

Słubice, dnia 26.04.2012 r.

Pan
Tomasz Horbacz
Naczelnik
Wydziału Gospodarowania
Nieruchomościami i Architektury
w miejscu

KW.1712.1.2012.JC

Zalecenia pokontrolne

Na podstawie upoważnienia Burmistrza Słubic K.077.16.2012 z dnia 29 lutego 2012 r. przeprowadzono kontrolę w Wydziale Gospodarowania Nieruchomościami i Architektury Urzędu Miejskiego w Słubicach.

Celem kontroli było zbadania prawidłowości aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w okresie od 1.01.2010 r. do 30.12.2011 r.

Czynności kontrolne trwały od 29 lutego do 28 marca 2012 r.

Wyniki kontroli zawarte zostały w protokole z dnia 12 kwietnia 2012 r.

W trakcie kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W wydziale brak wykazu działek zaktualizowanych w poszczególnych latach, co w znacznym stopniu utrudnia analizę procesu aktualizacji i uniemożliwia systemowe podejście do procesu aktualizacji opłat.

Z oświadczenia inspektora ds. gospodarki nieruchomościami P. M. S. wynika, że „wydział nie stosuje żadnego systemu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego”.

Z informacji naczelnika kontrolowanego wydziału Pana T. H. wynika, że:

„Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego była planowana w budżecie na 2011r. i wykazana w planie zamówień publicznych na 2011r. (załącznik nr 1 do Regulaminu UZP w UM w Słubicach – zestawienie potrzeb w zakresie dostaw/usług/robót budowlanych na rok kalendarzowy 2011.

Wcześniej sukcesywna aktualizacja nie była dokonywana w związku z brakiem środków przeznaczonych na ten cel.”

Zalecenie

Opracować i wdrożyć system aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Prowadzić regularne aktualizacje opłat z uwzględnieniem zmieniającej się sytuacji na runku nieruchomości i w zależności od niej zwiększać lub zmniejszać częstotliwość zmian opłat.

2. Kontrola wykazała, że Wydział Gospodarowania Nieruchomościami i Architektury nie znakuje i nie gromadzi dokumentów dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste, w sposób zgodny z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 Nr 14 poz. 67). W rozporządzeniu dla opłat za użytkowanie wieczyste przewidziano symbol klasyfikacyjny 6843. Kontrolowany wydział nie przyporządkował do tego symbolu klasyfikacyjnego żadnych dokumentów. Nie jest prowadzona dla tego symbolu teczka aktowa ani spis spraw.

Wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w 2011 r. znakowane były symbolem klasyfikacyjnym 6812, który zgodnie z jednolitym rzeczowym wykazem akt, dotyczy spraw oszacowania wartości i wyceny nieruchomości. Również dla tego symbolu klasyfikacyjnego wydział nie prowadzi teczek aktowych i spisów spraw.

Z ustaleń kontroli wynika, że dokumentacja dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wpinana jest do teczek, prowadzonych dla działek, będących własnością gminy, oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych lub prawnych. Teczki te oznakowane są nr, odpowiednio z rejestru działek zabudowanych lub niezabudowanych. W przypadkach, gdy kilka działek znajduje się w użytkowaniu jednego użytkownika, dokumentacja gromadzona jest w jednej teście.

Instrukcja kancelaryjna w § 53 ust. 5 dopuszcza zakładanie teczek aktowych dla podmiotu lub przedmiotu sprawy, w których grupuje się wiele akt spraw, o różnych numerach spraw, ale zarejestrowanych w jednym spisie spraw teczki aktowej. W takim przypadku w teczkach założonych dla podmiotu lub przedmiotu sprawy, nie prowadzi się dodatkowych spisów spraw. Przedłożone do kontroli teczki działek oddanych w użytkowanie wieczyste, w których grupowane są akta sprawy o różnych nr spraw nie zawierają wymaganego § 53 ust. 5 ww. instrukcji, jednego wspólnego spisu spraw teczki aktowej.

Zalecenie

Dokumenty znakować i gromadzić w sposób zgodny z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 Nr 14 poz. 67).

