

BRM.0012.1.4.2012.I

IMF - do BIP
SEKRETARZ MIASTA

Kołobrzeg, dnia 23 stycznia 2012r.

20-57-72
Ewa Polechata
Sprawozdanie

Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli problemowej w Urzędzie Miasta Kołobrzeg – Wydział Gospodarki Nieruchomościami (sprawa przekazania nieruchomości do ZPM).

Przedmiot kontroli: **realizacja Ustawy o portach i przystaniach morskich (sprawa przekazania nieruchomości do ZPM), stan istniejący na dzień kontroli.**

Kontrolę przeprowadził zespół kontrolny w składzie:

1. **Jacek Woźniak** – kierownik zespołu;
2. **Marcin Beńko** – członek zespołu;
3. **Artur Dąbkowski** – członek zespołu,

na podstawie upoważnienia do kontroli z dnia 04 stycznia 2012r.

Nr BRM.0012.1.1.2012.I .

W trakcie kontroli informacji udzielali: **Karolina Didłuch** – inspektor w Wydziale GN, **Wojciech Hercka** – inspektor w Wydziale GN, pracownicy Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg sp. z o.o., za pośrednictwem **Jolanty Aksiewicz – Kwiatkowskiej** – pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. nadzoru właścicielskiego (...).

Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (kilkakrotnie nowelizowana) określa zasady tworzenia podmiotów zarządzających portami i przystaniami morskimi, ich organizację i funkcjonowanie. Na jej podstawie, Rada Miejska w Kołobrzegu w dniu 26 października 1999 roku podjęła uchwałę, w której postanowiła powołać podmiot zarządzający portem pod nazwą Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg wskazując, że ma to być spółka prawa handlowego, ze 100% udziałem samorządu miejskiego (sp. z o.o.). Konsekwencją tej uchwały był Akt notarialny z dnia 6 grudnia 1999 roku, w którym unormowano status prawny ZPM. Spółkę wpisano do rejestru handlowego w dniu 22 lutego 2000r, a z dniem 1 marca 2000r. Dyrektor Urzędu Morskiego w Słupsku przekazał zarządzanie kołobrzeskim portem Zarządowi Portu Morskiego Kołobrzeg sp. z o.o., co w konsekwencji rozszerzyło katalog zadań własnych gminy miejskiej o kolejną pozycję: **zarządzanie portem**, ze wszystkimi wynikającymi z tego tytułu korzyściami i ciężarami.

Przedmiot działalności podmiotu zarządzającego portem określony został w art. 7 ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich, jako: **zarządzanie nieruchomościami i infrastrukturą portową**; prognozowanie, programowanie i planowanie rozwoju portu; budowę, rozbudowę, utrzymywanie i modernizację infrastruktury portowej; **pozyskiwanie nieruchomości na potrzeby rozwoju portu**; świadczenie usług związanych z korzystaniem z infrastruktury portowej; zapewnienie dostępu do portowych urządzeń odbiorczych odpadów ze statków w celu przekazania ich do odzysku lub unieszkodliwiania.

W art. 2 ustawy portowej, zawierającym podstawowe definicje, określono pojęcie infrastruktury portowej, jako *znajdujące się w granicach portu lub przystani morskiej akweny portowe oraz ogólnodostępne obiekty, urządzenia i instalacje, związane z funkcjonowaniem portu, przeznaczone do wykonywania przez podmiot zarządzający portem zadań, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5*, co ma istotne znaczenie dla potrzeb niniejszej kontroli.

W artykułach od 3 do 5 ustawy portowej określono zasady prowadzenia gospodarki nieruchomościami w portach i przystaniach morskich, jako zasady szczególne do przepisów o gospodarce nieruchomościami, które objęły również uchwaloną 21 sierpnia 1997r ustawę o gospodarce nieruchomościami, z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy portowej, o formie prawno-organizacyjnej zarządzania portami niemającymi podstawowego znaczenia dla gospodarki narodowej (czyli takich jak m.in. Port Kołobrzeg) oraz przystaniamiorskimi decyduje gmina, jeżeli nieruchomości gruntowe, na których jest położony port lub przystań morska, stanowią mienie komunalne. Przepis ten (co do istoty **komunalizacji** portów morskich), kształtuje zasadę, że działalność podmiotu zarządzającego portem powinna być oparta na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne. Co w połączeniu z definicją infrastruktury portowej, określoną w art. 2 pkt 4 ustawy, zapisami art. 7 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 (*obowiązki podmiotu zarządzającego*) oraz art. 10 ust. 2 (*budowa, modernizacja i utrzymanie infrastruktury portowej znajdującej się na gruntach, którymi gospodaruje podmiot zarządzający, oraz utrzymanie akwenów portowych są finansowane ze środków podmiotu zarządzającego*), powinno w konsekwencji doprowadzić do sytuacji, w której zarząd portu morskiego staje się gospodarzem mienia gminy tworzącej (w tym nieruchomości gruntowych), położonego w granicach portu, określonych na podstawie odrębnych przepisów (ustawa o obszarach morskich i administracji morskiej RP).

