



Katowice, 21 czerwca 2021 r.

**PREZES**  
**REGIONALNEJ IZBY OBRACHUNKOWEJ**  
**W KATOWICACH**

Znak: WK-610/41/4/20/21

**Pan**  
**Andrzej Dziuba**  
**Prezydent Miasta**  
**Tychy**

**Wystąpienie pokontrolne**

Inspektorzy Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach przeprowadzili w okresie od dnia 17 listopada 2020 r. do dnia 15 stycznia 2021 r. oraz od dnia 18 stycznia 2021 r. do dnia 15 lutego 2021 r. kontrolę kompleksową gospodarki finansowej **Miasta Tychy** za okres od 1 stycznia 2016 r. do 15 lutego 2021 r.

Ustalenia kontroli zostały zawarte w protokole kontroli podpisanym w dniu 22 kwietnia 2021 r. przez Prezydenta Miasta Tychy oraz Skarbnika Miasta, którego jeden egzemplarz pozostawiono w jednostce kontrolowanej.

Poniżej przedstawiam poszczególne nieprawidłowości, wskazując wnioski zmierzające do ich usunięcia i usprawnienia badanej działalności oraz osoby odpowiedzialne za nieprawidłowe wykonywanie czynności służbowych, stosownie do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2137).

**W zakresie zamówień publicznych:**

- *W 2019 r. udzielono podmiotowi - Tyski Sport Spółka Akcyjna z siedzibą w Tychach zamówienia z wolnej ręki, na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.) na zadanie pn.: „Promocja Gminy Miasta Tychy przez zespół hokejowy mężczyzn Tyski Sport S.A. (GKS Tychy) w rozgrywkach Champion Hockey League w 2019 roku”, pomimo braku przesłanek umożliwiających udzielenia zamówienia w tym trybie określonych w ww. przepisie. Powyższym naruszono art. 10 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 67 ust. 11 pkt 1 lit. b powyższej ustawy Prawo zamówień publicznych. Stosownie do wskazanych powyżej przepisów art. 10 ust. 1 i ust. 2, podstawowymi trybami udzielania zamówienia są przetarg nieograniczony oraz przetarg ograniczony. Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie negocjacji z ogłoszeniem, dialogu konkurencyjnego, negocjacji bez ogłoszenia, zamówienia z wolnej ręki, zapytania o cenę, partnerstwa innowacyjnego albo licytacji elektronicznej, tylko w przypadkach określonych w ustawie.*

Zgodnie z art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych, Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych wynikających z odrębnych przepisów, jeżeli nie istnieje rozsądne rozwiązanie alternatywne lub rozwiązanie zastępcze, a brak konkurencji nie jest wynikiem celowego zawężenia parametrów zamówienia.

Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1, ust. 1a i ust. 3 ww. ustawy:

- Zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji i równe traktowanie wykonawców oraz zgodnie z zasadami proporcjonalności i przejrzystości;
- Zamawiający, w zakresie określonym w Porozumieniu Światowej Organizacji Handlu w sprawie zamówień rządowych i w innych umowach międzynarodowych, których stroną jest Unia Europejska, zapewnia wykonawcom z państw-stron tego porozumienia i wykonawcom z państw-stron tych umów oraz robotom budowlanym, dostawom i usługom pochodzącym z tych państw, traktowanie nie mniej korzystne niż traktowanie wykonawców pochodzących z Unii Europejskiej oraz robót budowlanych, dostaw i usług pochodzących z Unii Europejskiej;
- Zamówienia udziela się wyłącznie wykonawcy wybranemu zgodnie z przepisami ustawy.

Powyższego zamówienia udzielono na podstawie umowy o świadczenie usług promocyjnych z dnia 26 lipca 2019 r., za wynagrodzeniem w kwocie 550.000,00 zł brutto.

Przedmiotem zamówienia była promocja Gminy Miasta Tychy przez zespół hokejowy mężczyzn Tyski Sport S.A. (GKS Tychy) w rozgrywkach „Champions Hockey League w 2019 roku”, a w ramach współpracy promocyjnej przyznanie Miastu Tychy tytułu „Głównego Partnera” hokejowej drużyny GKS Tychy podczas rozgrywek Champion Hockey League w 2019 roku w kraju i za granicą oraz podczas meczów pucharowych wraz z pakietem świadczeń reklamowych: eksponowanie herbu Gminy Miasta Tychy w centralnej części tafli Stadionu Zimowego w Tychach, który będzie prezentowany podczas transmisji TV meczów międzynarodowych, eksponowanie logo „Tychy Dobre Miejsce” na bandach LED, w spotach promujących mecze, które będą publikowane przez Wykonawcę na kanale - przed i po każdym materiale promocyjnym; na oficjalnych materiałach video publikowanych przez Wykonawcę na kanale Youtube - przed i po każdym materiale promocyjnym; na sprzęcie sportowym zawodników (bluzach meczowych, koszulkach, t-shirtach, dresach reprezentacyjnych, itp.) używanym podczas meczów, treningów, wyjazdów i eventów - pokazywane w spotach reklamowych oraz podczas transmisji meczowych w TV oraz na kanałach YouTube i innych portalach internetowych.

Zamawiający jako uzasadnienie faktyczne zlecenia wykonania tego zadania przez Tyski Sport S.A. z siedzibą w Tychach (posiadającej profesjonalną drużynę hokejową mężczyzn - GKS Tychy), w trybie z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych podał fakt, iż drużyna ta jest jedynym reprezentantem Tychów w międzynarodowych rozgrywkach hokejowych, w związku z tym nie istnieje inne rozsądne rozwiązanie alternatywne lub rozwiązanie zastępcze.

W rozgrywkach Champions Hockey League 2019/2020, oprócz GKS Tychy, startowały kluby z innych państw członkowskich UE ([https://pl.wikipedia.org/wiki/Hokejowa\\_Liga\\_Mistrzow\\_\(2019/2020\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Hokejowa_Liga_Mistrzow_(2019/2020))). W dokumentacji postępowania brak było dokumentów wskazujących na posiadanie przez klub GKS Tychy praw wyłącznych, które przesądzałyby o wyłącznej możliwości promowania Miasta Tychy przez ten klub w ramach rozgrywek Champion

*Hockey League w 2019 roku. Ponadto usługi te mogłyby być świadczone również przez innych wykonawców (właściciele pozostałych klubów startujących w rozgrywkach).*

*Zgodnie z wyjaśnieniami: „Zgodnie z Regulaminem Współzawodnictwa Sportowego Polskiego Związku Hokeja na Lodzie, rozgrywki PZHL obejmują m.in. Mistrzostwa Polski Mężczyzn w ramach Ekstraklasy Mężczyzn (PHL) - par. 4 ust. 1 lit. a regulaminu, a zwycięskie zespoły w poszczególnych najwyższych kategoriach rozgrywkowych uzyskują tytuł „Mistrz Polski” (par. 3 ust. 2). Od 2016 roku tylko ten jeden zespół, który zdobędzie tytuł „Mistrza Polski” w ramach rozgrywek Ekstraklasy Mężczyzn (PHL), otrzymuje prawo gry w elitarnych rozgrywkach Champions Hockey League. Powyższe uwarunkowania należy zestawić z okolicznością, iż mając na uwadze charakter usługi, którą była promocja Gminy Miasta Tychy - z oczywistych względów usługi te mógł realizować wyłącznie klub będący jedynym reprezentantem Miasta Tychy i posiadający w swojej nazwie wyrażenie „Tychy”, który jednocześnie brał udział w konkretnych rozgrywkach, tj. Champions Hockey League. Należy podkreślić, iż zamierzeniem Zamawiającego była promocja podczas rozgrywek Champions Hockey League nie tylko za granicą, ale również w kraju, w tym obecność w mediach zagranicznych i krajowych (opis przedmiotu zamówienia), co było obiektywnie możliwe tylko i wyłącznie za pośrednictwem drużyny GKS Tychy, bowiem gdyby nie ten właśnie zespół, mecze pucharowe w ramach tych elitarnych rozgrywek nie odbywałyby się na terenie Polski i nie byłyby transmitowane w telewizji (Polsat Sport). Nadto należy podkreślić, iż drużyna hokejowa GKS Tychy (zarządzana przez Tyski Sport S.A.) od wielu lat kontynuuje tradycje hokejowej, a jej działalność w szczególności wpisana się w historię sportu Miasta Tychy. Zespół pełni rolę promocyjną, a działania podejmowane przez klub stanowią doskonałą promocję miasta. Z powyższych względów należy zaakcentować, że po stronie Tyski Sport S.A. występował rzeczywisty monopol na uzyskanie przedmiotowego zamówienia, które nie był w stanie wykonać żaden inny podmiot. Tyski Sport S.A. był jedynym wykonawcą, który ze względu na specyficzne cechy, opisane wyżej, był zdolny do realizacji zamówienia. Tym samym, pomimo braku takiego wskazania w treści umowy, doszło również do spełnienia przesłanki wynikającej z art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych, tj. z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze.*

*Nadto decyzję o konkretnym rodzaju promocji podjął organ stanowiący Gminy Miasta Tychy, albowiem z zestawienia zmian w uchwale budżetowej na 2019 rok ujętych w Uchwale Rady Miasta Nr IX/168/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. wprost wynika, że promocja miasta miała się odbyć przez GKS Tychy w trakcie rozgrywek hokejowej Ligi Mistrzów, a więc nie ulega wątpliwości, iż usługą taką dla Gminy Miasta Tychy mógł zrealizować wyłącznie Tyski Sport S.A. za pośrednictwem swojej drużyny GKS Tychy, a zatem zastosowanie przy udzielaniu zamówienia publicznego art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych było w pełni zasadne - podobnie stwierdzono m.in. w orzeczeniu Głównej Komisji Orzekającej w sprawach o naruszenie dyscypliny finansów publicznych z dnia 24 października 2013 r., sygn. akt BDF1/4900/15/19-20/13/RWDP-1768.”*

*Istnienie tylko jednego wykonawcy zdolnego do realizacji zamówienia z uwagi na posiadanie prawa wyłącznego musi być oczywiste i wynikać z obiektywnych, niebudzących wątpliwości faktów. Subiektywne przekonanie zamawiającego, że przedmiotowy klub jest jedynym, który spełnia wymagania, nie stanowi przesłanki pozwalającej na zastosowanie trybu z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b. Nie wykazano, aby przedmiotowa usługa promocyjna: przyznanie tytułu „Głównego Partnera” podczas rozgrywek zarówno w kraju jak i za granicą oraz podczas meczów pucharowych wraz z pakietem świadczeń*

reklamowych: eksponowanie herbu Gminy Miasta Tychy na centralnej części tafla stadionu, który miał być prezentowany podczas transmisji meczów międzynarodowych, na banerach LED, w spotach promujących mecze Champions Hockey League, które będą publikowane przez Wykonawcę, w oficjalnych materiałach video publikowanych przez Wykonawcę, na sprzęcie sportowym zawodników, mogła być świadczona jedynie przez klub GKS Tychy (w tym brak jest dokumentów świadczących o prawie dysponowania przez Tyski Sport S.A. ze Stadionu Zimowego w Tychach).