3. Operaty szacunkowe dla celów aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2011 r. wykonał rzeczoznawca majątkowy, wybrany w trybie przetargu nieograniczonego, z którym w dniu 10.05.2011 r. zawarto umowę nr 160/2011 na wykonanie 200 operatów szacunkowych. Z § 1 umowy wynika, że operaty mają być wykonane wg. wykazu zamieszczonego w załączniku. Do umowy nie sporządzono załącznika. Działki, na które miały być wykonane operaty, kontrolująca ustaliła na podstawie przywołanego w § 1 ust. 1 umowy, skróconego wypisu ze skorowidza działek z dnia 5.05.2011 r.

Zalecenie

Sporządzać załączniki, jeżeli takie postanowienia zawarto w treści umowy.

4. Jak wynika z kontrolowanych dokumentów na 200 działek poddanych szacowaniu wartości w celu aktualizacji opłat, bez uzasadnionej przyczyny w 2011 r. nie zaktualizowano opłat za 19 działek.

Niedokonanie ww. aktualizacji P. M. S. tłumaczy następująco:

„Dla wymienionych w pytaniu pierwszym działek nie zostały dokonane aktualizacje opłaty rocznej ponieważ w dokumentacji nie mogłam odnaleźć dokumentów potwierdzających ostatnie aktualizację z dotychczasową ceną, dopiero przy pomocy podinspektor B. H. mogłam odnaleźć wszystkie dokumenty. W związku z powyższym aktualizacje ww. działek zostały dokonane w 2012 roku.”

Odpowiedzialny za nadzór naczelnik wydziału T. H. wyjaśnia:

„Nie otrzymywałem żadnych sygnałów świadczących o tym, że występują jakiekolwiek problemy z dokumentacją związaną z działkami, które podlegały aktualizacji a nie zostały wypowiedziane. Wręcz przeciwnie, dostawałem wielokrotnie zapewnienie, że wszystkie opłaty roczne dla wycenianych działek zostaną zaktualizowane i wypowiedziane do końca 2011 roku.”

W związku ze zbyt późnym dostarczeniem operatów szacunkowych, jak i błędami występującymi w dostarczanych operatach, nie zdążono jednak zaktualizować wszystkich opłat rocznych, których wysokość wzrosła ponad dwukrotność poprzedniej opłaty w terminie do 9 października 2011r., czyli do dnia zmiany przepisów.

Według zapewnień Pani M. S. opłaty te zostały zaktualizowane i wypowiedziane w terminie do końca 2011r."

Z dokumentów wynika, że z 19 niezaktualizowanych w 2011 działek 17 wypowiedzeń opłat dokonano z datą 5 marca 2012 r. Do czasu zakończenia kontroli nie dokonano aktualizacji dla 2 działek wyszacowanych w 2011 r.

Z wyliczeń kontrolującej wynika, że po dokonaniu w 2011 r. aktualizacji opłat za 19 ww. działek, nastąpiłby wzrost opłat z tytułu użytkowania wieczystego o **20.619,07 zł**. Kwota ta byłaby należna w roku 2012 pod warunkiem, że wypowiedzenia dokonane byłyby do dnia wejścia w życie zmiany do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. **do dnia 9.10.2011 r.**

Zmianą tą, do art. 77 dodany został ust. 2 a, w myśl którego w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Po dokonaniu aktualizacji **po dniu 9.10.2011 r.** do osiągnięcia wzrostu opłat o całą kwotę 20.619,07 zł. doszłoby dopiero w trzecim roku od aktualizacji. W roku 2012 osiągnięty zostałby dochód w kwocie **9.590,49 zł**.

Zalecenie

Wydatkując środki na szacowanie wartości nieruchomości w celu aktualizacji opłat w danym roku, w przypadku stwierdzenia istnienia podstaw do wzrostu tych opłat, dokonywać wypowiedzeń dotychczasowych opłat w tym samym roku, aby efekt w postaci wzrostu dochodów był osiągnięty od roku następnego.

5. Termin realizacji umowy na wykonanie operatów szacunkowych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przypadał na 8.08.2011 r. Wykonawca nie dostarczył operatów w terminie zgodnym z umową. Były one dostarczane przez niego w dniach:

- 12.08.2011r. - 110 szt.,
- 30 08.2011 r. - 16szt.,
- 5.10.2011 r. - 74 szt.