Ustawa o portach i przystaniach morskich, dla portów zarządzanych przez gminy, daje prawo pozyskania nieruchomości gruntowych będących własnością Skarbu Państwa, na potrzeby rozwoju portu (w tym zarządzanie nieruchomościami oraz infrastrukturą portową), o czym jest mowa w art. 24 ust. 1 (*właścivi wojewodowie przekaza, w drodze umowy, nieodpłatnie na własność gminom, na ich wniosek, grunty Skarbu Państwa nieoddane w użytkowanie wieczyste, położone w granicach portów i przystani morskich, o których mowa w art. 23, w terminie nieprzekraczającym 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku*). Przepis tego artykułu w ustępie 2 zawiera wyłączenie z zapisów ustępu 1, grunty będące w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. Ponadto, w treści art. 24 ust. 1 znajduje się zastrzeżenie (*grunty Skarbu Państwa nieoddane w użytkowanie wieczyste*), którego celem jest ochrona praw nabytych przez inne podmioty (osoby fizyczne, osoby prawne), w celu wyeliminowania konfliktu interesów i realnych roszczeń majątkowych będących ich

skutkiem. Zastrzeżenie to jednak nie powinno mieć zastosowania, gdy pomiędzy użytkownikiem wieczystym, a wnioskującą gminą nie zachodzi konflikt interesów. Dzieje się tak w dwóch przypadkach, gdy użytkownikiem wieczystym jest:

- a) gmina, która przejęła zarządzanie portem;
- b) podmiot zarządzający portem, utworzony przez gminę w trybie art. 23 ust. 1 ustawy portowej, posiadający osobowość prawną (spółka prawa handlowego).

W tym przypadku wniosek zainteresowanej gminy powinien odzwierciedlać zamiar rzeczywisty, którym może być wyłącznie realizacja celu publicznego: zarządzanie portem oraz docelowe przeznaczenie nieruchomości gruntowej. Zadaniem Wojewody będzie ocena zamierzonej czynności prawnej, w tym informacji dotyczącej dotychczasowego i przewidywanego sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg sp. z o.o. gospodaruje terenami o łącznej powierzchni 17,3469 ha, z czego 15,1220 ha są to tereny będące własnością spółki lub w jej użytkowaniu wieczystym, a 2,2249 ha przekazano ZPM na podstawie umów cywilno-prawnych (umowy użyczenia). Zarządzanie nieruchomościami na podstawie umowy użyczenia, szczególnie tymi zabudowanymi infrastrukturą portową (np. nabrzeżami) należy uznać za zjawisko wysoce niepożądane i w konsekwencji eliminowane. Użyczenie jest zbyt słabym tytułem prawnym do prowadzenia zwykłej gospodarki nieruchomością, wątpliwym pod względem wydatkowania środków na cele inwestycyjne, czy zawieranie umów z użytkownikami portu o charakterze najmu lub dzierżawy. Zdaniem Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg, w obecnych okolicznościach nie zachodzą żadne okoliczności usprawiedliwiające utrzymywanie takiego stanu.

Należy odrzucić argument, że w użyczeniu powinny pozostać nieruchomości, na których Gmina Miasto Kołobrzeg prowadziła inwestycje finansowane z środków publicznych, dla których biegnie okres trwałości projektu. Infrastruktura portowa, zgodnie z zapisami ustawy o portach i przystaniach morskich, a także tereny którymi gospodaruje podmiot zarządzający portem nie mogą służyć ZPM do prowadzenia działalności o charakterze komercyjnym, a środki z nich pozyskiwane mogą być przeznaczone wyłącznie na cele statutowe. Pogląd ten posiada odzwierciedlenie w stanowisku Komisji Europejskiej z dnia 10 lipca 2007r (sygn. K(2007) 3273).