Ponadto, co do kwestii powoływania się na zastosowanie w przedmiotowej sprawie trybu z art. 67 ust. 1 pkt 1 lit a, to brak jest przesłanek na jego zastosowanie, gdyż nie występują tu żadne względy techniczne o obiektywnym charakterze. Potwierdził to wcześniej sam Zamawiający, nie decydując się na zastosowanie tego trybu.

Ponadto, stosownie do uchwały z dnia 30 grudnia 2009 r., KIO/KD 54/09 – „Przesłanka wykonania zamówienia przez jednego wykonawcę musi być zobiektywizowana, a przyczyny techniczne powinny zachodzić, gdy niezbędnie konieczne jest posiadanie szczególnych kwalifikacji, sprzętu lub innego wyposażenia, a wykonanie zamówienia przez innego wykonawcę jest ze względów technicznych rzeczywiście niemożliwe, a nie tylko utrudnione.” Należy podkreślić, mając na uwadze podniesioną w odpowiedzi kwestię uchwały Rady Miasta dotyczącej zmiany uchwały budżetowej, i wyrażenie w niej zgody na konkretny rodzaj promocji, że to przepisy rangi ustawowej, tj. ustawy Prawo zamówień publicznych, regulują między innymi zasady i tryb udzielania zamówień publicznych, a nie przepisy prawa miejscowego.

Zadania związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem powyższego postępowania, w tym przygotowanie uzasadnienia faktycznego i prawnego wyboru trybu, przedmiotu, wartości zamówienia, należały do pracowników Wydziału Zamówień Publicznych. Nadzór w tym zakresie sprawował Naczelnik tego Wydziału. Ww. umowę zawarła p. Aneta Moczowska – Zastępca Prezydenta Miasta Tychy ds. Infrastruktury.

### **Wniosek nr 1**

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Urzędu Miasta Tychy, którym powierzono przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, w zakresie stosowania trybu z wolnej ręki, zgodnie z wymogami art. 214 ust. 1 lit b w związku z art. 305 pkt 1 oraz art. 16 pkt 1 i art. 17 ust.1 pkt 2 ww. ustawy, mając na uwadze art. 68 i art. 69 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

### **W zakresie dochodów z tytułu dzierżawy nieruchomości:**

- W 2016 r. wdzierżawiono nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata bez stosowania trybu przetargowego, pomimo braku indywidualnej zgody Rady Miasta Tychy na odstąpienie od trybu przetargowego. Naruszono tym art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 -z późn. zm.), zgodnie z którym zawarcie umów dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, przy czym rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Przepis ww. art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma zatem charakter prawny normy samoistnej.



Powyższe dotyczyło:

- umowy dzierżawy RU.GGN.6845.168.2016 Nr GGN.6845.87.106.319.2016.BS z dnia 4 lipca 2016 r. zawartej od dnia 1 lipca 2016 r. na czas nieoznaczony, w przedmiocie dzierżawy nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 5553/64 o pow. 73 m<sup>2</sup> oraz z części działki nr 4135/64 o pow. 141 m<sup>2</sup>, położonej przy al. Jana Pawła II w Tychach, z przeznaczeniem na cele dojścia do drogi dojazdowej,
- umowy dzierżawy RU.GGN.6845.133.2016 Nr GGN.6845.14.300.2016.AW z dnia 31 maja 2016 r. zawartej od dnia 1 czerwca 2016 na czas nieoznaczony, w przedmiocie dzierżawy nieruchomości gruntowej składającej się z części działki nr 423/41 o pow. 480 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Wędkarskiej w Tychach, z przeznaczeniem na cele ogrodu działkowego (rozwiązanej ze skutkiem natychmiastowym na podstawie oświadczenia nr 135/2019 z dnia 6 czerwca 2019 r. w związku z niewywiązywaniem się z warunków umowy,
- umowy dzierżawy RU.GGN.6845.235.2016 Nr GGN.6845.136.2016.350u z dnia 23 sierpnia 2016 r. zawartej od dnia 1 września 2016 na czas nieoznaczony, w przedmiocie dzierżawy nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 4782/70 o pow. 4028 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem wolnostojącym o kubaturze 2474 m<sup>3</sup> i powierzchni użytkowej 599 m<sup>2</sup> położonej przy ul. Elfów w Tychach, z przeznaczeniem na cele prowadzenia działalności przedszkola,
- umowy dzierżawy RU.GGN.6845.137.2016 Nr GGN.6845.302.2016.AW z dnia 31 maja 2016 r. zawartej od dnia 1 czerwca 2016 na czas nieoznaczony, w przedmiocie dzierżawy nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 1290/57 o pow. 219 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Modrzewskiego w Tychach, z przeznaczeniem na cele ogrodu przydomowego w części o pow. 180 m<sup>2</sup> oraz pod dojście i dojazd w części o pow. 39 m<sup>2</sup>,
- umowy dzierżawy RU.GGN.6845.126.2016 Nr GGN.6845.25.291.2016.AW z dnia 25 maja 2016 r. zawartej od dnia 1 czerwca 2016 na czas nieoznaczony, w przedmiocie dzierżawy nieruchomości gruntowej składającej się z części działek nr 1941/85 i nr 1942/85 o łącznej pow. 100 m<sup>2</sup>, położonych przy ul. Żorskiej w Tychach, z przeznaczeniem na cele ogrodu przydomowego,
- umowy dzierżawy RU.GGN.6845.111.2016 Nr GGN.6845.39.248.2016 z dnia 12 maja 2016 r. zawartej od dnia 9 maja 2016 na czas nieoznaczony, w przedmiocie dzierżawy nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 1473/96 o pow. 465 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. oświęcimskiej w Tychach, z przeznaczeniem na cele zieleni.

Zgodnie z wyjaśnieniami pracowników Urzędu Miasta Tychy zawarcie ww. umów dzierżawy nieruchomości gminnych na czas nieoznaczony było poprzedzone wyrażoną zgodą Rady Miasta Tychy na podstawie: uchwały Nr XXI/368/16 z dnia 19 maja 2016 r. wraz z załącznikiem - Lp. 8 (RU.GGN.6845.168.2016), uchwały Nr XIX/340/16 z dnia 31 marca 2016 r. wraz z załącznikiem - Lp. 1 (RU.GGN.6845.133.2016), uchwały Nr XXII/398/16 z dnia 23 czerwca 2016 r. wraz z załącznikiem - Lp. 8 (RU.GGN.6845.235.2016).

Każdorazowo normę kompetencyjną przywołanych wyżej uchwał stanowił art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnymi (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a wydane zostały, zgodnie z ich tytułem, w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy (na czas nieoznaczony).

Stosowanie do treści przywołanego wyżej art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub

wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Przepisem odrębnym, który rada gminy zobowiązana jest uwzględniać przy podejmowaniu uchwał w sprawach wydzierżawiania nieruchomości gminnych, jest w szczególności ww. art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Co prawda w uzasadnieniu podjętych uchwał, wyżej wyszczególnionych, przywołana została treść art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie mniej jednak uzasadnienia nie można uznać za wiążącą treść uchwały. Rada Gminy podejmuje określonej treści uchwały wraz z podaniem podstawy prawnej jej podjęcia, celem wyrażenia stanowiska w sprawie. Zarówno tytuł ww. uchwał, o czym mowa powyżej, jak i sama ich treść, stanowi o wyrażeniu zgodny na zawarcie umów dzierżawy stanowiących własność Gminy na czas nieoznaczonych, zgodnie z normą kompetencyjną przywołaną w jej podstawie, a wynikającą z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Powyższe sformułowanie wraz z przywołaną podstawą prawną wskazują zatem podstawowy cel podjęcia ww. uchwał. Uzasadnienie aktu prawa miejscowego nie podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Wartość normatywną ma wyłącznie akt prawa miejscowego (normy w nim zamieszczone) a nie jego uzasadnienie, które ma wyłącznie wartość informacyjną i może być brane pod uwagę przy dokonywaniu wykładni celowościowej przepisów aktu prawa miejscowego.

Oddawanie nieruchomości w dzierżawę należało do zakresu obowiązków służbowych pracowników Referatu Gospodarowania Zasobem Nieruchomości Gminy. Nadzór w tym zakresie należał do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Umowy dzierżawy w imieniu Miasta Tychy zawarł p. Igor Śmietanski – II Zastępca Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej wraz z Naczelnikiem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Kierownikiem Referatu Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości (dot. umowy dzierżawy nr RU.GGN.6845.235.2016; GGN.6845.136.2016.350u).

## **Wniosek nr 2**

Zawierać umowy dzierżawy na czas określony dłuższy niż trzy lata w trybie bezprzetargowym wyłącznie po uzyskaniu zgody Rady Miasta Tychy na odstąpienie od trybu przetargowego stosownie do art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.).

## **W zakresie dochodów z mienia Skarbu Państwa z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości:**

- Do dnia kontroli nie przeprowadzono lub nie zakończono czynności weryfikacyjnych w zakresie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste Polskim Kolejom Państwowym S.A (oznaczonych jako działki ewidencyjne) wchodzących w skład infrastruktury kolejowej celem ewentualnego zaliczenia tych gruntów do zajętych pod infrastrukturę kolejową nieczynną lub prywatną, a następnie określenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tych nieruchomości.

Do dnia 30 grudnia 2016 r. powyższe grunty, jako zajęte pod infrastrukturę kolejową, były zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego na mocy art. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r., poz. 1727 z późn. zm.). Z dniem 30 grudnia 2016 r. zmieniono brzmienie art. 3 przywołanej ustawy o transporcie kolejowym wyłączając, na mocy ust. 2 i ust. 3 tego artykułu, stosowanie zwolnienia gruntów zajętych pod

*infrastrukturę kolejową od opłat z tytułu użytkowania wieczystego (art. 8) – w przypadku infrastruktury kolejowej, na której zarządca infrastruktury nie dopuścił ruchu kolejowego (infrastruktura nieczynna) i infrastruktury kolejowej wykorzystywanej wyłącznie do realizacji własnych potrzeb jej właściciela lub jej zarządcy innych niż przewóz osób (infrastruktura prywatna).*

*W myśl art. 5 ust. 2a i ust. 2b ustawy o transporcie kolejowym, zarządca sporządza statut sieci kolejowej (układ połączonych ze sobą dróg kolejowych zarządzany przez zarządcę infrastruktury) wskazujący linie kolejowe, bocznicę kolejową oraz inne drogi kolejowe przez niego zarządzane, a także wskazujący, które z nich stanowią infrastrukturę nieczynną lub prywatną, a brak statutu sieci kolejowej jest równoznaczny z nadaniem zarządzanej infrastrukturze statusu infrastruktury nieczynnej. Przez zarządcę infrastruktury, stosownie do art. 4 pkt 7 ustawy (w brzmieniu od 30 grudnia 2016 r.), należy rozumieć podmiot odpowiedzialny za zarządzanie infrastrukturą kolejową albo, w przypadku budowy nowej infrastruktury, podmiot, który przystąpił do jej budowy w charakterze inwestora; zadania zarządcy infrastruktury mogą wykonywać różne podmioty.*