W związku z brakiem realizacji umowy w terminie, stosownie do postanowień § 3 ust. 2 umowy, z należnej wykonawcy kwoty 23.800,00 zł. netto, potrącono 13.804,00 zł. netto, wypłacając mu w dniu 2.11.2011 r. kwotę 15.470,00 zł. brutto. Z ustaleń kontroli wynika, że informację o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą w przypadku dwukrotnego wzrostu wysokości opłaty rocznej, nową opłatę w całej kwocie gminy otrzymają dopiero w trzecim roku po jej zaktualizowaniu, wydział otrzymał na szkoleniu w dniu 22 września 2011 r., a więc 16 dni przed jej wejściem w życie.

Pomimo tej wiedzy i dysponowania operatami szacunkowymi, działek wymienionych w poz. 5, 8, 10, 12, 13, 15 tabeli nr 3 od 12 sierpnia 2011 r. i działki z poz. 11 od 30 sierpnia 2011 r. (str. 9 i 10 protokołu kontroli), nie dokonano aktualizacji, przed dniem wprowadzenia przepisu, niekorzystnego z punktu widzenia gromadzenia dochodów gminy to jest przed 9.10.2011 r.

Powyższe Pani M. S. wyjaśnia:

„Każdy operat szacunkowy był sprawdzany pod względem czy wszystkie dane się w nim zgadzają. Nie mając jeszcze wiedzy, że zmieniała się ustawa były one sukcesywnie sprawdzane i wystawiane były wypowiedzenia. Dopiero po otrzymaniu informacji przez pracownika, który był na szkoleniu o tym że ustawa się zmienia 9 października (16 dni przed wejściem w życie ustawy) zostały z pośród wszystkich dostarczonych operatów wybrane te, których wzrost wartości był powyżej dwukrotności wartości i dokładając wszelkich starań zostały wystawiane wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej.”

Zalecenie

Zastosować metody planowania pracy, umożliwiające wykonywanie w pierwszej kolejności zadań rodzących skutki finansowe.

6. Porównując wypowiedzenia dokonane w dniu 5 marca 2012 r. z wydrukami z systemu EGW, kontrolująca stwierdziła 4 przypadki (opisane w protokole kontroli na str. 6) niezgodności opłat na wypowiedzeniach, z opłatami w systemie komputerowym EGW. Weryfikacja dokumentów w teczkach poszczególnych działek, pozwoliła na stwierdzenie, że dotychczasowe opłaty zamieszczone w wypowiedzeniach z dnia 5.03.2012 r. są prawidłowe. Nieprawidłowe są natomiast kwoty opłat widniejące w systemie EGW.

Powyższe P. M. Soroczyńska wyjaśnia następująco:

„Przyczyną niezgodności jest fakt, że prawdopodobnie stare aktualizację nie zostały wprowadzone do systemu a w dokumentacji są, lub też zostały wprowadzone do systemu a system ich nie zapisał.”

Jak wynika z wydruków z WIP, dostarczonych kontrolującej przez Wydział Finansowo-Księgowy, w przypisie dla ww. działek na rok 2011 widnieją kwoty niezgodne z dokumentami. Natomiast przypis na 2012 r. jest zgodny z dokumentami. Został on wprowadzony do EGW i dalej do WIP zmianą z dnia 6 marca 2012 r. Powodem tej zmiany było stwierdzenie przez P. M. S. przy dokonywaniu aktualizacji dla przedmiotowych działek w dniu 5 marca 2012 r. (w trakcie trwania kontroli) niewłaściwych danych w systemie EGW.