W przypadku działki nr 3/19 w obrębie 4 miasta Kołobrzeg, będącej własnością Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasto Kołobrzeg, należy z urzędu wszcząć postępowanie w sprawie podziału nieruchomości i wydzielenia z niej pasa drogi (róg ul. Morskiej i ul. Towarowej, po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości).

Podmiot zarządzający portem ponosi koszty opłaty za użytkowanie wieczyste terenów będących własnością Skarbu Państwa i Gminy Miasto Kołobrzeg, w ustalonej stawce stanowiącej 3% wartości nieruchomości, w trybie art. 71 ust. 4 oraz art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami. Przy tak podanej podstawie prawnej dla wyznaczenia opłaty, organ ustanawiający wysokość opłaty winien być zwrócić uwagę, że wszystkie

nieruchomości, którymi gospodaruje podmiot zarządzający portem wykorzystywane są na cele publiczne określone w ustawie o portach i przystaniach morskich, a także fakt zlokalizowania na nich infrastruktury portowej (def. z ustawy portowej). Dlatego też wysokość stawki procentowej dla opłaty za użytkowanie wieczyste dla terenów będących w zasobach ZPM nie powinno wynosić więcej jak stawka 1%, zgodnie z art. 71 ust. 4 oraz art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

W przypadku nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa lub Gminy Miasto Kołobrzeg, oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ZPM, należy wszcząć postępowania administracyjne, mające na celu przekazanie tytułu własności na rzecz podmiotu zarządzającego portem. Pozostawanie w bierności do wskazanego powyżej działania, należałoby uznać za działanie na szkodę portu.

Do dnia zakończenia kontroli Prezydent Miasta Kołobrzeg nie wykonał Uchwały Nr XXXVII/501/09 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 29 września 2009r, w sprawie nieodpłatnego nabycia nieruchomości gruntowych, od Skarbu Państwa, prawa własności, w trybie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich, działek:

1. w obrębie ewidencyjnym 3:

- działka nr 4/59 o powierzchni 0,1145 ha,
- działka nr 4/60 o powierzchni 0,4576 ha,

2. w obrębie ewidencyjnym 4:

- działka nr 174/6 o powierzchni 0,1713 ha,
- działka nr 174/12 o powierzchni 1,7035 ha

położonych w Porcie Morskim Kołobrzeg, przy ul. Warzelniczej. Komisja Rewizyjna nie widzi uzasadnienia dla wstrzymania procesu przejęcia ww. nieruchomości.

Komisja Rewizyjna pozytywnie ocenia decyzję Prezydenta Miasta Kołobrzeg, żeby skierować pod obrady Rady Miasta projekt uchwały w sprawie przekazania do zasobów ZPM działki nr 4/87 zabudowanej obiektem Lokalnego Centrum Pierwszej Sprzedaży Ryb.

W ciągu 12 lat funkcjonowania Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg sp. z o.o., zasoby nieruchomości, którymi gospodaruje Spółka (z różnych tytułów) zwiększyły się około dziesięciokrotnie. Warto jednak podkreślić, że wartość nieruchomości, które wniesiono aportem do ZPM na etapie organizowania działalności podmiotu zarządzającego portem, wynosiła nieco ponad 400 tys. zł, gdzie obecny majątek spółki przekracza sumę 27 mln zł, a więc ponad 54-krotność początkowego.

Podobnie rzecz wygląda w przypadku nabrzeży. Z chwilą utworzenia, ZPM nie dysponował jakimikolwiek nabrzeżami, a te, które uzyskał po przejęciu zarządzania portem na podstawie słabego tytułu, jakim jest umowa użyczenia, były w złym stanie technicznym, a ich łączna długość wynosiła ok. 400 mb. Obecnie ZPM zarządza nabrzeżami o łącznej długości 2.164,25 mb.

W ogólnym rozrachunku proces komunalizacji portu należy ocenić pozytywnie

"Dokument nie zawiera treści, którymi nieprawnie ujawnienie może mieć szkodliwy wpływ na wykonywanie zadań przez Urząd Miasta Kołobrzeg lub jego jednostki organizacyjne".

Przewodniczący Komisji

Artur Dąbkowski

mgr Danuta Nowak

PREZESIDENT MIASTA KOŁOBRZEG
JAN DOBROWA

Marek Hilbert

13.07.12

Sprawa rozstrzygnięcia sprawy
w sprawie o oddanie danych
osobom m. in. Sprawa rozstrzygnięcia
przebiegała bardzo szybko i efektywnie
9 kwietnia 2012 r.