*Zgodnie z art. 221 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.), jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki stosując tryb postępowania określony w art. 78-81 tej ustawy.*

*Z kolei jak stanowi art. 162 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 z późn. zm.), w toku wykonywania budżetu państwa obowiązują następujące zasady gospodarki finansowej: ustalanie, pobieranie i odprowadzanie dochodów budżetu państwa następuje na zasadach i w terminach wynikających z obowiązujących przepisów. W myśl art. 42 ust. 5 ww. ustawy o finansach publicznych, jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania, przy czym na mocy art. 11 ust. 1 przywołanej wcześniej ustawy o gospodarce nieruchomościami, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta (tutaj Prezydent Miasta na prawach powiatu), wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.*

*Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 1, pkt 2, pkt 5 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości; zapewniają wycenę tych nieruchomości; wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności. Zgodnie również z art. 12 ww. ustawy, organy działające za Skarb Państwa są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.*

*Do dnia zakończenia kontroli nie podjęto działań celem naliczenia opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego dla działek mienia Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste podmiotowi PKP S.A., pomimo że Urząd Miasta Tychy był w posiadaniu informacji od PKP S.A., że na działkach nie było infrastruktury kolejowej.*

*Powyższe dotyczyło działek o numerach ewidencyjnych: 308/19, 312/19, 314/19, 316/19, 345/17, 462/40, 522/24, 5325/15, 601/69, 20, 3235, 3236, 1059/44, 1498/68, 1500/68, 1502/68, 1506/13, 1508/13, 151/33, 1510/13, 723/40, 730/43, 829/20, 830/20, 833/20, 835/20, 836/69, 839/65, 849/64,*

*Także do dnia zakończenia kontroli nie zakończono czynności mających na celu ustalenie stawki procentowej oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, pomimo prowadzonych czynności weryfikacyjnych.*

*Powyższe dotyczyło działek o numerach ewidencyjnych: 383/5, 385/10, 335/17, 341/17, 344/17, 351/23, 102/3, 850/64, 1107/64, 1480/65, 1481/65, 1482/65, 1485/65, 1487/65, 849/64, 1035/43, 1205/53, 42, 41, 464/40, 564/40, 455/43, 1253/40, 142/83, 1059/44, 386/10, 4761, 342/11, 1479/65, 20, 1498/68, 5325/15, 1941/24, 391/49, 1483/65, 1484/65, 1486/65, 1486/1352, 1488/1352, 1488/65, 1489/65, 1490/65.*

*Zaznaczyć należy, że przepisy określające warunki zwolnienia z opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, tj. m.in. definiujące elementy infrastruktury kolejowej oraz obowiązki zarządcy w zakresie ustalenia tych elementów, wprowadzone zostały zmianą z dnia 15 września 2016 r. do ustawy o transporcie kolejowym i zaczęły obowiązywać od dnia 30 grudnia 2016 r.*

*Ponadto, do dnia zakończenia kontroli, nie ustalono czy na działce nr 3923/2 istniała infrastruktura kolejowa i w czyim władaniu była ta działka. Pismem z dnia 28 lipca 2020 r., PKP S.A. poinformowało Urząd Miasta Tychy, że działka „nie figuruje w bazie PKP”. W ewidencji mienia Skarbu Państwa prowadzonym przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy działka wskazana była jako mienie Skarbu Państwa, oddana w użytkowanie wieczyste, nie podlegająca opłacie z tytułu użytkowania wieczystego.*

*Zgodnie z wyjaśnieniami pracowników Urzędu Miasta Tychy, działki będące w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. na podstawie art. 6a ustawy z 27 czerwca 1997 roku o transporcie kolejowym (Dz. U. z 1997 r. Nr 96 poz. 591 z późn zm.) bądź art. 8 ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2003r. Nr 86 poz. 789 z późn. zm.) były zwolnione z opłaty rocznej na użytkowanie wieczyste. Decyzjami Wojewody Śląskiego działki Skarbu Państwa z mocy prawa oddane zostały nieodpłatnie w użytkowanie przedsiębiorstwu państwowemu Polskie Koleje Państwowe w Warszawie, w celu realizacji zadań statutowych. Decyzje Wojewody Śląskiego nie zawierały ustaleń ani o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, ani o wysokości samej opłaty rocznej, gdyż nieruchomości zajęte były pod infrastrukturę kolejową i podlegały zwolnieniu z opłat. Działki te podlegają zwolnieniu od wydania decyzji oddającej w użytkowanie wieczyste do nadal.*

*Ponadto wyjaśniono, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mienia Skarbu Państwa przez PKP S.A. zostały naliczone tylko dla działek w 2013 r.: 2437/47, 2438/47 oraz w 2016 r.: 1207/60, 3045/99, 615/12, 1653. Dla pozostałych działek opłaty nie zostały jeszcze naliczone z uwagi na brak informacji z PKP S.A. odnośnie stanu zagospodarowania działek, w celu weryfikacji infrastruktury kolejowej konieczne stało się sporządzenie operatów szacunkowych dla wszystkich nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym PKP S.A.*

*W trakcie kontroli, tj. w dniu 8 lutego 2021 r., ustalono opłatę z tytułu użytkowania wieczystego dla działek nr 41, 42, 1672/10, 1673/10, będących własnością Skarbu Państwa, a oddanych w użytkowanie wieczyste PKP S.A.*

*Zadania w zakresie gospodarowania mieniem Skarbu Państwa należały do pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, nadzór służbowy nad pracownikami sprawował w tym zakresie Naczelnik tego Wydziału oraz p. Igor Śmietanski – II Zastępca Prezidenta ds. Gospodarki Przestrzennej Miasta Tychy.*



### **Wniosek nr 3**

Dokonać weryfikacji prawidłowości zwolnienia użytkowników wieczystych mienia Skarbu Państwa, a w wymaganych przypadkach naliczyć opłatę z tytułu użytkowania mając na względzie art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

### **Wniosek nr 4**

Wzmocnić nadzór nad pracownikami w prawidłowej weryfikacji gruntów mieniem Skarbu Państwa, celem ustalania a opłat z tytułu użytkowania wieczystego, mając na uwadze art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), a także art. 68 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

- *Do dnia kontroli nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, dla których nie dokonano aktualizacji od momentu nabycia tego prawa przez kolejnych użytkowników wieczystych w latach 2009 - 2012 oraz dla których ostatnia aktualizację opłaty dokonano w latach 2010 - 2013. Zgodnie art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), organy reprezentujące Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami, działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Ponadto, w myśl art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny.*

*Powyższe dotyczyło opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów mienia Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste podmiotom (osobom prawnym):*

*1/ spółce z ograniczoną odpowiedzialnością – działki o numerach ewidencyjnych 1506/40, 1508/40, 1625/40, 1623/40 o łącznej powierzchni 13.920 m<sup>2</sup> - ostatnia aktualizacja opłaty miała miejsce w 2011 r.,*

*2/ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – działki o numerach ewidencyjnych: 707/69, 1138/58, 1136/69, 1642/58, 1640/58, 1641/58, 1644/58, 1643/58 o łącznej powierzchni 84.604 m<sup>2</sup> - ostatnia aktualizacja opłaty miała miejsce w 2010 r.,*

*3/ spółce z ograniczoną odpowiedzialnością – działka o numerze ewidencyjnym 1133/23 o powierzchni 15.320 m<sup>2</sup> - ostatnia aktualizacja opłaty miała miejsce w 2011 r.,*

*4/ spółce z ograniczoną odpowiedzialnością - działka o numerze ewidencyjnym 1021/46 o powierzchni 8.491 m<sup>2</sup> - ostatnia aktualizacja opłaty miała miejsce w 2011 r.*

*5/ spółce akcyjnej – działki o numerach ewidencyjnych: 67/43, 219/37, 220/37, 221/37, 158/41, 165/43, 176/32, 182/32, 177/32, 191/37, 226/32, 230/37, 229/37, 238/32, 237/32, 161/36, 155/34, 162/36, 161/41, 165/36, 160/34 o łącznej powierzchni 291.345 m<sup>2</sup> – ostatnia aktualizacja opłaty została dokonana w 2011 r. oraz działki o numerze ewidencyjnym 227/32 o powierzchni 1953 m<sup>2</sup>. Opłata nie była aktualizowana od momentu nabycia prawa użytkowania wieczystego tej działki przez kolejnego użytkownika tj. od roku 2012.*

*6/ spółce akcyjnej – działki o numerach ewidencyjnych: 166/1, 188/28, 169/26, 172/26 o łącznej powierzchni 84.021 m<sup>2</sup> - ostatnia aktualizacja opłaty została dokonana w 2011; 2531/16, 2540/16, 2541/16, 2544/16, 2257/59, 2256/59, 4576/21, 4577/21, 4570/21,*

4572/21, 4574/21, 4569/21 o łącznej powierzchni 19.388 m<sup>2</sup> - ostanía aktualizacja opłaty została dokonana w 2013 r.,

7/ spółce akcyjnej – działki o numerach ewidencyjnych: 2400, 2394/2, 2388/2 o łącznej powierzchni 41.159 m<sup>2</sup> - ostanía aktualizacja opłaty została dokonana w 2010 r.

8/ spółce akcyjnej – działki o numerach ewidencyjnych: 86/6 o powierzchni 68.201 m<sup>2</sup> - opłata nie była aktualizowana od momentu nabycia prawa użytkowania wieczystego tej działki przez kolejnego użytkownika, tj. od 2009 r., działki o numerach ewidencyjnych 789/7, 800/3, 803/3, 802/3 782/3, 783/3, 784/3, 787/3, 786/3 794/13, 795/6, 799/6, 791/13, 796/6, 797/6, 798/6 o łącznej powierzchni 25.889 m<sup>2</sup> - ostanía aktualizacja opłaty została dokonana w 2011 r.,

9/ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością- spółka komandytowa: 228/32, 225/32 o łącznej powierzchni 61.751 m<sup>2</sup> – opłata nie była aktualizowana od momentu nabycia prawa użytkowania tych działek przez kolejnego użytkownika wieczystego, tj. odpowiednio od roku 2011 i 2012.

Z wyjaśnień udzielonych przez pracowników Urzędu Miasta Tychy wynikało, że kryterium wyboru nieruchomości do aktualizacji opłaty rocznej była niska wartość nieruchomości oraz data ostaniej aktualizacji.

W trakcie kontroli ustalono natomiast, że działki mienia Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste podmiotom objętych kontrolą, mieściły się m.in. przy ulicach, dla których innym użytkownikom wieczystym dokonano aktualizacji opłat, ze względu na zmianę wartości nieruchomości w 2018 r. Dotyczyło to obrębów, w których położone były także działki ww. użytkowników objętych kontrolą przy ulicach:

- Przemysłowej – działki nr: 2400, 2388/2, 2349/2;
- Al. Bielskiej – działka nr 86/6;
- Beskidzkiej – działka nr 161/41;
- Mikołowskiej – działki 1640/58, 1641/58, 1642/58, 1643/58, 1644/58.

