

UCHWAŁA NR 942/22  
RADY MIASTA TORUNIA  
z dnia 15 września 2022 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli prowadzenia procedury dzierżawy gruntów za 2021 rok w wybranych miesiącach.

Na podstawie art. 18 a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz § 8 ust. 4-6 Regulaminu Komisji Rewizyjnej stanowiącego załącznik nr 2 do Statutu Gminy Miasta Toruń (uchwała nr 146/99 Rady Miasta Torunia z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie przyjęcia Statutu Gminy Miasta Toruń – Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2020 r. poz. 3209) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z realizacji pkt. 2 załącznika do uchwały nr 803/22 Rady Miasta Torunia z 27 stycznia 2022 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok, zmienionej uchwałą nr 924/22 z 21 lipca 2022 r. z przeprowadzonej kontroli prowadzenia procedury dzierżawy gruntów za 2021 rok w wybranych miesiącach. Sprawozdanie stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Torunia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Torunia

**Marcin Czyżniewski**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005 i poz. 1079.

Załącznik do uchwały nr 942/22  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 15 września 2022 r.

## Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Torunia

Kontrola została przeprowadzona zgodnie z § 6 ust. 3 Regulaminu Komisji Rewizyjnej oraz uchwałą nr 803/22 Rady Miasta Torunia z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok, zmienionej uchwałą nr 924/22 z 21 lipca 2022 r. z przeprowadzonej kontroli prowadzenia procedury dzierżawy gruntów za 2021 rok w wybranych miesiącach a także uchwałą nr 24/22 Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Torunia z 11 marca 2022 roku w sprawie powołania Zespołu Kontrolnego, upoważnienie znak: BRM.0017.1.21.2022 z dnia 11 marca 2022 r.

### **Kontrolę przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Miasta Torunia w składzie:**

- |                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| 1. Katarzyna Chłopecka  | Przewodnicząca Zespołu Kontrolnego |
| 2. Jarosław Beszczyński | Członek Zespołu Kontrolnego        |
| 3. Michał Wojtczak      | Członek Zespołu Kontrolnego        |

### **Przedmiot kontroli:**

Zakresem kontroli objęto procedurę udostępniania gruntów gminnych w dzierżawę, rodzaj zawieranych umów z podziałem na funkcje zgodnie z Zarządzeniem nr 174 Prezydenta Miasta Torunia z dnia 02.06.2011 r. w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszów za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących mienie Gminy Miasta Toruń ze zmianami, wysokość stosowanych stawek czynszów, ich waloryzację oraz ewentualną egzekucję w przypadku zaległości czynszowych.

### **Kontrola została przeprowadzona w oparciu o następujące przepisy:**

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.),
- uchwała nr 146/99 Rady Miasta Torunia z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie przyjęcia Statutu Gminy Miasta Toruń (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2020 r. poz. 3209),
- uchwała nr 803/22 Rady Miasta Torunia z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok,
- upoważnienie do przeprowadzenia kontroli - pismo nr BRM.0017.1.21.2022 z dnia 14 kwietnia 2022 roku.

### **Okres objęty kontrolą:**

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.

Zestawienie umów dzierżaw zawartych w I i II półroczu 2021 r.

LP	Umowy zawarte od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.	Umowy zawarte od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r.
Ilość umów	15	16
Czas oznaczony	5	7
Czas nieoznaczony	10	9

### **Jednostki kontrolowane:**

Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia, ul. Grudziądzka 126b.

### **Czynności i ustalenia Zespołu Kontrolnego:**

#### **I. Ustalenia ogólne**

Ustalono, iż zasób dzierżaw został skatalogowany w systemie ewidencji ERGO i LYNX: ponad 90% umów dzierżaw zawarta została na czas nieoznaczony. Na czas oznaczony zawierane są głównie umowy z przeznaczeniem gruntów gminnych na funkcje:

- pod zaplecze budowy,
- działalność wesołego miasteczka, lunaparku,
- przedstawienia cyrkowe,
- festyny.

Dokumenty księgowo wystawiane są w systemie OTAGO. W sposób systematyczny Wydział Gospodarki Nieruchomościami otrzymuje informacje o zaległościach czynszowych od Wydziału Księgowości. WGN prowadzi postępowanie windykacyjne w przypadku zalegania z płatnościami.

Uzyskano również informacje na temat waloryzacji czynszów za dzierżawę.

