

Znak: KN.1712.6.2012

Protokół

kontroli przeprowadzonej w dniach od 14 września do 25 października 2012 roku w Wydziale Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Pyrzycach. Kontrolę przeprowadził Główny specjalista ds. kontroli Katarzyna Walerowska działająca na podstawie upoważnienia Nr 9/2012 Burmistrza Pyrzyc z dnia 5 września 2012 roku.

Przedmiot kontroli:

1. przestrzeganie trybu postępowania w zakresie sprzedaży nieruchomości gminnych,
2. aktualizacja opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

Okres objęty kontrolą: 2012 rok oraz pomocniczo dane z lat 2007-2009 w związku z koniecznością ustalenia obowiązku zwrotu bonifikat udzielonych przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ustalenia kontroli zawarto w następujących rozdziałach:

- I. Ustalenia organizacyjne
- II. Sprzedaż nieruchomości gminnych
 - II.1. Sprzedaż nieruchomości w trybie przetargowym
 - II.2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym
- III. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntów
- IV. Pozostałe ustalenia

I. Ustalenia organizacyjne

Zakres działania Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Pyrzycach określa § 24 Regulaminu organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Pyrzycach stanowiącego Załącznik do Zarządzenia Nr 481/2012 Burmistrza Pyrzyc z dnia 26 stycznia 2012 roku.

Do zadań Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa należy m.in.:

- ✦ podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości,
- ✦ przygotowanie niezbędnej dokumentacji do przeprowadzenia przetargów,

- ♣ prowadzenie sprzedaży bezprzetargowej,
- ♣ przygotowywanie projektów uchwał w sprawie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- ♣ aktualizowanie opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości.

Kierownikiem Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa od dnia 1 września 2012 roku jest Pani Halina Marciniak. W okresie poprzednim tj. do 30 czerwca 2012 roku kierownikiem Wydziału był Pan Wojciech Kuźmiński.

Zastępcą Kierownika Wydziału jest Pani Dorota Grzybowska (zarządzająca Wydziałem w okresie lipiec-sierpień 2012 roku).

W okresie objętym kontrolą odpowiedzialność za prowadzenie spraw związanych z:

- ♣ sporządzaniem wykazów, dokumentacji przetargowej, ogłoszeń, prowadzeniem sprzedaży bezprzetargowej oraz sporządzaniem protokołów należało do obowiązków Pani Natalii Rył – zgodnie z zakresem czynności z dnia 31 marca 2009 roku,
- ♣ aktualizowaniem opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntów należało do obowiązków Pani Justyny Iwanoczko – zgodnie z zakresem czynności z dnia 17 sierpnia 2009 roku.

Nadmienia się, że okazane zakresy czynności są częściowo nieaktualne np. wskazują osoby zastępujące niepracujące w Wydziale.

II. Sprzedaż nieruchomości gminnych

W Gminie Pyrzyce w okresie kontrolowanym obowiązywały następujące uregulowania wewnętrzne:

- ♣ uchwała Nr XLIV/401/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zmieniona na podstawie uchwał: Nr LIII/442/09 z dnia 29 października 2009r., Nr LXIX/573/10 z dnia 30 września 2010r., Nr VIII/88/11z dnia 26 maja 2011r., Nr XIV/183/11 z dnia 24 listopada 2011r.
- ♣ uchwała Nr XXVII/235/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 czerwca 2008 roku

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pyrzyce Nr XXXIX/331/09 z dnia 26 lutego 2009r., Nr LXI/502/10 z dnia 25 marca 2010r., Nr LXIX/ 578/10 z dnia 30 września 2010r., Nr VII/68/11 z dnia 28 kwietnia 2011r., Nr XII/158/11 z dnia 27 października 2011r.

Rada Miejska w Pyrzycach nie uchwaliła wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zawierającego m.in. planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, co stanowi naruszenie przepisów art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn.zm.).

Nieprawidłowość powyższa nie miała wpływu na losowo skontrolowaną sprzedaż lokali komunalnych, ponieważ dokonywano jej na wnioski najemców.

Gmina Pyrzyce nie posiada również planu wykorzystania nieruchomości, o którym mowa w art. 23 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm), w którym powinny być prognozowane m.in. wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacja opłat.