Zadania w powyższym zakresie należały do pracowników Referatu Gospodarowania Zasobem Nieruchomości, nadzór służbowy sprawował Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

#### **Wniosek nr 5**

Dokonywać aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego mienia Skarbu Państwa mając na względzie art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

#### **Wniosek nr 6**

Wzmocnić nadzór nad pracownikami w zakresie dokonywania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego celem prawidłowego gospodarowania mieniem Skarbu Państwa, mając na uwadze art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), a także art. 68 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

- *W latach 2018 - 2019 udzielono czterech ulg polegających na odroczeniu terminu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mienia Skarbu Państwa, pomimo nie uzyskania zgody Wojewody Śląskiego. Takim działaniem naruszono art. 12a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 poz. 121). Zgodnie ze wskazanymi przepisami w brzmieniu obowiązującym do dnia 14 sierpnia 2019 r., należności pieniężne z tytułu gospodarowania nieruchomościami mające charakter cywilnoprawny, przypadające Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej albo ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mogą być umarżane w całości albo w części lub ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty. Do odraczania terminów lub rozkładania na raty oraz umarżania spłat ww. należności uprawniony był wojewoda.*

*Odroczeń udzielono na podstawie art. 71 ust. 4 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami. W aktach spraw przekazanych do kontroli w zakresie wniosków o odroczenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mienia Skarbu Państwa brak było udokumentowania wykonania uprawnienia wojewody, wynikającego z powyższego przepisu.*

*Powyższe dotyczyło płatników o numerach ewidencyjnych: 002663, 002883, 14175238, którym udzielono ulg na podstawie:*

*- umowy GGN.7351.4.2018.EM z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie ustalenia innego niż 31 marca terminu płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa za rok 2018. Umową odroczone termin zapłaty za użytkowanie wieczyste gruntu do dnia 30 września 2018 r. w wysokości 296.351,80 zł, z tytułu użytkowania wieczystego działek o numerach 4620/33 i 4621/33.*

*- umowy GGN.7351.3.2018.SM z dnia 4 kwietnia 2018 r. w sprawie ustalenia innego niż 31 marca terminu płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa za rok 2018. Na podstawie umowy termin płatności opłaty w wysokości 61.137,00 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki o numerze 194/32 przesunięto na dzień 30 listopada 2018 r.*

*- umowy GGN.7351.5.2019.WK z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie ustalenia innego niż 31 marca terminu płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa za rok 2019 r. Na podstawie tej umowy termin płatności opłaty w wysokości 61.137,00 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki o numerze 194/32 ustalono do dnia 30 listopada 2019 r.*

*- umowy GGN.7351.9.2019.OG z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie ustalenia innego niż 31 marca terminu płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa za rok 2019, na dzień 29 listopada 2019 r. Umową odroczone terminu zapłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 152.592,63 zł z tytułu użytkowania wieczystego działek o numerach 293/35, 503/14, 504/14, 676/15, 2583/10, 675/15.*

*Pracownicy Urzędu Wyjaśnili, że wnioski o ustaleniu innego terminu płatności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa nie były przesyłane do Wojewody Śląskiego, jednak nie wskazano przyczyny takiego postępowania.*

*Umowy w sprawie odroczenia terminu płatności zostały zawarte przez p. Igora Śmiateńskiego – (z up. Prezydenta Miasta Tychy wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej) II Zastępcę Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej Miasta Tychy.*

*Zadania w zakresie uzyskania zgody Wojewody Śląskiego na udzielenie odroczeń terminu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mienia Skarbu Państwa należały do pracowników*

*Wydziału Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta Tychy. Nadzór służbowy na pracownikami w powyższym zakresie sprawował Naczelnik tego Wydziału.*

*Nieprawidłowość dotyczyła wniosków złożonych i umów zawartych przed dniem 15 sierpnia 2019 r., kiedy to zgodnie z ówczesnym brzmieniem art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), do odraczania terminów wnoszenia opłat uprawniony był wojewoda.*

#### **W zakresie dochodów z tytułu podatku od nieruchomości:**

- *W latach 2016 - 2021 do dnia kontroli, organ podatkowy zaniechał dokonania prawidłowych czynności sprawdzających celem ustalenia stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami wobec dwóch podatników podatku od nieruchomości PKP S.A. oraz PKP PLK S.A. będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie decyzji Wojewody Śląskiego.*

*Naruszono tym art. 272 pkt 3 oraz art. 274a § 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r., poz. 613 z późn. zm.). Zgodnie z przytoczonymi przepisami, organy podatkowe pierwszej instancji, dokonują czynności sprawdzających, mających na celu ustalenie stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami. W razie wątpliwości co do poprawności złożonej deklaracji, organ podatkowy może wezwać do udzielenia, w wyznaczonym terminie, niezbędnych wyjaśnień lub uzupełnienia deklaracji, wskazując przyczyny podania w wątpliwość rzetelności danych w niej zawartych.*

*Ponadto, organ podatkowy nie zweryfikował prawa do korzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1785 z późn. zm.), działek, na których mieściła się infrastruktura kolejowa nieczynna lub prywatna, a będących mieniem Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste osobom prawnym. Zgodnie z przywołanym przepisem, zwalnia się od podatku od nieruchomości m.in. grunty, budynki i budowle wchodzące w skład infrastruktury kolejowej w rozumieniu przepisów o transporcie kolejowym, która:*

- a) jest udostępniana przewoźnikom kolejowym lub*
- b) jest wykorzystywana do przewozu osób, lub*
- c) tworzy linie kolejowe o szerokości torów większej niż 1435 mm.*

*Dotyczyło to:*

- *działek o łącznej powierzchni 1.1785 ha, które od 2019 r. do 2021 r. (do dnia kontroli) były deklarowane przez podatników PKP S.A. oraz PKP PLK S.A jako zwolnione z podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych pomimo, że na działkach znajdowała się nieczynna infrastruktura techniczna.*

*Wydział Gospodarki Nieruchomościami Nieruchomości Urzędu Miasta Tychy był w posiadaniu od miesiąca lipca 2020 r. informacji przekazanych przez użytkownika wieczystego PKP S.A., że na ww. działkach znajdowała się nieczynna infrastruktura kolejowa.*

*W zakresie prawa do skorzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości dla powyższych działek do dnia zakończenia kontroli nie podjęto czynności weryfikacyjnych.*



- działki 810/86 o powierzchni 3,5125 ha, która w latach 2019 - 2020 została deklarowana jako zwolniona na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, pomimo że decyzją nr GWG.6831.138.2019 z dnia 12 listopada 2019 r. uległa ona podziałowi na następujące działki: nr 2157/86, nr 2158/86, nr 2159/86, nr 2160/86, nr 2161/86.

Do dnia zakończenia kontroli organ podatkowy nie zweryfikował prawidłowości opodatkowania działki o nr 2161/86 o pow. 3,1260 ha, znajdującej się w posiadaniu PKP PLK S.A. i deklarowanej przez ww. podatnika na podstawie umowy D50-KN-1L/01 z dnia 27 września 2001 r. w sprawie oddania do odpłatnego korzystania linii kolejowych oraz innych nieruchomości niezbędnych do zarządzania liniami kolejowymi, zawartej pomiędzy PKP S.A. a PKP PLK S.A.

Działka nr 810/86 podzielona została na działki: nr 2157/86 (0,0144 ha), nr 2158/86 (0,1730 ha), nr 2159/86 (0,0402 ha), nr 2160/86 (0,1589 ha), nr 2161/86 (3,1260 ha).

W latach 2019 (od 1 grudnia) do 2021 (do dnia kontroli), PKP PLK S.A. zamiast działki nr 2161/86 o pow. 3,1260 ha błędnie wykazało jako zwolnioną na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych działkę z numerem 810/86, o powierzchni sprzed podziału, tj. 3,5125 ha. Ta sama działka była wykazana także przez PKP PLK S.A. pod budynkami.

Korekta w powyższym zakresie została złożona przez podatnika PKP PLK S.A. jako obowiązująca od kwietnia 2020 r., Organ podatkowy wezwaniem z dnia 27 listopada 2020 r. wezwał Spółkę do złożenia korekty przedmiotowej deklaracji uwzględniając datę uprawomocnienia się decyzji nr GWG.6831.138.2019.

Od stycznia 2021 r. działki nr 2157/86, 2158/86, 2159/86, 2160/86 były zadeklarowane przez PKP S.A. jako opodatkowane. Ponadto, w latach 2020 - 2021 (do dnia kontroli), Spółka PKP S.A. wykazała pod budynkami oraz innymi obiektami inżynierskimi działkę 2161/86, która jako grunt była deklarowana tylko przez PKP PLK S.A.

Przyczyną powyższego był brak posiadania umowy nr D50-KN-1L/01, zgodnie z wyjaśnieniami pracowników Urzędu Miasta Tychy. W trakcie kontroli wezwano również PKP S.A. do złożenia pisemnych wyjaśnień, czy podział działki nr 810/86 wpływa na zmianę umowy D50-KN-1L/01 oraz do przedłożenia treści tej umowy.

- działek nr 700/0.65 i nr 701/0.65, które do dnia kontroli Spółka PKP PLK S.A. wykazała w deklaracji na podatek od nieruchomości, a które nie widniały w ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z wyjaśnieniami Spółki udzielonymi w trakcie kontroli, działki o nr :700/0.65 i 701/0.65 były wykazane przez PKP PLK S.A. na podstawie umowy nr D-50 Kn-1L/01, jednak aneksem z dnia 28 stycznia 2020 r. zostały z niej wykreślone z uwagi na to, że działki nie widniały w ewidencji PKP S.A.

- działek, które za lata 2018 - 2021 (do dnia kontroli) zostały nieprawidłowo ujęte jako zwolnione i błędnie zadeklarowane w deklaracji na podatek od nieruchomości przez ww. podatników jako zwolnione z podatku od nieruchomości. W ewidencji gruntów i budynków ww. działki były sklasyfikowane w części jako tereny kolejowe (użytki Tk), czyli grunty pozostałe podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, a w części jako użytki rolne (R IVa i R IVb) podlegające opodatkowaniu podatkiem rolnym.

W ewidencji gruntów i budynków działki posiadały następujące oznaczenie klasoużytków: nr 482/21 - użytek Tk 0,1925 oraz RIVb 0,0901ha, nr 488/28 użytek Tk 0,2531 oraz RIVa 0,0670 ha oraz nr 491/27 - użytek Tk 0,1296 oraz RIVa 0,0206 i były wykazywane przez podatników:

- PKP S.A.: nr 482/21 o pow. 0,0700 ha, nr 488/28 o pow. 0,0400 ha oraz nr 491/27 o pow. 0,0600 ha,
- PKP PLK S.A.: nr 482/21 o pow. 0,2126 ha, nr 488/28 o pow. 0,2801 ha oraz nr 491/27 o pow. 0,0902 ha.