Ponadto kontrola wykazała, że opłaty ustalone w roku 2004 dla działek z poz. 7, 8, 10, 11, 13 tabeli nr 3 (str. 9 i 10 protokołu kontroli), nie zostały wprowadzone do programu EGW i dalej do systemu WIP. W systemach tych widniały opłaty w kwotach niezmienionych sprzed wypowiedzeń dokonanych w roku 2004. Niezgodność tych danych w systemie EGW z dokumentacją Pani M. S. tłumaczy następująco:

„W grudniu 2004 roku zostały wykonane aktualizacje wartości prawa użytkowania wieczystego dla działek 701/1, 330/7, 857/2, 242/2, 857/1 przez ówczesnego pracownika wydziału. Termin na odwołanie ww. nieruchomości był w styczniu 2005r. W styczniu tego samego roku przejąłem stanowisko ds. użytkowania wieczystego i nie miałam wiedzy że trzeba takie aktualizację wprowadzić do bazy EGW.

Obsługi programu EGW uczyłam się sama od podstaw bez żadnego szkolenia czy pokazania mi co się w nim robi.

Teczki, w których znajdowała się dokumentacja z ww. aktualizacjami zostały schowane na swoje miejsce po uprawomocnieniu się wypowiedzeń, a ja nie mając takiej wiedzy, że trzeba je wprowadzić do EGW nie wprowadziłam ich do programu.”

Z powodu nieaktualnych danych w EGW i dalej w WIP w latach:

- 2009 - 2011 - dla działek wymienionych w wierszu 1 i 2 tabeli nr 2 (protokół kontroli str. 6),
- 2008-2011 - dla działek wymienionych w wierszu 3 i 4 tabeli nr 2 (protokół kontroli str. 6),

- 2005 – 2011 - dla działek wymienionych w wierszach 7, 8, 10, 11 tabeli nr 3 (str. 9 protokołu),
- w latach 2006-2011 - dla działki wymienionej w wierszu 13 tabeli nr 3 (str. 9 i 10 protokołu)

użytkownicy, uiszczali opłaty mniejsze od ustalonych skutecznymi wypowiedzeniami, a pracownik wydziału Finansowo - Księgowego nie windykował należności, ponieważ nie miał wiedzy o zaległościach.

Zalecenie

- a) celem wyegzekwowania należności, przekazać do Wydziału Finansowo-Księgowego informację o rzeczywistych należnościach (z podaniem kwot i terminu obowiązywania) z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, użytkowników co do których stwierdzono nieprawidłowości, opisane w pkt. 6 niniejszych zaleceń,
- b) zweryfikować w systemie EGW, kwoty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wszystkich użytkowników, z dokumentami zgromadzonymi w teczках prowadzonych dla poszczególnych działek. W przypadku stwierdzenia niezgodności postąpić jak w p. pkt. a,
- c) zgodnie z weryfikowanymi dokumentami, skorygować wszelkie niezgodności danych w systemie EGW.

7. Jak wynika z kolumny 7 tabeli nr 3 (str. 9 i 10 protokołu kontroli), w przypadku działek wymienionych w wierszu 7, 10, 11, 13, dokonując aktualizacji w 2011 r. wypowiedzeniami kierowanymi do użytkowników, zmieniano kwoty opłat z kwot netto (wykazanych w aktualizacjach z roku 2004) na kwoty wynikające z wyliczeń w oparciu o wartość na podstawie operatów szacunkowych. Takie działanie jest prawidłowe ponieważ dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed 1 maja 2004 r. nie nalicza się podatku VAT. Naliczanie podatku VAT od opłat za użytkowanie wieczyste w wypowiedzeniach z 2004 r., było niezgodne z obowiązującymi przepisami. Potwierdza to Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie 7 sędziów NSA W-wa z dnia 8 stycznia 2007 r. I FPS 1/06 w brzmieniu:

„Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, ustanowionej przed dniem 1 maja 2004 r., gdy taka czynność nie podlegała podatkowi od towarów i usług, po wejściu w życie ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) ani nie zawiera w sobie należnego podatku, ani też nie powinna być powiększona o taki podatek na podstawie przepisów tej ustawy.”

Mając na uwadze powyższe, nieprawidłowo postąpiono dokonując w roku 2011 aktualizacji opłaty działki wymienionej wierszu 8 tabeli.