II.1. Sprzedaż nieruchomości w trybie przetargowym

Kontroli poddano 9 sprzedaży działek w 2012 roku (wszystkie dokonane do czasu wszczęcia czynności kontrolnych) tj. zgodnie z aktami notarialnymi:

- a) 1219/2012 z dnia 07.02.2012 roku – działka 195/2
- b) 705/2012 z dnia 05.03.2012 roku – działka 39
- c) 845/2012 z dnia 19.03.2012 roku – działka 40/10
- d) 1712/2012 z dnia 03.04.2012 roku – działka 129
- e) 1348/2012 z dnia 07.05.2012 roku – działka 730/1
- f) 1354/2012 z dnia 07.05.2012 roku – działka 494
- g) 1360/2012 z dnia 07.05.2012 roku – działka 55/1
- h) 2186/2012 z dnia 18.07.2012 roku – działka 94/1

i) 2377/2012 z dnia 03.08.2012 roku - udział 68/1000 w działce 256/2

W toku kontroli stwierdzono:

1. w zakresie wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia:

- ⤴ we wszystkich przypadkach w wykazie nieruchomości nie podano numeru księgi wieczystej, a w 1 przypadku (b) terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo, co stanowi naruszenie przepisów art. 35 ust. 2 pkt 1 i pkt 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.),
- ⤴ zgodnie z obowiązującymi przepisami – właściwy organ wywiesza wykaz nieruchomości na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu wykazu podaje do publicznej wiadomości w trzech formach: przez ogłoszenie w prasie lokalnej, w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości a także na stronach internetowych. W kontrolowanych przypadkach:
 - w 1 przypadku (i) informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości nie zamieszczono na stronie internetowej urzędu, co stanowi naruszenie przepisów art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm),
 - w 7 przypadkach (a, b, c, d, e, g, i) wyjaśniono, że informacja o wywieszeniu wykazu została podana do publicznej wiadomości w inny sposób zwyczajowo przyjęty poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń w danej miejscowości – czego nie udokumentowano,
 - w 5 przypadkach wykaz nieruchomości ukazał się na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, a informacja o wykazie w prasie, przed uzyskaniem zgody Rady Miejskiej na jej sprzedaż:
 - ⤴ zgoda Rady Miejskiej – 15.12.2011r., informacja w prasie – w czerwcu 2011 roku, wywieszenie wykazu w siedzibie urzędu od 03.11 do 24.11.2011r. - (a)
 - ⤴ zgoda Rady Miejskiej – 03.08.2010r., informacja w prasie – w czerwcu

2010 roku, wywieszenie wykazu w siedzibie urzędu od 04.10 do 25.10.2010r. - (c)

- ✦ zgoda Rady Miejskiej – 29.09.2011r., informacja w prasie – w czerwcu 2011 roku, wywieszenie wykazu w siedzibie urzędu od 25.10 do 15.11.2011r. - (d)
- ✦ zgoda Rady Miejskiej – 30.06.2011r., informacja w prasie – w maju 2011 roku, wywieszenie wykazu w siedzibie urzędu od 11.08 do 22.09.2011r. - (f)
- ✦ zgoda Rady Miejskiej – 27.10.2011r., informacja w prasie – w lipiec-sierpień 2011 roku, wywieszenie wykazu w siedzibie urzędu od 24.11 do 15.12.2011r. - (h)

Faktycznie sprzedaże zostały sfinalizowane po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.

Jednocześnie w świetle powyższych danych - informacje o wywieszeniu wykazu w siedzibie Urzędu podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, pomimo że faktycznie wykaz nie został wywieszony (a, c, d, f, g, h).