Zgodnie z wyjaśnieniami udzielonymi w trakcie kontroli, Spółka błędnie uznała, że skoro na części działek znajduje się infrastruktura kolejowa i działka wyczerpuje znamiona podlegania zwolnieniu przewidzianym w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, cała (działka) podlega zwolnieniu - zgodnie z treścią załącznika nr 1 do ustawy o transporcie kolejowym. Zwolnienie przewidziane w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych odnosi się jedynie do gruntów, co do których zastosowanie znajdują przepisy właśnie tej ustawy. Skoro jednak część ww. działek stanowi użytki rolne i podlega opodatkowaniu podatkiem rolnym, nie może korzystać ze zwolnienia przewidzianego w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Analogiczne zwolnienie nie zostało przewidziane na gruncie ustawy o podatku rolnym.

- działek, które w latach 2020 - 2021 (do dnia kontroli) zostały podwójnie zadeklarowane przez podatników jako zwolnione z podatku od nieruchomości, co dotyczyło działek:

- nr 723/40 (użytek Tk - 0,1499 ha), w deklaracji na podatek od nieruchomości PKP S.A. zadeklarowała całą powierzchnię ww. działki, pomimo że PKP PLK S.A., zgodnie z posiadaniem, deklarowała 100 m<sup>2</sup> na podstawie umowy nr D50-KN-1L/0 z dnia 27 września 2001 r.,

- nr 727/43 (użytek Tk - 0,0604 ha), w deklaracji na podatek od nieruchomości PKP S.A. zadeklarowała całą powierzchnię ww. działki, pomimo że PKP PLK S.A., zgodnie z posiadaniem, deklarowała 100 m<sup>2</sup> na podstawie umowy nr D50-KN-1L/0 z dnia 27 września 2001 r.,

- nr 4761 (użytek Tk – 1.879 m<sup>2</sup>), w deklaracji na podatek od nieruchomości PKP S.A. zadeklarowała całą powierzchnię działki, pomimo że PKP PLK S.A., zgodnie z posiadaniem deklarowała 0,0813 ha na podstawie umowy nr D50-KN-1L/0 z dnia 27 września 2001 r.

- działek o użytku „W -rowy”, które w latach 2016 - 2020 Spółka PKP S.A. nie deklarowała do opodatkowania:

- nr 335/17 - 0,0046 ha, nr 332/17 – 0,0028 ha, nr 329/17 – 0,0010 ha, nr 338/17 – 0,0049 ha, o łącznej pow. 133 m<sup>2</sup>. Zgodnie z informacjami, jakie posiadał organ podatkowy, działki nr 335/17 i nr 332/17 stanowiły własność Skarbu Państwa i znajdowały się w użytkowaniu wieczystym PKP S.A., natomiast działki nr 329/17 i nr 338/17 stanowiły własność PKP S.A. i winny być deklarowane do opodatkowania przez tego podatnika. W dniu 21 stycznia 2021 r. na wezwanie organu podatkowego PKP S.A. złożyła korekty deklaracji na podatek rolny za lata 2016 - 2020 ujmując powyższe działki.

- działki nr 493/31 o powierzchni 0,3370 ha oznaczonej w ewidencji gruntów jako użytek RIV b, którą w latach 2017 - 2021 (do dnia kontroli), błędnie deklarowano jako zwolnioną na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. W częściach działkę deklarowały na podatek od nieruchomości PKP S.A – 0,1900 ha oraz PKP PLK S.A – 0,1470 ha.

Zgodnie z wyjaśnieniami pracowników Urzędu Miasta Tychy, w wyniku wezwania PKP S.A. złożyła korektę deklaracji na podatek rolny, jednak tylko za rok 2016. Korekta ta została złożona na błędnych formularzach, (tj. nie została sporządzona na formularzu wg ustalonego przez Radę Miasta Tychy wzoru). Spółka PKP PLK S.A. nie złożyła korekt deklaracji na podatek od nieruchomości w tym zakresie, tym samym nadal uznając, że działka podlega zwolnieniu z mocy art. 7 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. Do dnia zakończenia kontroli, organ

podatkowy nie przeprowadził czynności sprawdzających faktycznego wykorzystania przez podatników działki nr 493/31;

- działki nr 1035/43, użytek RIVb – 165 m<sup>2</sup>, która w latach 2017 - 2020 została wykazana na błędnych formularzach na podatek od nieruchomości, jako zwolniona na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, zaś działka winna być zadeklarowana na podatek rolny. W dniu 21 stycznia 2021 r. złożono korekty i działka wykazana została w deklaracji DR-1 (załącznik ZN-1A) za lata 2017 - 2019 oraz w załączniku ZDR-1 za 2020 r. Za lata 2016 - 2018 korekty deklaracji na podatek rolny nie zostały złożone na wzorach zgodnych z przyjętymi przez Radę Miasta Tychy.

- działek o użytku „Lz – grunty zakrzewione i zalesione”, które do 2019 r. PKP S.A. nie wykazała w deklaracji, zaś w 2020 r. i 2021 r. wykazano te działki jako grunty zwolnione na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Powyższe dotyczyło działek: nr 437/4 o pow. 0,0878 ha, nr 438/4 o pow. 0,1601ha, nr 440/5 -0,0917 ha, nr 441/5 – 0,1356 ha, nr 443/7 – 0,0384 ha, nr 446/7 – 0,0407 ha, nr 447/7 – 0,0248 ha. W dniu 27 listopada 2020 r. wezwano podatnika do złożenia korekt deklaracji na podatek od nieruchomości za lata 2015 - 2020 w zakresie prawidłowego opodatkowania ww. działek. W deklaracji na podatek od nieruchomości złożonej na 2021 r. ww. działki zostały ujęte prawidłowo.

- działki nr 1477/65 o powierzchni 0,0347 ha, która została wykazana przez PKP S.A. w załącznikach ZDN-2 nr 3 do deklaracji na 2020 r. (korekta z dnia 21 stycznia 2021 r.) oraz na 2021 r. (deklaracja z dnia 29 stycznia 2021 r.) i zwolniona została z podatku od nieruchomości jako droga publiczna na podstawie art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zgodnie z tym przepisem, opodatkowaniu podatkowi od nieruchomości nie podlegają grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle - z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych. Stosownie do informacji uzyskanych w trakcie kontroli przez organ podatkowy od Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach, działka stanowiła dojście do dworca i powinna być zwolniona na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Do dnia zakończenia kontroli organ podatkowy nie wezwał podatnika do złożenia korekty deklaracji na podatek od nieruchomości za lata 2020 - 2021 w powyższym zakresie.

- działki nr 1486/1352, na której znajdował się garaż o pow. 47,07m<sup>2</sup>, spełniający definicję budynku, nie zadeklarowany do opodatkowania w deklaracjach przez PKP S.A. od stycznia do lipca 2020 r. oraz za lata wstecz. Nie ustalono daty wybudowania ww. obiektu. Garaż został wykazany do opodatkowania podatkiem od nieruchomości w korekcie deklaracji na 2020 rok obowiązującej od sierpnia, a złożonej w trakcie kontroli, tj. 21 stycznia 2021 r. Spółka nie udzieliła odpowiedzi na pytanie organu podatkowego dotyczące daty zakończenia budowy ww. garażu.

W trakcie kontroli, na wezwanie organu podatkowego, podatnik PKP S.A. złożył korektę deklaracji na podatek od nieruchomości za 2016 r., co skutkowało dodatkowym przypisem o kwotę 1.330,00 zł oraz za 2020 r. dodatkowo przypisano 848,00 zł należności głównej. Zwiększenie podstawy opodatkowania jako gruntów związanych z działalnością gospodarczą dotyczyło dokonanego podziału działek: 810/86, 1297/65, 1267/65. Złożono także korektę deklaracji na podatek rolny na lata 2016 - 2020, dodatkowy przypis wyniósł 6,00 zł, co dotyczyło działek: 329/17, 338/17, 332/17, 335/17, 1035/43.

*Zadania w zakresie weryfikacji deklaracji na podatek od nieruchomości oraz podatek rolny należały do pracowników Wydziału Podatków i Opłat w Urzędzie Miasta Tychy. Nadzór w tym zakresie sprawował Naczelnik tego Wydziału.*

#### **Wniosek nr 7**

Wezwać podatników PKP S.A. oraz PKP PLK S.A. do złożenia korekt deklaracji na podatek od nieruchomości, mając na uwadze art. 272 pkt 2 i 3, art. 274 § 1 pkt 2, art. 274a § 1 i § 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r., poz. 1325 z późn. zm.) oraz art. 1a ust. 1 pkt. 3, art. 2 ust. 1 pkt 1 i art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.), celem:

- prawidłowego zadeklarowania działki 810/86 za lata 2016 - 2019 (I-XI) oraz działki 2161/86 za lata 2019 (XII) – 2021 r.,
- prawidłowego zadeklarowania działek o klasoużytkach ustalonych w ewidencji gruntów i budynków jako rolne: nr 482/21, nr 488/28, nr 491/27 oraz dokonania korekty deklaracji na podatek od nieruchomości i podatek rolny w tym zakresie pięć lat wstecz,
- prawidłowego zadeklarowania podwójnie wykazanych części działek: nr 723/40, nr 727/43, nr 4761 pięć lat wstecz,
- ustalenia zasadnego stosowania zwolnienia działek z podatku od nieruchomości dokonywanego na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- zweryfikowania prawidłowości zadeklarowania działki nr 493/31 w latach 2017 - 2021 na podatek od nieruchomości oraz dokonać czynności weryfikacyjnych w zakresie sposobu korzystania z działki,
- zadeklarowania za lata 2016 - 2019 na podatek od nieruchomości działek nr: 437/4 nr 438/4 , 440/5, 441/5, 443/7, 446/7, 447/7,
- skorygowania deklaracji na podatek od nieruchomości za lata 2020 - 2021 oraz podania prawidłowej podstawy zwolnienia z podatku od nieruchomości działki nr 1477/65,
- ustalenia momentu powstania i prawidłowego opodatkowania istniejącego garażu o pow. 47,07 m<sup>2</sup>, posadowionego na działce nr 1486/1352, spełniającego definicję budynku.