Wypowiedzeniem znak WGN.6812.199.2011.MS z dnia 23 grudnia 2011 r. zmieniono dotychczasową opłatę roczną z kwoty 105,38 zł. (kwota brutto z VAT) zamiast z kwoty netto 86,38 zł. W związku z tym w wypowiedzeniu przyjęto nieprawidłowo opłaty za:

- 2012 r. - 210,76 zł.,
- 2013 r. - 268,24 zł.

Należało przyjąć opłaty za:

- 2012 r. – 172,76 zł
- 2013 r. – 249,24 zł

Powyższą nieprawidłowość P. M. S. wyjaśnia:

„Kwota ta została wzięta przez pomyłkę razem z wartością VAT a powinna być naliczona bez podatku VAT. Wypowiedzenie zostanie skorygowane i poprawione.”

Zalecenie

Stosownie do postanowień ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U.2011.177.1054 j.t.) ze zm.:

- a) dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed 1 maja 2004 r. nie naliczać podatku VAT,
- b) dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste po 1 maja 2004 r. naliczać podatek VAT wg. stawki obowiązującej w dacie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (interpretacja Dyrektor Izby Skarbowej w Poznaniu z dnia 07.04.2011 r. nr ILPP1/443-41/11-4/AW),
- c) skorygować wypowiedzenie znak WGN.6812.199.2011.MS z dnia 23 grudnia 2011 r. O korekcie poinformować użytkownika wieczystego, wydział Finansowo-Księgowy. Zmiany nanieść do systemu EGW.

8. W wypowiedzeniu P. A. W. (WGN.6812.192.2011.MS) nieprawidłowo podano opłatę za 2012 r. w kwocie 185,22 zł. Jest to opłata za 2012 r. dla całej działki. Z wydruku z systemu WIP wynika, że Pani A. W. przypisano prawidłową kwotę 115,76 zł. Tak więc istnieje niezgodność pomiędzy kwotą opłaty za 2012 r. nieprawidłowo wykazaną w wypowiedzeniu dostarczoną zainteresowanej, a kwotą prawidłowo przypisaną w WIP. Ponadto w wypowiedzeniu, zapisano opłatę za 2013 r. w kwocie 275,43 zł. a powinno być: 240,40 zł.

Powyższą nieprawidłowość pani M. S. wyjaśnia następująco:

„W wypowiedzeniu Pani A. W. wzięto przez pomyłkę 100 % wartości nieruchomości a nie tylko jej udział w związku z powyższym została naliczona dla użytkownika wieczystego większa opłata w latach 2012 i 2013. U pozostałych udziałowców opłata jest prawidłowo naliczona. Pomyłka zostanie skorygowana.”

Zalecenie

Skorygować wypowiedzenie (WGN.6812.192.2011.MS) ustalając opłatę zgodnie z udziałem użytkownika w nieruchomości, przy zastosowaniu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

9. Jak wykazała kontrola użytkownicy 10 z 200 wyszacowanych w 2011 r. działek zostali usunięci z bazy EGW. Z informacji P. M. Soroczyńskiej wynika, że powodem tego usunięcia było przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Z dokumentów wynika, że w 4 przypadkach (poz. 3, 7, 9 i 10 tabeli nr 4, str. 14 protokołu kontroli), decyzja w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stała się ostateczna w trakcie 2012 r. Zgodnie z art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.10.102.651 j.t.) w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygaśnię, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

Czas trwania użytkowania wieczystego w danym roku, obliczać należy mając na uwadze zapisy art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (obecnie Dz.U.2012.83), z którego wynika, że prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna. Tak więc mając na uwadze powyższe przepisy, należało 4 ww. użytkownikom, zmniejszyć opłatę roczną za 2012 r. proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

Usunięcie ww. użytkowników z bazy EGW Pani M. S. wyjaśnia następująco:
„Po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości działki zostają usuwane z bazy EGW, ponieważ jest to program do ewidencjonowania użytkowania wieczystego, a osoby przekształcone w momencie przekształcenia nie są już użytkownikami wieczystymi tylko właścicielami nieruchomości. Dla działek 451/4, 893, 654/11, 654/13 zostaną naliczone kwoty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki za czas do kiedy decyzje w sprawie przekształcenia stały się prawomocne i informacja ta zostanie przekazana do wydziału finansowego jak również właściciele działek zostaną o tym poinformowani.”

