

WPLYNĘŁO
Urząd Miejski w Słubicach
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

19-06-2012

liczba kserokopii

podpis

zaw. pod. dotyczy

11790

Słubice, dnia 19 czerwca 2012 r.

Pan
Tomasz Ciszewicz
Burmistrz Słubic

WGN.1712.1.2012.BN

Dotyczy: zaleceń pokontrolnych (znak: KW.1712.1.2012.JC)

Odpowiedź na zalecenia pokontrolne

W odpowiedzi na zalecenia pokontrolne, w związku z przeprowadzoną w Wydziale Gospodarowania Nieruchomościami i Architektury Urzędu Miejskiego w Słubicach kontrolą dotyczącą zbadania prawidłowości aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, pragnę poinformować, iż celem usunięcia nieprawidłowości podjęto następujące działania:

1) odnośnie **Zalecenia nr 1:**

Zostanie opracowany i wdrożony system aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Aktualizacje opłat dokonywane będą z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawnych i zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości.

2) odnośnie **Zalecenia nr 2:**

Zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi pracownik Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami i Architektury rozpocznie znakowanie i gromadzenie dokumentacji dotyczącej prowadzonych spraw według wytycznych z Rozporządzenia 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). Ponadto zweryfikowano prowadzone sprawy nadając im numery zgodne z instrukcją kancelaryjną, odnośnie opłat za użytkowanie wieczyste jest to numer 6843, zaś budżetu gminy i jego zmian numer 3021.

Biorąc pod uwagę, iż instrukcja kancelaryjna dopuszcza zakładanie teczek aktowych dla przedmiotu sprawy, w których grupuje się wiele akt spraw, o różnych numerach spraw, ale zarejestrowanych w jednym spisie spraw teczki aktowej, pracownik wydziału nadal prowadzić będzie sprawy dla danej nieruchomości gruntowej. Zważywszy na fakt, iż 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, po wydaniu przez przełożonego odpowiednich dyspozycji w tym zakresie każdateczka zostanie zweryfikowana i uzupełniona o spis spraw

dotyczący danej nieruchomości. Obecnie trwa procedura weryfikacji teczek nieruchomości pod względem stanu władania i zgodności dokumentacji zgromadzonych w teczkach z danymi w systemie EGW.

3) odnośnie **Zalecenia nr 3:**

W przyszłości przy zawieraniu umowy z rzeczoznawcą majątkowym na wykonanie operatów szacunkowych celem dokonania aktualizacji opłat w przypadku zapisu, że operaty te będą wykonane w/g wykazu zamieszczonego w załączniku, do każdej umowy zostanie sporządzony stosowny załącznik zawierający niezbędne dane nieruchomości gruntowych będących przedmiotem aktualizacji.

4) odnośnie **Zalecenia nr 4:**

W przyszłości, w przypadku stwierdzenia podstaw do wzrostu opłat z tytułu użytkowania wieczystego, aktualizacje opłat dokonywane będą w taki sposób, aby efekt w postaci wzrostu dochodów osiągnięty był już od roku następnego.

5) odnośnie **Zalecenia nr 5:**

Zgodnie z zaleceniem pokontrolnym w wydziale zostanie zastosowany plan pracy, umożliwiający wykonywanie w pierwszej kolejności zadań rodzących skutki finansowe dla Gminy Słubice.

6) odnośnie **Zalecenia nr 6:**

Pracownik wydziału dokona wszelkich starań, aby terminowo i systematycznie wprowadzać do systemu EGW wszelkie zmiany dotyczące opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w sposób zgodny z dokumentami gromadzonymi w teczkach spraw prowadzonych dla poszczególnych działek.

Wszystkie tecki nieruchomości gruntowych zostaną zweryfikowane pod względem prawidłowości kwot z tytułu użytkowania wieczystego wprowadzonych do systemu EGW. W przypadku rozbieżności pomiędzy dokumentacją zgromadzoną w tece danej nieruchomości a danymi z systemu EGW informacja o rzeczywistych należnościach za użytkowanie wieczyste, z podaniem kwoty i terminu obowiązywania zostanie przekazana do Wydziału Finansowo-Księgowego i użytkowników, co do których stwierdzono nieprawidłowości.

Wszyscy użytkownicy wieczystości nieruchomości gruntowych, w stosunku do których przeprowadzono czynności kontrolne, w trakcie których stwierdzono nieprawidłowości i którzy skutecznie odebrali wypowiedzenia, a ze względu na niewprowadzenie do systemu EGW nowych prawidłowych kwot uiszczali opłaty mniejsze od ustalonych skutecznym wypowiedzeniem, zostali o tym fakcie poinformowani (dotyczy działek: 701/1, 330/7, 857/2, 242/2, 857/1). Informacja ta została również przekazana do Wydziału Finansowo – Księgowego celem umożliwienia jego pracownikom podjęcia procedury windykacyjnej zaległych należności.

Obecnie podjęto działania zmierzające do wyeliminowania niezgodności. Wszystkie tecki spraw są weryfikowane pod względem stanu władania i zgodności dokumentacji zgromadzonych w teczkach z danymi z systemu EGW, jednak zważywszy na ogromną liczbę prowadzonych spraw proces sprawdzający zostanie przesunięty w czasie.