- *W deklaracjach na podatek od nieruchomości dotyczących mienia Skarbu Państwa za lata 2018 - 2019 oraz 2020 r. złożonych przez Prezydenta Miasta Tychy wykonującego zadania z zakresu administracji publicznej, nie wykazywano gruntów (poza działką nr 1066/16), położonych na terenie Miasta Tychy, co do których nie wydano ostatecznych decyzji potwierdzających nabycie własności z mocy prawa przez Gminę Tychy, na podstawie wymogów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.). Powyższe było niezgodne z art. 2 ust. 1 pkt 1 oraz art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.). Zgodnie ze wskazanymi przepisami, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. grunty stanowiące własność osoby prawnej.*

*Dotyczyło to gruntów, których nie ewidencjonuje się w zasobie nieruchomości na podstawie art. 228 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.*



*z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), to jest takich, które na podstawie przepisów ww. ustawy z dnia 10 maja 1990 r. stały się, z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności. W przypadkach określonych na podstawie przepisów ww. ustawy z dnia 10 maja 1990 r., nieruchomości stanowiące mienie „ogólnonarodowe (państwowe)”, a więc Skarbu Państwa, stały się z mocy prawa własnością właściwych miast i gmin. Potwierdzenie nabycia konkretnych nieruchomości następuje w drodze decyzji deklaratoryjnych wojewody. W myśl art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.), podstawę wymiaru podatków stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.*

*Zgodnie z wyjaśnieniami pracowników Urzędu Miasta Tychy, zaniechanie podania danych w deklaracjach wynikało z błędnej interpretacji przepisów oraz braku posiadania wykazu ww. działek za lata 2018 i 2019.*

*Z danych przedłożonych do ewidencji mienia Skarbu Państwa będącego poza zasobem na dzień 31 grudnia 2019 r. wynikało, że ogółem była to powierzchnia 65.972 ha, w tym użytki: „N – nieużytki” – 20.788 ha, „Dr- drogi” - 5114 ha, „Bi – inne tereny zabudowane”-703 ha, „Tk - Tereny kolejowe -5861 ha, „Bp – tereny przemysłowe”- 460 ha,- „Ba -tereny przemysłowe” - 4348 ha, „W – grunty pod rowami”- 1777 ha, „R (V) – grunty orne”- 20 565 ha, „Tp- tereny przemysłowe” – 454 ha, „Lz –R(IVa)- grunty zakrzewione i zalesione - 420”, Ł(IV) – łąki trwale” - 62 ha, „Lz- grunty zakrzewione i zalesione” - 1066 ha, „Ł(V)- łąki trwale” - 3367 ha, „R (IV) – grunty orne” - 987 ha.*

*Zadania w zakresie sporządzania deklaracji na podatek od nieruchomości Skarbu Państwa należały do pracowników Referatu Gospodarowania Zasobem Nieruchomości. Nadzór w tym zakresie sprawował Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.*

#### **Wniosek nr 8**

Zweryfikować prawidłowość deklaracji na podatek od nieruchomości oraz dokonać korekty deklaracji na podatek od nieruchomości sporządzonych dla Skarbu Państwa za lata 2016 - 2020 celem wykazania kompletnych danych w zakresie podstawy opodatkowania oraz zwolnienia z podatku od nieruchomości, w związku z art. 272 pkt 3, art. 274a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r., poz. 1325 z późn. zm.), mając na uwadze art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.).

#### **Wniosek nr 9**

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Referatu Gospodarowania Zasobem Nieruchomości w zakresie prawidłowego sporządzania deklaracji na podatek od nieruchomości Skarbu Państwa oraz nad pracownikami Wydziału Podatków i Opłat w zakresie rzetelnej weryfikacji deklaracji na podatek od nieruchomości Skarbu Państwa, stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 1, art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.) oraz art. 272 pkt 3, art. 274a § 1, § 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r., poz. 1325 z późn. zm.), mając na uwadze art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz art. 68 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305).

- W latach 2018 - 2021 do dnia zakończenia kontroli, zaniechano dokonania prawidłowych czynności sprawdzających celem ustalenia stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności wykazanych przez podatników podatku od nieruchomości danych o posiadanych nieruchomościach oraz nie wezwano ich do złożenia korekt deklaracji podatkowych, a także do wyjaśnienia przyczyn ich niezłożenia.

Zgodnie z art. 272 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r., poz. 201 z późn. zm.), organy podatkowe pierwszej instancji dokonują czynności sprawdzających, mających na celu ustalenie stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami. Stosownie do art. 274a § 1 tej ustawy, organ podatkowy może zażądać złożenia wyjaśnień w sprawie przyczyn niezłożenia deklaracji lub wezwać do ich złożenia, jeżeli nie zostały złożone mimo takiego obowiązku. W myśl art. 274a § 2 tej ustawy, w razie wątpliwości co do poprawności złożonej deklaracji, organ podatkowy może wezwać do udzielenia, w wyznaczonym terminie, niezbędnych wyjaśnień lub uzupełnienia deklaracji, wskazując przyczyny podania w wątpliwość rzetelności danych w niej zawartych.

Ponadto, organ podatkowy nie skorzystał z możliwości przeprowadzenia u podatników kontroli podatkowej, o której mowa w art. 281 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa. Zgodnie z przytoczonym przepisem, organy podatkowe pierwszej instancji mogą również przeprowadzić kontrolę podatkową u podatników. W myśl art. 281 § 2 ww. ustawy, celem kontroli podatkowej jest sprawdzenie, czy kontrolowani wywiązują się z obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego.

Powyższe dotyczyło:

- podatnika o numerze karty kontowej 0/171 (osoba prawna), który wykazał w załączniku do deklaracji na podatek od nieruchomości (ZN-1/A) na 2018 r., 2019 r. i 2020 r. numery działek inne niż wynikały z ewidencji gruntów i budynków. Podatnik wykazał grunt wynikający z działek nr: 1166/40, 1168/40, 3190/2, 1171/40 o powierzchni:
  - 14.804 m<sup>2</sup> od stycznia 2018 r. do maja 2018 r.,
  - 14.222 m<sup>2</sup> – od czerwca 2018 r. do września 2018 r.,
  - oraz 14.244 m<sup>2</sup> - od października 2018 r. do grudnia 2020 r.

Zgodnie z ewidencją gruntów, łączna powierzchnia działek wynosiła 14.244,00 m<sup>2</sup>, w tym: nr 1625/40 o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, 1510/1468 o powierzchni 271 m<sup>2</sup>, 1512/1469 o powierzchni 53 m<sup>2</sup>, 1506/40 o powierzchni 312 m<sup>2</sup>, 1508/40 o powierzchni 2.160 m<sup>2</sup>, 1623/40 o powierzchni 11.388 m<sup>2</sup>.

Ponadto, podatnik nie złożył do deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. obowiązującego załącznika ZDN-1 ustalonego rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie wzorów informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz deklaracji na podatek od nieruchomości (Dz. U. z 2019 r., poz. 1104). Zgodnie ze wskazanymi przepisami, w załączniku nr 6 do ww. rozporządzenia, należało wyszczególnić grunty stanowiące przedmiot opodatkowania ze wskazaniem m.in. położenia, identyfikatorów działek, powierzchni.

Organ podatkowy nie wzywał podatnika do złożenia wyjaśnień dotyczących wykazania w załączniku do deklaracji na podatek od nieruchomości za lata 2018 - 2020 innych działek niż wynikały z ewidencji gruntów i budynków, jak również do złożenia załącznika ZDN-1 do deklaracji na podatek od nieruchomości za 2020 r.

- podatnika o numerze karty kontowej 0/169 (osoba prawna), który w deklaracji na podatek od nieruchomości (DN-1) na lata 2018 - 2020 wykazał do opodatkowania powierzchnię budynku mieszkalnego, co było niezgodne z ewidencją gruntów i budynków. Podatnik w latach 2018 - 2020 w deklaracji na podatek od nieruchomości wykazał do

opodatkowania powierzchnię 113 m<sup>2</sup> jako budynek mieszkalny znajdujący się na działce nr 1133/23.

Z wypisu z rejestru gruntów i budynków nie wynikało, iż na ww. działce znajduje się budynek o funkcji mieszkalnej. Zgodnie z wypisem na działce znajdowało się sześć budynków (budynek biurowy, budynek przemysłowy, dwa inne budynki niemieszkalne, dwa zbiorniki, silosy i budynku magazynowe), natomiast podatnik w części B.2 „Budynki lub ich części” załącznika do deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. wykazał dwa budynki.

W trakcie kontroli, organ podatkowy wszczął czynności sprawdzające mające na celu zweryfikowanie przyczyny zadeklarowania do opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynków przy zastosowaniu stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych.

- podatnika o numerze karty kontowej 0/203 (osoba prawna), który w 2020 r. w załączniku do deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. w części B.2 „Budynki lub ich części” nie wykazał nr działek, na których znajdują się budynki lub ich części podlegające opodatkowaniu. Ponadto, w ww. części deklaracji, podatnik wykazał powierzchnię sześciu budynków, natomiast z wypisu z rejestru budynków wynikało, iż na działce nr 2394/2 znajduje się osiem budynków.

Zgodnie z wyjaśnieniami, zweryfikowano prawidłowość zadeklarowanych przedmiotów opodatkowania oraz wezwano w trakcie kontroli w dniu 27 listopada 2020 r. ww. podatnika do złożenia wyjaśnień. Podatnik w dniu 1 lutego 2021 r. złożył wyjaśnienia w sprawie opodatkowania budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast w złożonej w dniu 3 lutego 2021 r. (wpływ do Wydziału Podatków i Opłat) korekcie deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. w dalszym ciągu nie wskazano nr działek, na których znajdują się budynki lub ich części podlegające opodatkowaniu.

- podatnika o numerze karty kontowej 0/127 (osoba prawna), który w 2020 r. w załączniku do deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. wykazał budynki do opodatkowania niezgodnie z danymi wynikającymi z kartoteki budynków.

W trakcie kontroli organ podatkowy wezwał podatnika do złożenia wyjaśnień w sprawie budynku wykazanego w ewidencji gruntów i budynków jako „budynek transportu i łączności” o powierzchni zabudowy 16,5 m<sup>2</sup> na działce 2345/37 (wezwanie z dnia 8 lutego 2021 r.).

- podatnika o numerze karty kontowej 0/290 (osoba prawna), który w 2018 r. w deklaracji na podatek od nieruchomości wykazał do opodatkowania w części E.2 „Powierzchnia użytkowa budynków lub ich części” powierzchnię 236 m<sup>2</sup> jako pozostałą, w tym zajęłą na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego przyjmując stawkę podatku 4,70 zł.

Zgodnie z zapisami § 1 ust. 2 lit. d uchwały Nr XLI/668/17 Rady Miasta Tychy z dnia 26 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Tychy, wysokość rocznej stawki podatku od nieruchomości, od budynków lub ich części dla pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosiła 5,65 zł.

Stosownie do zapisów umowy dzierżawy z dnia 30 marca 2016 r. - RU.GGN.6845.59.2016, Nr GGN.6845.471.268.2015.BS, zawartej pomiędzy Gminą Miasta Tychy a Sp. z o.o. na okres od 1 kwietnia 2016 r. do 31 marca 2019 r., nieruchomość składająca się z lokalu użytkowego o powierzchni 236,00 m<sup>2</sup> będzie wykorzystywana w celu świadczenia usług

zdrowotnych, jako Niepublicznych Zakład Opieki Zdrowotnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Pracownicy Urzędu Miasta Tychy wyjaśnili, że wykazanie powierzchni użytkowej w niewłaściwej pozycji uznane zostało w czasie weryfikacji deklaracji za 2018 rok za oczywistą omyłkę. Podatnik zastosował prawidłowe stawki podatkowe, tj. stawkę podatku 4,70 zł/m<sup>2</sup> i obliczył wysokość zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości na 2018 rok.

- podatnika o numerze karty kontowej 0/119 (osoba prawna), który w 2020 r. w deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. wykazał powierzchnię użytkową budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej większą o 75 m<sup>2</sup> niż wynikało to z danych zawartych w poz. B.2 „Budynki lub ich części” załącznika do deklaracji. Ponadto, w ww. pozycji nie wykazano wszystkich budynków znajdujących się działce nr 226/32 oraz nr 191/37.