2. w zakresie ogłoszeń o przetargach:

- ✦ w 5 przypadkach (a, d, g, h, i) w ogłoszeniu o przetargu nie podano numeru księgi wieczystej, a w 1 przypadku (g) informacji o obciążeniu lub zobowiązaniach, pomimo że trwała umowa dzierżawy, co stanowi naruszenie przepisów art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości,
- ✦ w 4 przypadkach (b, c, d, g) wyjaśniono, że informacje o ogłoszeniu przetargu podano do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości tj. na tablicy ogłoszeń – czego nie udokumentowano,
- ✦ w 2 przypadku (c, h) ogłoszenia o przetargu, w którym cena wywoławcza była wyższa niż równowartość 10 000 euro nie zamieszczono w prasie, co stanowi

naruszenie przepisów § 6 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości,

- ♣ w 1 przypadku (e) stwierdzono niezgodność pomiędzy ogłoszeniem o przetargu zamieszczonym w prasie i na tablicy ogłoszeń w zakresie wysokości wymaganego wadium tj. według ogłoszenia w prasie – 2 900 zł, według ogłoszenia wywieszonego na tablicy – 2 800 zł,
- ♣ w 3 przypadkach (c, f, h) w kolejnych ogłoszeniach nie zamieszczano informacji o przetargu poprzednim, co stanowi naruszenie przepisów art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.),
- ♣ w 1 przypadku (b) w ogłoszeniu o przetargu zamieszczono informację o przysługującym Agencji Nieruchomości Rolnych prawie pierwokupu nieruchomości, które faktycznie – w myśl przepisów art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 z późn. zm.) - nie przysługiwało,
- ♣ w 4 przypadkach (b, cx2, e) ogłaszając przetargi (co wymagało m. in. podania ceny nieruchomości) Gmina nie posiadała aktualnej wyceny nieruchomości tzn. spełniającej wymogi przepisów art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.),

Nadmienia się, że późniejsze uzyskanie aktualizacji wyceny potwierdziło niezmiennosc wartości nieruchomości ustalonej na podstawie nieaktualnej wyceny.

3. w zakresie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów:

- ♣ w przypadku (i) nabywcy nie spełniali warunków przetargu określonych w pkt 4a i 4b Regulaminu (brak wymaganych oświadczeń małżonka) – obowiązek weryfikacji dokumentów należał do Komisji przetargowej
- ♣ w 1 przypadku (c) termin wniesienia wadium w przetargu ustalono na 2 dni przed przetargiem tzn. w sposób uniemożliwiający stwierdzenie 3 dni przed przetargiem,

- że dokonano wpłaty, co stanowi naruszenie przepisów § 4 ust. 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości,
- ♣ w 5 przypadkach (a, b, d, g, h) stwierdzono niezgodność w zakresie terminu płatności pomiędzy warunkami sprzedaży według protokołu uzgodnień (tj. dzień przed sporządzeniem aktu notarialnego) i według Regulaminu przetargu (tj. 3 dni przed), w tym w 1 przypadku (b) wpłaty dokonano faktycznie w dniu zawarcia aktu notarialnego,
 - ♣ w 1 przypadku (g) postąpienie ustalono w kwocie mniejszej niż 1% ceny wywoławczej zaokrąglonej do pełnych dziesiątek złotych w górę tzn. ustalono 182 zł zamiast 190 zł, co było niezgodne z § 14 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości
 - ♣ w 2 przypadkach (d, g) lista osób zakwalifikowanych do przetargu ograniczonego nie zawierała danych pozwalających na ustalenie daty jej wywieszenia w siedzibie urzędu zgodnie z wymogami § 15 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości
4. w zakresie informacji o wyniku lub odwołaniu przetargu:
- ♣ w 2 przypadkach (c, i) informacji o wyniku przetargu nie sporządzono i nie podano do publicznej wiadomości, co stanowi naruszenie przepisów § 12 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości,
 - ♣ we wszystkich pozostałych przypadkach sporządzenia informacji o wyniku przetargu stwierdzono brak danych pozwalających na potwierdzenie podania jej do publicznej wiadomości na okres 7 dni poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu zgodnie z wymogami powyższych przepisów,
 - ♣ w 2 przypadkach (b, e) wyjaśniono, że informację o odwołaniu przetargu podano do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości tj. na tablicy ogłoszeń – czego nie udokumentowano

- ♣ w 1 przypadku (e) informacja o odwołaniu przetargu nie zawierała przyczyn odwołania, co stanowi naruszenie przepisów art. 38 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.)