7) odnośnie Zalecenia nr 7:

Każdateczka spraw zostanie również sprawdzona pod względem należnego lub nienależnego podatku VAT, z uwzględnieniem przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2011 r., nr 177, poz. 1054), w myśl których dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 maja 2004 r. nie nalicza się podatku VAT, a dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste po 1 maja 2004 r. nalicza się podatek VAT w/g stawki obowiązującej, zgodnie z datą oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W celu usunięcia nieprawidłowości dokumentacja zgromadzona w teczkach zostanie porównana z danymi z systemu EGW. W przypadku stwierdzenia rozbieżności błędy zostaną usunięte, a użytkownicy wieczystości oraz Wydział Finansowo – Księgowy w miejscu zostaną o tym fakcie poinformowani. Wypowiedzenie WGN.6812.199.2011.MS z dnia 23 grudnia 2011 r. zostanie uchylone i wystawione ponownie z datą obowiązywania od dnia 1 stycznia 2013 r. (w chwili obecnej zarówno uchylenie, jak i nowe wypowiedzenie znajdują się w Biurze Prawnym). O zmianach zostanie poinformowany i użytkownik wieczysty, i Wydział Finansowo-Księgowy, a stosowna zmiana będzie wprowadzona do systemu EGW.

8) odnośnie Zalecenia nr 8:

Wypowiedzenie nr WGN.6812.192.2011.MS, w którym nieprawidłowo podano opłatę za 2012 r. zostało skorygowane. Opłatę z tytułu użytkowania została ustalona zgodnie z udziałem użytkownika w nieruchomości, przy zastosowaniu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Użytkownik oraz Wydział Finansowo-Księgowy zostali pisemnie poinformowani o dokonaniu korekty. Prawidłowa kwota opłaty, z rozbiorem na rok 2012, 2013 oraz 2014 została także wprowadzona do systemu EGW.

9) odnośnie Zalecenia nr 9:

Pracownik merytoryczny wydziału zwróci baczną uwagę na czas trwania użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności. Użytkownikom wieczystym dokonującym przekształcenia zostanie naliczona opłata z tytułu użytkowania zgodnie z zapisami art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012r., poz. 83), z którego wynika, że prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna. Opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2012 dla użytkowników wymienionych w wierszach: 3, 7, 9 i 10 tabeli nr 4 ze str. 14 protokołu kontroli (działki 451/4, 893, 654/11, 654/13) zostały ustalone zgodnie z art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. Zarówno użytkownicy, jak i Wydział Finansowo-Księgowy w miejscu zostali poinformowani odrębnym pismem o konieczności uiszczenia prawidłowo naliczonej należności z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2012. Ponadto użytkownik wieczysty będzie usuwany z bazy systemu EGW dopiero wówczas, gdy uiszczy należną za użytkowanie wieczyste opłatę.

10) odnośnie **Zalecenia nr 10:**

Biorąc pod uwagę, iż zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami do momentu wydania prawomocnego orzeczenia przez SKO użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w dotychczasowej wysokości, zmiany w systemie EGW odnośnie aktualizacji opłat będą nanoszone dopiero w momencie wydania orzeczenia przez SKO. W systemie EGW zostały zmienione kwoty wymiaru należności dla użytkowników wieczystych wymienionych w tabeli nr 5 protokołu kontroli poz. 5, 6 i 7 (działki: 424/3, 655/1, 697/1) na kwoty wynikające z orzeczeń SKO z dnia 26.03.2012 r. Stosowna informacja w tym zakresie została również przekazana do Wydziału Finansowo-Księgowego.

11) odnośnie **Zalecenia nr 11:**

Pracownik merytoryczny wydziału zapoznał się z orzeczeniami SKO, w których uznano wypowiedzenia za bezskuteczne, z powodu dokonania w nich jednocześnie wypowiedzenia opłaty i stawki procentowej tej opłaty. Mając na względzie, iż wypowiedzenie jednocześnie opłaty i stawki procentowej, narusza przepisy art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami pracownik wydziału dokonuje odrębnym pismem wypowiedzenia stawki procentowej i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, każdorazowo stosując podczas postępowania administracyjnego zapisy art. 78-81 w/w ustawy. Obecnie wypowiedziano stawkę procentową 1 % dla działek 489/26, 489/27, 489/28, 489/29, 489/30, 489/31, 489/32, 489/33, 489/34, 489/35, 489/36, 489/37, 489/38, 489/39, 489/40, 489/41, 489/42, 489/43, 489/44, 489/45, 489/47, zmieniając ją ze względu na sposób użytkowania na stawkę 3 %. Następnie zostanie dokonana aktualizacja opłat z tytułu użytkowania dla powyższych działek.

12) odnośnie **Zalecenia nr 12:**

Odnosnie działki o nr ew. 489/50 pracownik wydziału dokonał wypowiedzenia stawki procentowej opłaty z 1 % na 3 %. Kontaktowano się również telefonicznie z pracownikiem Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słubicach w sprawie skorygowania powierzchni przedmiotowej nieruchomości z 1793 m² na prawidłową 1795 m². Przed dokonaniem aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste dla nieruchomości o nr ew. 489/50 pracownik zwróci się do rzeczoznawcy majątkowego z prośbą o skorygowanie powierzchni nieruchomości gruntowej. Ponadto przy wypowiadaniu dotychczasowej stawki procentowej dla działki o nr ew. 489/50 przywołano treść dokumentów, z których wynikała poprzednia opłata. Ze względu na różnice kwotowe przy naliczaniu opłat przy podziale nieruchomości wykazane w systemie EGW, pracownik wydziału zwróci baczną uwagę na prawidłowość kwot z tytułu użytkowania po dokonaniu podziału, porównując je z danymi z systemu EGW.


Tomasz Hrybiacz
naczelnik Wydziału Gospodarowania
Nieruchomościami i Archiwizacji