W trakcie kontroli, na wezwanie organu podatkowego (wezwanie z dnia 21 stycznia 2021 r.), podatnik złożył w dniu 2 lutego 2021 r. wyjaśnienia w sprawie zwiększenia wartości budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jako podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości budowli na 2020 r. oraz zwrócił się o przedłużenie termin złożenia wyjaśnień w sprawie zmian w ewidencji gruntów i budynków.

- podatnika o numerze karty kontowej nr 0/346 (osoba prawna), który w 2020 r. w załączniku (ZDN-1) do deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. w:

- poz. B.1 „Grunty” nie wskazał powierzchni działek podlegających opodatkowaniu, pomimo iż w deklaracji wykazał grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków o powierzchni 2.592 m<sup>2</sup> oraz pozostały grunt, w tym zajęty na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego o powierzchni 8.083 m<sup>2</sup>;

- poz. B.2 „Budynki lub ich części” nie wykazał żadnych budynków, pomimo iż w deklaracji wykazał powierzchnię budynków lub części do opodatkowania, tj. budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej o powierzchni 570 m<sup>2</sup> oraz pozostałe budynki lub ich części, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego o powierzchni 590 m<sup>2</sup>;

- poz. B.3. „Budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” nie wykazał żadnych budowli, pomimo iż w deklaracji wykazał wartość budowli do opodatkowania w wysokości 102.820,00 zł.

Pracownicy Urzędu Miasta Tychy wyjaśnili, że organ podatkowy zweryfikował, w zakresie podatku od nieruchomości, przedmioty opodatkowania deklarowane przez podatnika. Przedmiotowe dane (zarówno w zakresie samych podstaw opodatkowania jak i przyjętych stawek podatkowych) w oparciu o powyższe dane, nie budziły i nie budzą wątpliwości organu podatkowego w zakresie prawidłowości ich opodatkowania. W związku z powyższym, organ podatkowy nie podejmował czynności sprawdzających w zakresie de facto przepisania przedmiotów opodatkowania z deklaracji do załącznika ZDN-1.



- podatnika o numerze karty kontowej nr 0/72 (osoba prawna), który w 2020 r. w załączniku (ZDN-1) do deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. w:
  - poz. B.1 „Grunty” wykazał działkę nr 1042/6, która nie figuruje w rejestrze gruntów, natomiast nie wykazał działek nr: 1042/9 (1.736 m<sup>2</sup>), 2311/4 (2.848 m<sup>2</sup>); 2312/4 (34.847 m<sup>2</sup>); 2545/10 (214 m<sup>2</sup>);

- poz. B.2 „Budynki lub ich części” wykazał osiem budynków (bez podania nr działki, na której budynki się znajdują), natomiast z kartoteki budynków wynikało, że na działce nr 2312/4 znajduje się dziewięć budynków.

Zgodnie z wyjaśnieniami, organ podatkowy nie posiadał wiedzy co do przyczyn nieprawidłowego wskazania numerów działek przez Podatnika i w obliczu prawidłowo przyjętych przez Spółkę podstaw opodatkowania, nie prowadził w tym zakresie czynności sprawdzających. Różnica w tym zakresie może wynikać z oczywistej omyłki podatnika, np. w odniesieniu do działki wskazanej jako działka nr 1042/6 zamiast 1042/9 lub podziałów działek, które nie miały wpływu na powierzchnię gruntów podlegających opodatkowaniu.

- podatnika o numerze karty kontowej 0/105 (osoba prawna, który w 2020 r. w załączniku (ZDN-1) do deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. w:

- poz. B. 1 „Grunty” wykazał działki, które nie znajdują się w wypisie z rejestru gruntów, tj. działki nr: 199/36 (2.458 m<sup>2</sup>); 617/30 (12.284 m<sup>2</sup>); 491/9 (262 m<sup>2</sup>); 552/9 (356 m<sup>2</sup>); 543/387 (6.058 m<sup>2</sup>); 5737/103 (459 m<sup>2</sup>); 221/75 (1.035 m<sup>2</sup>) oraz nie wykazał działek nr: 5965/82 (0,5184 ha), 5967/75 (0,0474 ha); 5968/75 (0,0400 ha); 6127/103 (0,0465 ha); 6177/75 (0,0397 ha); 6178/75 (0,0340 ha); 830/30 (0,0372 ha); 831/30 (1,2518 ha); 819/36 (0,2327 ha), które widnieją w rejestrze gruntów.

Ponadto, wykazał działki nr 181/31; 192/30; 627/35; 191/3 o łącznej powierzchni 2.464 m<sup>2</sup>, natomiast z zawartej umowy dzierżawy RU.GGN.6845.179.2015, Nr GGN.6845.398.89.2014.AW z dnia 17 czerwca 2015 r. wynikało, iż ww. powierzchnię stanowiły działki nr: 191/30 (29 m<sup>2</sup>), 763/31 (561 m<sup>2</sup>), 192/30 (107 m<sup>2</sup>), 627/35 (1.767 m<sup>2</sup>).

- poz. B.2 „Budynki lub ich części” wykazał sześć budynków, w tym pięć znajdujących się na działce nr 821/30 oraz jedna na działce nr 212/30. Z kartoteki budynków wynikało, że na działce nr 831/30 znajduje się pięć budynków oraz po jednym budynku na działce 1099/63 i 95/3. Ponadto działka nr 821/30 nie została wykazana w poz. B.1 „Grunty”.

W trakcie kontroli, na wezwanie organu podatkowego (wezwanie z dnia 27 stycznia 2021 r.), podatnik w dniu 10 lutego 2021 r. złożył:

- korektę deklaracji na podatek od nieruchomości za lata 2017 - 2020 w związku z wygaśnięciem obowiązku podatkowego dotyczącego działki nr 820/30 o powierzchni 17,00 m<sup>2</sup> (powstałej z podziału działki nr 811/30) oraz działki nr 818/36 o powierzchni 131,00 m<sup>2</sup> (powstałej z podziału działki 199/36);

- korektę deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. w związku z powstałym przybytkiem powierzchni o 623,00 m<sup>2</sup> wynikającym z podziału działki nr 821/30 na działki 830/30 i 831/30 oraz w związku z podwójnym opodatkowaniem działki nr 5736/103 o powierzchni 139 m<sup>2</sup> w grudniu 2020 r.

Ponadto, podatnik wyjaśnił, że teren o powierzchni 459,00 m<sup>2</sup> (działki nr: 6127/103; 6128/103) stanowi działkę o powierzchni 465,00 m<sup>2</sup> (działka nr 6127/103) oraz teren o powierzchni 1.035,00 m<sup>2</sup> stanowi działki o nr 6177/77 – powierzchnia 465,00 m<sup>2</sup> i 6178/75 – powierzchnia 340,00 m<sup>2</sup>, które zostały przyjęte przez podatnika na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 19 listopada 2020 r.

W wyniku złożenia korekty na podatek od nieruchomości na 2020 r. zwiększyła się wysokość zobowiązania podatkowego o 21,00 zł w stosunku do korekty złożonej w dniu 17 listopada 2020 r. (wpływ do Wydziału Podatków i Opłat).

Zgodnie z dodatkowymi wyjaśnieniami z dnia 13 kwietnia 2021 r. oraz kserokopiami dokumentów przedłożonymi przez Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat przed podpisaniem protokołu kontroli, organ podatkowy wezwał podatników do złożenia korekt deklaracji na podatek od nieruchomości i wyegzekwował korekty od następujących Podatników o nr kart kontowych:

- 0/171, którego telefonicznie wezwano do złożenia prawidłowo wypełnionego załącznika ZDN-1 do deklaracji na podatek od nieruchomości za 2020 r. Podatnik złożył załącznik do deklaracji na podatek od nieruchomości do Urzędu Miasta Tychy Wydział Podatków i Opłat w dniu 25 lutego 2021 r. Korekta nie miała wpływu na wysokość wymiaru podatkowego,

- 0/169, który na wezwanie organu podatkowego złożył do Urzędu Miasta Tychy Wydział Administracyjny Kancelaria Ogólna w dniu 22 lutego 2021 r. (wpływ do Wydziału Podatku i Opłat w dniu 23 lutego 2021 r.) wyjaśnienia dotyczące zasadności deklarowanych podstaw opodatkowania. Zgodnie z wyjaśnieniami, organ podatkowy prowadzi czynności sprawdzające w tym zakresie,

- 0/127, który na wezwanie organu podatkowego złożył wyjaśnienia do Urzędu Miasta Tychy Wydział Administracyjny Kancelaria Ogólna w dniu 19 lutego 2021 r. (wpływ do Wydziału Podatków i Opłat w dniu 23 lutego 2021 r.). Po przeanalizowaniu zapisów zawartych w ewidencji gruntów i budynków, wyjaśnień oraz załączonego rzutu budynku ponownie wezwano w dniu 2 kwietnia 2021 r. do złożenia korekty na podatek od nieruchomości budynku o pow. 16,50 m<sup>2</sup>, jako część budynku mieszkalnego,.

- 0/119, który złożył wyjaśnienie do Urzędu Miasta Tychy Wydział Administracyjny Kancelaria Ogólna w dniu 17 lutego 2021 r. (wpływ do Wydziału Podatków i Opłat w dniu 18 lutego 2021 r.) w zakresie zmniejszenia powierzchni zabudowy budynku przemysłowego położonego oraz zabudowy innego budynku niemieszkalnego, brak skutków w postaci zmiany wysokości zobowiązania podatkowego.

- 0/72, złożył korektę załącznik do deklaracji na podatek od nieruchomości na 2020 r. do Urzędu Miasta Tychy Wydział Podatków i Opłat w dniu 4 marca 2021 r.

Zadania w zakresie prowadzenia czynności sprawdzających, przeprowadzania postępowań podatkowych, przygotowania projektów decyzji należały do pracowników Wydziału Podatków i Opłat. Nadzór w tym zakresie sprawował Naczelnik Wydziału Podatków i Opłat

#### **Wniosek nr 10**

Ponownie przeanalizować prawidłowość opodatkowania nieruchomości pozostających w posiadaniu podatnika o nr karty kontowej 0/203, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wszcząć w trybie art. 165 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r., poz. 1325 z późn. zm.) postępowanie podatkowe w celu prawidłowego ustalenia podstawy opodatkowania, mając na uwadze wymogi ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 z późn.zm.).

#### **Wniosek nr 11**

Wzmocnić nadzór nad pracownikami Wydziału Podatków i Opłat w zakresie dokonywania czynności sprawdzających deklaracje podatkowe oraz informacje podatkowe jak również egzekwowania od podatników informacji podatkowych, deklaracji podatkowych oraz ich korekt, stosownie do art. 21, art. 272 pkt 1 lit. a, pkt 2, pkt 3 i art. 274a § 1 i § 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r., poz. 1325 z późn. zm.) oraz art. 1a ust. 1 pkt 2

i pkt 3, art. 2 ust. 1 pkt 1-3, art. 6 ust. 6, ust. 9 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.), mając na uwadze art. 68 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305).