5. w zakresie zawiadamiania nabywcy o zawarciu umowy:

- ♣ w 5 przypadkach (b, c, g, h, i) stwierdzono brak udokumentowanego doręczenia nabywcy zawiadomienia o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży, o którym mowa w przepisach art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.). Ponadto data zawarcia protokołu uzgodnień wskazuje, że w 2 przypadkach (h, i) termin zawarcia umowy – zgodnie z wyjaśnieniem Pani Natalii Rył na wniosek nabywcy - był krótszy niż 7 dni od zawiadomienia, a w 2 przypadkach (c, g) termin zawiadomienia był późniejszy niż 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, co jest niezgodne z powyższymi przepisami,
- ♣ w 2 przypadku (b, d) stwierdzono, że nabywca został formalnie poinformowany o miejscu i terminie zawarcia aktu notarialnego w terminie późniejszym niż 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, co stanowi naruszenie ww. przepisów, w tym – według wyjaśnienia - w 1 przypadku (d) faktyczny termin zawarcia aktu notarialnego wskazany w zawiadomieniu został ustalony wcześniej (brak udokumentowania).

Ponadto w toku kontroli stwierdzono, że zwrotów wadiów dokonywano w terminach późniejszych niż 3 dni od zakończenia przetargu (b) tj.:

- przetarg w dniu 16.06.2011r.
- zwrot w dniu 21.06.2011r.,

za co odpowiedzialność ponosi Wydział Budżetu i Finansów Urzędu Miejskiego w Pyrzycach.

Szczegóły przebiegu sprzedaży w trybie przetargowym oraz stanowisko pracownika odpowiedzialnego za stwierdzone uchybienia w odniesieniu do każdej nieruchomości zawierają Akta kontroli Nr 4 – Nr 10, Nr 15 – Nr 16.

II.2. Sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym

Kontroli poddano 4 sprzedaże lokali oraz oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w 2012 roku tj. zgodnie z aktami notarialnymi:

- a) 81/2012 z dnia 11 stycznia 2012 roku – lokal przy ul. Kilińskiego
- b) 87/2012 z dnia 11 stycznia 2012 roku – lokal przy ul. Kilińskiego
- c) 75/2012 z dnia 11 stycznia 2012 roku – lokal w Krzemlinie
- d) 2060/2012 z dnia 3 lipca 2012 roku – lokal przy ul. Bogusława

W toku kontroli stwierdzono, że:

- ✦ we wszystkich przypadkach zbycia nieruchomości dokonywano bez każdorazowej zgody Rady Miejskiej, co było niezgodne z zapisami § 8 pkt 2 uchwały Nr XXVII/235/08 Rady Miejskiej z dnia 26 czerwca 2008 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pырzyce.
- ✦ zgodnie z obowiązującymi przepisami – właściwy organ wywiesza wykaz nieruchomości na okres 21 dni w siedzibie właściwego Urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu wykazu podaje do publicznej wiadomości w trzech formach: przez ogłoszenie w prasie lokalnej, w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości a także na stronach internetowych. W kontrolowanych przypadkach:
 - w 1 przypadku (b) wykazu nieruchomości nie sporządzono, co stanowi naruszenie przepisów art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
 - w pozostałych przypadkach:
 - wyjaśniono, że informacja o wywieszeniu wykazu została podana do publicznej wiadomości w inny sposób zwyczajowo przyjęty poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń w danej miejscowości – czego jednak nie udokumentowano (a,c,d),
 - informacje o wywieszeniu wykazu w siedzibie Urzędu podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, pomimo że faktycznie wykaz nie został wywieszony, tj.