Przeprowadzono waloryzację czynszów w oparciu o zapisy art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które pozwalają na wzrost stawki czynszu w drodze jednostronnego oświadczenia Gminy przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ustalanych przez Prezesa GUS (lub w przypadku ich braku przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych). Analiza zawartych w przeszłości umów wskazuje, że ustawowa waloryzacja nie zapewnia zachowania rynkowych poziomów czynszów.

Obecnie Wydział przygotowuje regulację w zakresie wysokości czynszów dzierżawnych z uwagi, na duże dysproporcje w opłatach pomiędzy umowami „starymi” (zawartymi nawet 30 lat wcześniej) i „nowymi”.

Obecne zarządzenie PMT nr 174 z 2 czerwca 2011 r. było wielokrotnie zmieniane i w związku z tym Wydział proponuje przyjęcie nowego zarządzenia, które ureguluje omawianą materię, również pod względem edytorskim i porządkowym, ułatwiając tym samym jego stosowanie. Należy również zaznaczyć, iż podjęcie nowego zarządzenia w tym przedmiocie nie skutkuje automatycznym podwyższeniem czynszów ustalonych w obowiązujących umowach dzierżawy do poziomu określonego w nowym zarządzeniu. Stawki określone w tym zarządzeniu będą stosowane jedynie do nowych umów zawieranych po wejściu w życie podjętego zarządzenia. Aby zastosować je do wszystkich pozostałych, aktualnie obowiązujących umów konieczne jest przeprowadzenie regulacji czynszowej, która jest opracowywana.

## **II. Ustalenia szczegółowe**

Zespół Kontrolny zapoznał się w jaki sposób na gruntach gminnych funkcjonują pawilony handlowe. W tych przypadkach umowy zawarte są na grunt pod pawilonami handlowymi i teren niezbędny do ich funkcjonowania, natomiast obiekty pawilonów stanowią własność dzierżawców (nakłady na gruncie). W przypadku sprzedaży nakładów, umowa dzierżawy zostaje przepisana na nabywcę nakładów, na podstawie stanowiska Prezydenta Miasta Torunia nr 125/XII/02 z dnia 20.12.2002r.

### **Wnioski pokontrolne:**

Zespół kontrolny stwierdza, że udostępnianie gruntów gminnych w formie umów dzierżaw jest bardzo dynamiczne; umowy są przenoszone na inne podmioty – zbywanie nakładów, regulacji podlegają umowy dzierżaw w przypadku śmierci dzierżawcy – przepisanie praw na spadkobierców, zawierane są umowy czasowe – zaplecza budów, cele składowe, sezonowe – wesołe miasteczka, cyrki. W obrocie funkcjonują umowy czasowe zawarte w wyniku przetargu np.: stacje paliw, Zamek Dybów.

Z uwagi na fakt, iż ustawowa waloryzacja nie zapewnia zachowania rynkowych poziomów czynszów oraz na duże dysproporcje w opłatach pomiędzy umowami „starymi” i „nowymi”, należy uznać, że słuszne są działania prowadzone przez Wydział zmierzające do regulacji czynszów i zmiany zarządzenia w tym zakresie.

### **Wykryte nieprawidłowości:**

Podczas kontroli nie wykryto nieprawidłowości.

### **Zalecenia pokontrolne**

W związku z dużą ilością obowiązujących umów dzierżawy (ponad 1000 umów) oraz małą ilością osób obsługujących te umowy (2 osoby) Zespół Kontrolny sugeruje zatrudnienie odpowiedniego wsparcia.

Na tym niniejszy protokół zakończono i podpisano.

Wyjaśnienia i zastrzeżenia Prezydenta Miasta Torunia do protokołu Zespołu Kontrolnego Komisji  
Rewizyjnej Rady Miasta Torunia

Prezydent Miasta Torunia nie skorzystał z uprawnienia do zgłoszenia pisemnych wyjaśnień lub zastrzeżenia odnoszących się do zawartych w protokole ustaleń przysługujących mu na mocy § 7 ust. 5 Regulaminu Komisji Rewizyjnej stanowiącego załącznik nr 2 do Statutu Gminy Miasta Toruń (uchwała nr 146/99 Rady Miasta Torunia z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie przyjęcia Statutu Gminy Miasta Toruń – Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2020 r. poz. 3209).