Nie można zgodzić się z powyższym wyjaśnieniem, ponieważ do czasu w którym decyzja w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie stanie się ostateczna, użytkownik działki jest użytkownikiem wieczystym.

Mając na uwadze postanowienia art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarcze nieruchomościami, z których wynika, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku, należało należności za 2012 r. pomniejszyć stosownie do ww. przepisu. Z instrukcji do programu EGW wynika, że istnieje możliwość dokonania odpisu, bez usuwania użytkownika z bazy (pkt. 3.2 –rejestracja zmian). Można tego dokonać opcją „rejestracja odpisów”, która umożliwia zarejestrowanie kwoty odpisu.

Brak wymiaru należności na 2012 r. dla ww. użytkowników w programie EGW, powoduje brak przypisu w programie WIP. Wyżej opisane działanie powoduje, że pracownik windykujący należności w sposób elektroniczny nie ma możliwości ściągnięcia informacji na temat rzeczywistej należności usuniętych z bazy użytkowników.

Tylko w stosunku do jednego z czterech użytkowników, których decyzja w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stała się prawomocna w trakcie 2012 r., pismem znak WGN.6826.62.2011.MS z dnia 10.02.2012 r. naczelnik wydziału Gospodarowania Nieruchomościami i Architektury T. Horbacz, przekazany do wiadomości wydziałowi Finansowo-Księgowemu, poinformował właściciela działki (wiersz 7 tabeli nr 4 –str. 14 protokołu) o konieczności uiszczenia opłaty za 17 dni w kwocie 20,18 zł. Kwota ta ustalona została nieprawidłowo. Z dokumentów wynika, że decyzja stała się prawomocna w dniu 8.02.2012 r. dlatego należało naliczyć opłatę za 38 dni w kwocie 45 zł. Analogicznie należało naliczyć opłatę za 2012 r. dla użytkowników wymienionych w wierszu 3, 9 i 10 tabeli nr 4, za czas trwania użytkowania wieczystego w roku 2012 odpowiednio za 28, 5 i 5 dni. O tych należnościach, do dnia kontroli WFK, ani użytkownicy nie zostali poinformowani.

Zalecenie

- a) czas trwania użytkowania wieczystego w danym roku, obliczać mając na uwadze zapisy art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (obecnie Dz.U.2012.83), z którego wynika, że prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna,
- b) opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2012 dla użytkowników wymienionych w wierszach: 3, 7, 9 i 10 tabeli nr 4 (str. 14 protokołu kontroli) ustalić zgodnie z art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarcze nieruchomościami, w myśl którego wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega

zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. O powyższym poinformować użytkowników i Wydział Finansowo-Księgowy.

10. Pomimo braku orzeczeń SKO w sprawie aktualizacji opłaty na dzień 8.03.2012 r. dla działek wymienionych w poz. 5-7, tabeli nr 5 (str. 16 protokołu kontroli) opłatę wynikającą z wypowiedzeń z dnia 5.10.2011 r. P. M. S. wprowadziła do systemu EGW. Działanie to jest nieprawidłowe, ponieważ zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami po złożeniu wniosku do SKO, do czasu wydania prawomocnego orzeczenia przez kolegium użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w dotychczasowej wysokości. W związku z tym do czasu wydania orzeczenia przez SKO w systemie należało pozostawić dotychczasową opłatę.

Z orzeczenia SKO, które wpłynęło do Urzędu 28 marca 2012 r. wynika, że kwoty wskazane w wypowiedzeniach z dnia 5.10.2011 r. zostały utrzymane, jednak z powodu zmiany przepisów, w 2012 r. wymagana będzie tylko dwukrotność dotychczasowej opłaty, a nie cała nowa opłata jak wykazano w systemie EGW. Z wyliczeń kontrolującej wynika, że w EGW wymiar na 2012 r. dla użytkownika wynosi 46.853,70 zł. Taka sama kwota jest uwidoczniła w systemie WIP. Natomiast faktyczna kwota wymiaru na 2012 r. po orzeczeniu kolegium powinna wynosić 29.436,09 zł.