- ♣ informacja w prasie – w marcu 2011 roku, pomimo że wykaz wywieszono dopiero od 17.06 do 29.07.2011r. - (a)
- ♣ informacja w prasie – w czerwcu 2011 roku, pomimo że wykaz wywieszono dopiero od 19.09 do 10.10.2011r. - (c)
- ♣ w 2 przypadkach w wykazie nieruchomości nie określono zasad aktualizacji opłat, co stanowi naruszenie przepisów art. 35 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) - (a, c)
- ♣ w 1 przypadku (a) zastosowano bonifikatę mniej korzystną dla nabywcy obowiązującą w dniu wszczęcia postępowania, a w 2 przypadkach (b, d) bonifikatę obowiązującą w dniu podpisania protokołu uzgodnień, pomimo podobnych okoliczności wszczęcia postępowania w okresie obowiązywania innej bonifikaty. Nadmieniamy, że uchwała wprowadzająca zmiany weszła w życie dnia 15 grudnia 2011 roku i nie zawierała uregulowań przejściowych. Kwestia rozwiązań w takich przypadkach rozważana jest na gruncie zasad konstytucyjnych m.in. zasady równości obywateli wobec prawa.
- ♣ w 2 przypadkach (a, d) w wykazie nieruchomości wskazano wysokość bonifikaty procentowo z dopiskiem „w przypadku jednorazowej wpłaty przed podpisaniem aktu notarialnego”, pomimo że obowiązująca uchwała Rady nie zawiera bonifikaty warunkowanej jednorazową wpłatą, a przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszczają możliwość płatności ratalnej w przypadku sprzedaży bezprzetargowej.
- ♣ w 2 przypadkach wpłaty zostały wniesione przed podpisaniem protokołu uzgodnień (a, d), w związku z czym nie istniały podstawy do ich poboru, w tym w 1 przypadku (a) wpłaty na poczet zakupu były dokonywane w miesięcznych ratach, w związku z czym faktycznie płatność miała charakter ratalny i mogła być odpowiednio oprocentowana i zabezpieczona w umowie sprzedaży.
- ♣ w 3 przypadkach zawiadomienie o pierwszeństwie przysługującym najemcy lokalu mieszkalnego doręczono przed upływem 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia wykazu (a, c, d), a w 1 przypadku zawiadomienia, o którym mowa w art. 34 ust. 4 nie sporządzono (b)

W informacji Najwyższej Izby Kontroli o wynikach kontroli udzielania przez Gminy bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży (Nr ewid. 28/2011/P/10/155/LOL) jest napisane m.in.: nierealizowanie natomiast wymogu wynikającego z art. 34 ust. 4 ww. ustawy wyjaśniano tym, iż sprzedaż była wszczynana po otrzymaniu wniosku najemcy (a nie z inicjatywy gminy), który w ten sposób korzystał z prawa pierwszeństwa. W związku z tym uznawano, że nie zachodziła potrzeba zawiadomiania najemców w trybie ww. przepisu, zaś wysyłanie takich zawiadomień prowadziłoby do powtórzenia czynności, gdyż w ślad za nimi najemca musiałby powtórnie złożyć wniosek. Prowadziłoby to również do zbędnego przedłużenia postępowania i mnożenia takich samych dokumentów, a najemca - składając wniosek o nabycie lokalu - wypełnił obowiązek złożenia oświadczenia woli wykupu lokalu.

W ocenie NIK, nie można zgodzić się z takim stanowiskiem, gdyż przedmiotowe zawiadomienie należało wysłać po upływie terminu określonego w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży dotyczącego składania wniosków przez inne osoby (wymienione w art. 34 ust. 1 pkt 1-2 ustawy o g.n.), którym mogłoby przysługiwać pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowej nieruchomości.

- ♣ w 1 przypadku w dniu wywieszenia wykazu Gmina nie posiadała aktualnego operatu szacunkowego (c)
- ♣ w 2 przypadkach (b, d) stwierdzono brak wniosku nabywcy o udzielenie bonifikaty wymaganego na podstawie § 5c ust.1 uchwały Nr XXVII/235/08 Rady Miejskiej z dnia 26 czerwca 2008 roku

Szczegóły przebiegu sprzedaży bezprzetargowej oraz stanowisko pracownika odpowiedzialnego za stwierdzone uchybienia w odniesieniu do każdego lokalu zawierają Akta kontroli Nr 11 – Nr 14.

Ponieważ lokale zbywano z bonifikatą, kontrolą objęto ponadto monitorowanie ponownego obrotu lokalami przez nabywców, którym udzielono bonifikaty. Zgodnie z obowiązującymi przepisami – jeżeli nabywca – przed upływem 5 lat - zbył lub wykorzystał na inne cele zakupiony od gminy lokal mieszkalny, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Wymogu powyższego nie stosuje się m. in. w przypadku:

- zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej,
- zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny lub nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe (obowiązuje od 22.10.2007r.),
- sprzedaży lokalu, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu lub nieruchomości na cele mieszkaniowe (obowiązuje od 22.10.2007r.).