- *Do dnia zakończenia kontroli, zaniechano dokonania prawidłowych czynności sprawdzających, celem ustalenia stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami wobec podatnika podatku od nieruchomości od osób prawnych o numerze karty kontowej nr 0/978, co było niezgodne z art. 272 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r., poz. 613 z późn. zm.). W myśl tego przepisu, organy podatkowe pierwszej instancji dokonują czynności sprawdzających, mających na celu ustalenie stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami.*

*Podatnik ten w załączniku do deklaracji na podatek od nieruchomości (ZDN-1) na 2020 r. w pozycji: B.3 „Budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” wykazał wartość budowli na działce 3433/85, która zgodnie z rejestrem gruntów jest własnością Gminy Miasta Tychy, a jednocześnie nie zadeklarował do opodatkowania gruntu pod parkingiem jako związanego z działalnością gospodarczą.*

*Podatnik na działce nr 3433/85 będącej własnością Gminy Miasta Tychy, na podstawie § 2 porozumienia z dnia 12 czerwca 2001 r. wybudował we własnym zakresie i na własny koszt parking ogólnodostępny dla samochodów osobowych (63 stanowiska parkingowe) w pasie rozdzielającym al. Jana Pawła II.*

*Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014 r., poz. 849 z późn. zm.), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. grunty, a grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oznaczają grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby prawne, będące: posiadaczami nieruchomości lub ich części stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie: wynika z umowy zawartej z właścicielem, jest bez tytułu prawnego.*

*W myśl art. 47 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn.zm. ), część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. W myśl art. 48 ww. ustawy, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane.*

*Stosownie do art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn.zm.), obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona.*

*Do dnia zakończenia kontroli, zaniechano również wyegzekwowania od podatnika osoby prawnej o numerze karty kontowej nr 0/978 nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy Miasta Tychy parkingu wybudowanego przez ww. podatnika na ww. działce stanowiącej własność komunalną, na podstawie porozumienia zawartego 12 czerwca 2001 r.*

Zarząd Miasta w § 2 ww. porozumienia oświadczył, że wyraża zgodę na realizację przedmiotowej inwestycji pod warunkiem, że Inwestor przekaze nieodpłatnie na rzecz Gminy powstałe budowle.

Porozumienie zostało podpisane przez p. Andrzeja Dziubę – Prezydenta Miasta Tychy oraz p. Jacka Łakota – byłego Wiceprezydenta Miasta Tychy.

Zgodnie z wyjaśnieniami pracowników Urzędu Miasta Tychy, budowle powstałe w wyniku inwestycji nie zostały przekazane na rzecz Gminy i nadal znajdują się w posiadaniu Podatnika. Po zawiązaniu PH (...) Sp. z o.o. Sp. K. budowle zostały ujęte w ewidencji środków trwałych Spółki i są deklarowane do opodatkowania podatkiem od nieruchomości przez ww. podmiot. Z uwagi na fakt, że budowla stanowi ogólnodostępny parking uznano, że grunt nie podlega opodatkowaniu wg stawek najwyższych. Nieuzasadniony również byłby wniosek, że Spółka jest w posiadaniu samego gruntu, gdyż ten na podstawie ww. porozumienia został jedynie udostępniony Spółce na czas budowy parkingu. Natomiast sam parking stanowiący budowlę znajdującą się w posiadaniu przedsiębiorcy został przez organ podatkowy, zgodnie z treścią art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, uznany za związany z prowadzeniem działalności gospodarczej i tak opodatkowany.

Zadania w zakresie prowadzenia czynności sprawdzających, przeprowadzania postępowań podatkowych należały do pracowników Wydziału Podatków i Opłat. Nadzór w tym zakresie sprawował Naczelnik Wydziału Podatków i Opłat

#### **Wniosek nr 12**

Podjąć działania zmierzające do wyceny, przyjęcia na stan mienia Miasta Tychy oraz ujęcia w księgach rachunkowych Urzędu budowli w postaci parkingu dla samochodów osobowych, powstałego na nieruchomości stanowiącej własność Miasta Tychy, stosownie do zapisów zawartego porozumienia z dnia 12 czerwca 2001 r., mając na uwadze art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 47 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740), art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ( Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ).

#### **Wniosek nr 13**

Zweryfikować prawidłowość deklaracji na podatek od nieruchomości sporządzonych przez podatnika podatku od nieruchomości od osób prawnych o numerze karty kontowej nr 0/978, stosownie do art. 274a § 1, art. 272 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r. poz. 1325 z późn. zm.) w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 i pkt 3, 1a ust. 1 pkt 3, art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.), mając na uwadze art. 68 oraz art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305).

- W latach 2018 - 2021 do dnia zakończenia kontroli, organ podatkowy zaniechał wyegzekwowania informacji na podatek od nieruchomości od podatnika, osoby fizycznej, będącego współwłaścicielem nieruchomości oraz wydał decyzje w sprawie ustalenia wysokości podatku od nieruchomości za lata 2016 - 2020 bez uprzedniego przeprowadzenia postępowania podatkowego i zapewnienia stronie czynnego udziału w tym postępowaniu. Zgodnie z art. 272 pkt 1 lit. a, art. 274a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r. poz. 201 z późn. zm.), organy podatkowe pierwszej instancji



przeprowadzają czynności sprawdzające mające na celu sprawdzenie terminowości składania deklaracji oraz mogą żądać złożenia wyjaśnień w sprawie przyczyn niezłożenia deklaracji lub wezwać do ich złożenia, jeżeli nie zostały złożone, mimo takiego obowiązku. W myśl art. 123 § 1 oraz art. 165 § 5 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa, organy podatkowe obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Postępowanie podatkowe wszczyna się na żądanie strony lub z urzędu. Zgodnie z wykładnią art. 165 § 5 pkt 1 ww. ustawy, dopuszczalność odstąpienia od formy postanowienia jest uzależniona od wystąpienia łącznie dwóch przesłanek. Pierwsza przesłanka materialnoprawna dotyczy rodzaju zobowiązań – „ustalenie zobowiązań, które zgodnie z odrębnymi przepisami ustalane są corocznie” (np. podatku od nieruchomości); druga przesłanka formalnoprawna „jeżeli stan faktyczny, na podstawie którego ustalono wysokość zobowiązania podatkowego za poprzedni okres, nie uległ zmianie”. Wystąpienie tej przesłanki jest wynikiem podjęcia czynności ustalenia stanu faktycznego. Konstrukcja tego przepisu nie zawiera domniemania prawnego niezmienności stanu faktycznego, na podstawie którego ustalono wysokość zobowiązania podatkowego za poprzedni okres, a zatem każdorazowo wymiar podatku winien być poprzedzony czynnościami sprawdzającymi. Tylko w ten sposób, bez potrzeby wszczynania postępowania podatkowego, można ustalić niezmiennosc stanu faktycznego.

Powyższe dotyczyło podatnika o numerze karty kontowej nr 0/7641, współwłaściciela nieruchomości, działki stanowiącej współwłasność w drodze (udział 1/2), na którym ciążył obowiązek złożenia ww. informacji w związku z zawarciem umowy podziału majątku wspólnego z dnia 30 grudnia 1996 r.

Ww. podatnika nie wezwano do złożenia informacji, wyjaśnień w tym zakresie, pomimo zmian w przedmiocie opodatkowania, jakie nastąpiły w wyniku nabycia ww. nieruchomości. Organ podatkowy – Prezydent Miasta Tychy wydał wobec ww. podatnika decyzje w sprawie ustalenia wysokości podatku do nieruchomości za lata 2016 - 2020.

W 2020 r. nastąpiła zmiana współwłaściciela ww. nieruchomości, jeden z nich na podstawie umowy sprzedaży, aktem notarialnym z dnia 12 marca 2020 r., sprzedał udział wynoszący 1/2 cz. nieruchomości. O powyższym fakcie organ podatkowy został powiadomiony przez Wydział Geodezji zawiadomieniem o zmianie w ewidencji gruntów i budynków z dnia 20 kwietnia 2020 r. (wpływ do Wydz. Podatków i Opłat 24 kwietnia 2020 roku).

Organ podatkowy, działając na podstawie art. 254 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa, w dniu 4 maja 2020 r. zmienił ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Tychy z dnia 15 stycznia 2020 r., poprzez ustalenie wysokości zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości na rzecz współwłaścicieli nieruchomości Pani (...) oraz Pana (...) od stycznia do marca 2020 r., oraz działając na podstawie art. 21 § 1 pkt 2 ustawy Ordynacja podatkowa, ustalił wysokość zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości dla współwłaścicieli tej nieruchomości. Organ wydał w związku powyższym następujące decyzje współwłaścicielom:

- nr DKP.3120.2.34620.2020 w sprawie zmiany decyzji ostatecznej ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości na 2020 r. za miesiące od stycznia do marca 2020 r. na kwotę 24,00 zł (Podatnicy otrzymali decyzję w dniu 12 maja 2020 r. oraz 13 maja 2020 r.),
- nr DKP.3120.2.34621.2020 w sprawie ustalenia wysokości zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości na 2020 r. za miesiące od kwietnia do grudnia 2020 r. na kwotę 72,00 zł (podatnicy otrzymali decyzję w dniu 12 maja 2020 r. oraz 19 maja 2020 r.).

*W sierpniu 2020 r. jeden ze współwłaścicieli, który nabył w 2020 r. nieruchomość, stosownie do wymogów art. 6 ust. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, złożył informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych (formularz IN-1 wraz z załącznikiem), a drugi współwłaściciel powyższego dokumentu do dnia zakończenia kontroli nie złożył. Organ podatkowy nie wzywał podatnika do jej złożenia, bowiem zdaniem organu podatkowego nie zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość zobowiązania w danym roku.*

*Stosownie do treści art. 6 ust. 6 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2017 r., poz. 1785 z późn. zm.), osoby fizyczne są obowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych, sporządzoną na formularzu według ustalonego wzoru, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości lub od dnia zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.*

*Zadania w zakresie prowadzenia czynności sprawdzających, przeprowadzania postępowań podatkowych, przygotowania projektów decyzji należały do pracowników Wydziału Podatków i Opłat. Nadzór w tym zakresie sprawował Naczelnik Wydziału Podatków i Opłat, który podpisywał decyzje podatkowe na podstawie posiadanych upoważnień.*

#### **Wniosek nr 14**

Egzekwować od podatników podatku od nieruchomości obowiązek złożenia informacji na podatek od nieruchomości, stosownie do art. 274 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r. poz. 1325 z późn. zm.), mając na uwadze art. 6 ust. 6 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.) oraz art. 272 pkt 1 lit. a Ordynacji podatkowej.

Stosownie do treści art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2137), sprawozdanie o sposobie realizacji wniosków pokontrolnych należy przedłożyć Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Katowicach, **w terminie 30 dni** od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.

Do wniosków pokontrolnych zawartych w niniejszym wystąpieniu przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń **w zakresie wymienionym w art. 9 ust. 4 ustawy** z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych. Zastrzeżenia można wnosić do Kolegium tutejszej Izby, **w terminie 14 dni** od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

Prezes  
Regionalnej Izby Obrachunkowej  
w Katowicach  
Daniel Kołodziej

Elektronicznie podpisany przez Daniel Kołodziej