Zalecenie

W systemie EGW zmienić kwotę wymiaru należności dla użytkownika wymienionego w poz. 5-7, tabeli nr 5 (str. 16 protokołu kontroli) na kwoty wynikające z orzeczeń SKO z dnia 26.03.2012 r. Powyższą informację przekazać do wydziału Finansowo-Księgowego.

11. Użytkownik wieczysty działek wymienionych w wierszach 8-29 tabeli nr 5 (str. 16-17 protokołu kontroli), nie zgadzając się z otrzymanymi wypowiedzeniami skierował wnioski do SKO. Kolegium uznało wypowiedzenia za bezskuteczne, z powodu dokonania w nich jednocześnie wypowiedzenia opłaty i stawki procentowej tej opłaty.

Wypowiedzenie jednocześnie opłaty i stawki procentowej, narusza przepisy art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Powyższą nieprawidłowość Pani M. S. wyjaśnia następująco:

„Dokonując aktualizacji dla działek Spółdzielni Mieszkaniowej (garaże) wydawało się właściwym aby zaktualizować stawkę i opłatę roczną, ponieważ nieruchomość jaką otrzymała Spółdzielnia Mieszkaniowa była przeznaczona na cele mieszkaniowe, natomiast obecnie jest to działka na której geodezyjnie wyodrębnione są pojedyncze garaże, które Spółdzielnia Mieszkaniowa dzierżawi dla swoich Spółdzielców. Wyzdierżawia je nie na cele mieszkaniowe tylko na cele garażowe. Stąd podjęto decyzję żeby zaktualizować i stawkę i opłatę.

Po orzeczeniu SKO wiadomo, że nieprawidłowo dokonano aktualizacji tej opłaty ponieważ najpierw powinno się zaktualizować stawkę a dopiero później opłatę roczną. Po podjęciu decyzji przez naczelnika wydziału zostaną przygotowane nowe wypowiedzenia najpierw co do stawki procentowej a potem co do ceny. Wydaje się być logicznym aby dokonać aktualizacji stawki ponieważ ewidentnie nieruchomości wykorzystywane są na cele garażowe a nie mieszkaniowe.”

Natomiast naczelnik wydziału T. H. wyjaśnia:

„Przeprowadzona analiza i interpretacja przepisów prawa dotycząca wypowiedzenia stawki i opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie wykazała, że nie powinno łączyć się

obydwu aktualizacji w jednym wypowiedzeniu, co potwierdzone zostało przez radcę prawnego urzędu. Dopiero orzeczenie SKO wykazało, że nasza interpretacja przepisów była błędna. Kolejne wypowiedzenia zostaną przygotowane zgodnie z wykładnią SKO."

Zalecenie

W związku z tym, że z uwagi na brzmienie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i treść orzeczeń SKO z dnia 6.03.2012 r., nie jest możliwe dokonanie jedną czynnością aktualizacji opłaty rocznej jak i jej stawki, w przypadku zaistnienia przesłanek do zmiany stawki procentowej i aktualizacji opłaty rocznej, dokonać tego dwiema czynnościami, każdorazowo stosując tryb postępowania określony w art. 78-81 ww. ustawy.

12. W wypowiedzeniach ujętych w tabeli nr 5 kontrolująca stwierdziła następujące nieprawidłowości:

- a) w wypowiedzeniu znak WGN.6812.87.2011.MS z dnia 4.10.11 r. (poz. 8 tabeli) nieprawidłowo podano powierzchnię działki 20 m² zamiast 23 m², i wartość 951 zł zamiast 1.093 zł.

Powyższe P. M. S. wyjaśnia:

„Aktualizacje dotyczące garaży dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach były robione na szablonie i błąd przytoczony przez kontrolującą w punkcie a był spowodowany przeoczeniem.”