Ponadto zgodnie z uchwałą Nr XXVII/235/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 czerwca 2008 roku (na mocy zmiany wprowadzonej uchwałą Nr LXI/502/10 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 marca 2010 roku, która weszła w życie 1 lipca 2010 roku i podlegała w tym względzie nadzorowi Wojewody Zachodniopomorskiego) określono, że Najemca jest zwolniony od zwrotu kwoty równej po udzieleniu bonifikaty, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczy na:

- zakup tylko jednego lokalu mieszkalnego, okaże się aktem notarialnym i wartość lokalu nie będzie niższa niż wartość lokalu w dniu sprzedaży. Najemca powyższym dokumentem musi okazać się w terminie 12 miesięcy od dnia sprzedaży.
- budowę domu jednorodzinnego i okaże się stosownymi fakturami na zakup materiałów budowlanych, robocizny, ponadto budynek musi być odebrany. Najemca powyższymi dokumentami musi okazać się w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania aktu notarialnego.

W celu ustalenia sposobu egzekwowania obowiązujących uregulowań, kontroli poddano ponowny obrót lokalami mieszkalnymi nabytymi w latach 2007-2009. Wykazy sprzedanych lokali oraz dane z ewidencji podatkowej w zakresie zmiany właściciela stanowią Akta kontroli Nr 1, 2 i 3. Na ich podstawie sporządzono Tabelę.

Liczba sprzedaży	Zmiana właściciela lokalu nabytego z bonifikatą – wg danych ewidencji podatkowej	Brak wymogu zwrotu bonifikaty	Przesłanki żądania zwrotu bonifikaty	Bonifikata (przed waloryzacją)**
w 2007 roku: 15 sprzedaży	03.11.2009r.	Zbycie na rzecz osoby bliskiej	X	X
	26.11.2009r.	Zbycie na rzecz osoby bliskiej	X	X
	09.03.2011r.	Nabycie innego lokalu mieszkalnego w dniu 23.11.2011r.	X	X
	09.03.2011r.	Dziedziczenie przez osobę bliską	X	X
w 2008 roku: 46 sprzedaży	04.05.2011r.	Dziedziczenie przez osobę bliską	X	X
	18.07.2008r.	Zbycie na rzecz osoby bliskiej	X	X
	15.05.2009r.	Zbycie na rzecz osoby bliskiej	X	X
	07.08.2008r.	x	Brak udokumentowania spełnienia ustawowych warunków zwolnienia z obowiązku zwrotu	68 970,00 zł
	26.05.2009r.	x	Brak udokumentowania wydatków – zgodnie z korespondencją	120 745,00 zł
w 2009 roku: 23 sprzedaży	25.10.2011r.	W trakcie kontroli udokumentowano nabycie innego lokalu mieszkalnego w dniu 25.10.2011r.	X	X
	23.07.2009r.	x	Brak udokumentowania wydatków – zgodnie z korespondencją	111 541,88 zł
	19.01.2010r.	x	Udokumentowano wydatkowanie tylko części środków uzyskanych ze sprzedaży	75 285,00 zł

* Ponadto z korespondencji z Gminą wynika, że przyznano możliwość zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty z powodu budowy domu mieszkalnego, pomimo że uchwała przyznająca to uprawnienie weszła w życie od 1 lipca 2010 roku i wobec braku zapisów przejściowych oraz zgodnie z zasadą nieretroakcji nie dotyczyła tego nabywcy, wobec którego powinny mieć zastosowanie zasady obowiązujące w dacie zawarcia umowy notarialnej

** Po uprzednim wyjaśnieniu sprawy

W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że w 4 przypadkach istnieje prawdopodobieństwo zasadności żądania zwrotu uzyskanej bonifikaty, a jej niedochodzenie może stanowić - w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz. U. z 2005r. Nr 14, poz. 114 z późn.zm.) – naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

Przedstawione w powyższej Tabeli potencjalne zwroty bonifikat wynikają z następującego stanu faktycznego:

- ▲ 2008 rok – zbycie w dniu 07.08.2008 roku
 - sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste przez Gminę - 30.06.2008 rok
 - bonifikata 95% tj.: 68 134 zł lokal i 836 zł I opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu
 - zbycie – 07.08.2008 rok
 - pismo z dnia 10.12.2008 roku – prośba o złożenie oświadczenia, na jaki cel zostaną przeznaczone środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży
 - oświadczenie z dnia 7.01.2009 roku, że środki zostaną przeznaczone na kupno lokalu, a po zakupie zostaną przedstawione dokumenty uzasadniające zakup

Do dnia zakończenia kontroli nie udokumentowano braku podstawy do zwrotu bonifikaty.

