewnętrznej co najmniej 20.600 m2;
b. samodzielnego budynku handlowo-biurowego o powierzchni wewnętrznej co najmniej 3.000 m2;
c. adaptacji istniejącego budynku dawnej ujeżdżalni na centrum rekreacyjne;

Jako termin rozpoczęcia zabudowy (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) ustalono 24 miesiące od dnia podpisania umowy notarialnej (9 września 2013r.), termin zakończenia ustalono na 48 miesięcy od dnia podpisania umowy (9 września 2015r.).

Za każdy miesiąc opóźnienia w stosunku do ww. terminów ustalono kary umowne w wysokości 20.600 zł. Dodatkowo, w przypadku odstąpienia od budowy (adaptacji) któregokolwiek z obiektów użytkownik wieczysty zapłaci Gminie Miejskiej Jarosław karę umowną w wysokości 1.000.000 zł bez względu na to czy gmina poniesie z tego tytułu szkodę i w jakiej wysokości. Zabezpieczeniem zapłaty ww. kar umownych jest ustanowiona hipoteka umowna do kwoty 2.060.000 zł. Wieczyste użytkowanie zostało ustanowione na rzecz spółki komandytowo-akcyjnej, która przekształciła się w spółkę jawną.

Komisja Rewizyjna wskazała następujące wnioski końcowe z przeprowadzonej kontroli:

1) w kontrolowanym okresie brak było planu sprzedaży oraz oddawania w odpłatne użytkowanie nieruchomości oraz odpowiedniego nadzoru nad funkcjonowaniem Wydziału – obecnie jako uzasadnienie dla wielu decyzji wskazuje się „ustne polecenie Burmistrza".

2) brak było ustalonych kryteriów „dysponowania" nieruchomościami należącymi do Gminy – tj. kiedy sprzedaż, a kiedy dzierżawa lub użytkowanie wieczyste;

3) nie działał prawidłowo nadzór służb nad korzystaniem z nieruchomości, nie przeprowadza się na bieżąco analizy wykorzystania nieruchomości miejskich, w tym oddanych jednostkom podległym.

4) przeprowadzanie kilku wycen nieruchomości przy ul. Piekarskiej i spór sądowy o obniżenie ostatniej z nich skutkowały znaczącym zmniejszeniem ceny podczas kolejnych przetargów, podczas gdy w tym okresie ceny nieruchomości w Jarosławiu nie malały.

Komisja wskazała następujące zalecenia i rekomendacje pokontrolne dla Burmistrza:

1) przeprowadzenie aktualizacji opłat dla nieruchomości, które nie mają zaktualizowanej opłaty i czynszów;

2) rozważenie możliwości aktualizacji czynszów – w myśl zasady równego traktowania lub rozwiązania umów dzierżawy, które zawierają ceny odbiegające od obecnych realiów na rynku nieruchomości i oddanie ich w dzierżawę w drodze przetargu.

3) zlecenie kontroli zewnętrznej w zakresie odstąpienia od aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wybranych nieruchomości oraz prawidłowości ustalania cen za dzierżawione nieruchomości (jakie były zasady organizacji przetargów i oddawania nieruchomości w trybie bezprzetargowym). Powinna ona objąć również weryfikację zasadności kilku wycen nieruchomości przy ul. Piekarskiej i sporu sądowego, który przy tej okazji wyniknął.

4) wprowadzenie realnego planu sprzedaży i dzierżawy nieruchomości i podejmowanie aktywnych działań w celu jego realizacji.

5) ustanowienie osoby odpowiedzialnej za koordynację działań wydziału gospodarki nieruchomościami, finansowego i prawnego w celu wykrywania zaniedbań i sprzecznych działań w stosunku do tych samych nieruchomości.

6) zlecenie analizy czy przekształcenia podmiotowe użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. Piekarskiej ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę jawną nie stanowią zagrożenia dla realizacji postanowień umownych i ich egzekwowania.

Obecnie Rada Miasta Jarosławia ma sygnały, iż w/w kary umowne nie zostały wyegzekwowane, a powyższe zalecenia nie są realizowane, zatem konieczne stało się przyjęcie uchwały, w której Burmistrz zostanie zobowiązany do wykonania zadań wskazanych przez Komisję Rewizyjną.