- b) w wypowiedzeniu WGN.6812.152.2011.MS dla działki 489/47 (poz. 28 tabeli) podano dotychczasową opłatę roczną w kwocie 273,47 zł., nie przywołując w treści wypowiedzenia dokumentu, z którego opłata ta wynika. Do dokumentacji przesłanej do SKO załączona została ostatnia aktualizacja dokonana dla działki 489/11 i decyzja o podziale tej działki na kolejne, m in. na działkę nr 489/47. Z aktualizacji z 1997 r. wynika, że opłata dla działki 489/11 o powierzchni 15.106 m² wynosi 2.285,54 zł., co daje 0,15 zł za m². Aktualizowana w 2011 r. działka nr 489/47 ma powierzchnię 1.753m², co przy uwzględnieniu stawki 0,15 zł za m² daje kwotę 262,95 zł. W analizowanym wypowiedzeniu i systemie EGW widnieje dotychczasowa opłata w kwocie 273,47 zł.

Powyższe P. M. S. wyjaśnia:

„Program EGW po wprowadzeniu do jego bazy danych na podstawie, których ma naliczyć opłatę sam przelicza kwotę na podstawie stawki. Po wprowadzeniu danych, przez pracownika który pracował, podziału program sam automatycznie naliczył opłaty do wszystkich działek powstałych w wyniku podziału.”

- c) dla dz. (poz. 29 tabeli) - rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym wykazał powierzchnię działki 1793 m² zamiast 1795m² w związku z czym wartość nieruchomości zaniżona została o 448,85 zł. (podano 402.044 zł zamiast 402.492,85 zł). Do wypowiedzenia opłaty z dnia 7.10.2011 znak WGN.6812.153.2011.MS, przyjęto powierzchnię i wartość działki zgodne z operatem szacunkowym lecz niezgodne ze stanem rzeczywistym wynikającym z dokumentów.

Ponadto w wypowiedzeniu podano dotychczasową opłatę roczną w kwocie 271,05 zł. nie przywołując w treści wypowiedzenia dokumentu, z którego opłata ta wynika. Do dokumentacji przesłanej do SKO załączona została ostatnia aktualizacja dokonana dla działki 489/11 i decyzja o podziale tej działki na kolejne. Jednak dokumenty te nie dotyczą działki nr 489/50.

Z ustaleń kontrolującej, dokonanych na podstawie dokumentów przedłożonych przez wydział WGP, wynika, że działka nr 489/50 powstała po trzykrotnych podziałach z działki 489/13. Ostatnia aktualizacja opłaty dla działki 489/13 dokonana była w 1997 r., kiedy to dla działki o powierzchni 8.480 m² ustalono opłatę w kwocie 128.302 zł., co daje 15,13 zł. za m². Aktualizowana w 2011 r.

działka nr 489/50 ma powierzchnię 1795m², co przy uwzględnieniu stawki 15,13 zł. za m² i 1% stawki opłaty, daje kwotę 271,58 zł. W analizowanym wypowiedzeniu i w systemie EGW widnieje kwota 271,05 zł.

Pracownik nie wyjaśnia dlaczego w wypowiedzeniu nie powołano się na dokument z którego wynika dotychczasowa opłata i dlaczego nie zawarto w nim informacji o podziale działki. Nie wyjaśnia również powodów dla których do SKO przesłane zostały niewłaściwe dokumenty. Różnicę w kwocie dotychczasowej opłaty tłumaczy jak poprzednio automatycznym naliczeniem przez program opłaty, dla działek powstałych w wyniku podziału. Natomiast powielenie błędnych danych z operatu szacunkowego tłumaczy przeoczeniem.

Zalecenie

W związku z tym, że nieprawidłowości opisane w pkt 12 zaleceń dotyczą wypowiedzeń uznanych przez SKO za bezskuteczne, proszę o uwzględnienie powyższych uwag przy dokonywaniu aktualizacji opłat w roku bieżącym. Ponadto z powodu zbyt dużej różnicy kwoty wykazanej w systemie EGW, opis w pkt 12, p.pkt b) zaleceń (różnica 10,52 zł.) proszę o zweryfikowanie działania systemu przy naliczaniu opłat przy podziale nieruchomości.

Informację o wykonaniu zaleceń pokontrolnych lub przyczynach ich niewykonania oraz o podjętych działaniach, proszę przekazać Burmistrzowi Słubic w terminie 30 dni od ich otrzymania.

Zalecenia podpisał
Burmistrz
Tomasz Ciszewicz