- ▲ 2008 rok – zbycie w dniu 26.05.2009 roku
 - sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste przez Gminę – 29.08.2008 rok
 - bonifikata 95% tj.: 117 705 zł lokal i 3 040 zł I opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu
 - zbycie – 26.05.2009 rok
 - pismo z dnia 14.05.2010 roku – w sprawie przedłożenia dokumentów potwierdzających budowę domu mieszkalnego
Nadmienia się, że w piśmie powyższym wskazano nieprawidłowo, że faktury powinny być zgromadzone na kwotę, za jaką zakupiony został lokal mieszkalny a ponadto, że istnieje możliwość złożenia podania o przesunięcie terminu przedłożenia dokumentów.
 - podanie z dnia 25 maja 2010 roku w sprawie przesunięcia terminu rozliczenia na okres 3 miesięcy wraz z załączonymi kopiami faktur na na część kwoty.
Nadmienia się, że załączone faktury nie stanowiły wyłącznie kosztów materiałów lub robocizny.
 - pismo z dnia 8.09.2010 roku w sprawie wyrażenia zgody na dostarczenie faktur do dnia 30.09.2010 roku

Do dnia zakończenia kontroli faktur oraz dokumentu odbioru budynku nie dostarczono.

Ponadto z protokół uzgodnień z dnia 14 sierpnia 2008 roku nie przewidywał odstąpienia od zwrotu bonifikaty w przypadku budowy domu, a według aktu notarialnego strony zgodnie oświadczyły, że jest im znana treść art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności przesłanki uzasadniające obowiązek zwrotu bonifikaty tzn. w dniu zawarcia umowy z Gminą nie istniała możliwość odstąpienia od zwrotu bonifikaty w związku z budową nieruchomości mieszkalnej.

✦ 2009 rok – zbycie w dniu 25.10.2011 roku

- sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste przez Gminę – 12.01.2009 rok
- bonifikata 90% tj.: 83 412 zł lokal i 207 zł I opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu
- zbycie – 25.10.2011 rok

W trakcie kontroli udokumentowano zakup innego lokalu w tym samym dniu tj. 25.10.2011 roku, w związku z czym obowiązek zwrotu bonifikaty nie występuje.

✦ 2009 rok – zbycie w dniu 23.07.2009 roku

- sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste przez Gminę – 02.03.2009 rok
- bonifikata 95% tj.: 110 912,50 zł lokal i 629,38 zł I opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu
- zbycie – 23.07.2009 rok
- podanie z dnia 21 lipca 2010 roku w sprawie przedłużenia terminu rozliczenia
- pismo z dnia 8.09.2010 roku w sprawie wyrażenia zgody na przedłużenie terminu do dnia 31.12.2010 roku

Do dnia zakończenia kontroli nie dostarczono wszystkich faktur oraz dokumentu odbioru budynku. Część przedłożonych faktur nie dotyczyła wyłącznie kosztów materiałów lub robocizny.

Ponadto w dniu zawarcia umowy z Gminą nie istniała możliwość odstąpienia od zwrotu bonifikaty w związku z budową nieruchomości mieszkalnej.

✦ 2009 rok – zbycie w dniu 19.01.2010 roku

- sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste przez Gminę – 06.11.2009 rok

- bonifikata 90% tj.: 74 970 zł lokal i 315 zł I opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu
- zbycie – 19.01.2010 rok
- udokumentowano ponowny zakup lokalu mieszkalnego w dniu 26.01.2010 roku, przy czym nie przeznaczono na jego zakup (93 000 zł) wszystkich środków uzyskanych ze sprzedaży (107 000 zł).

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 roku - nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego (art. 68 ust. 1 i ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Na podstawie analizy powyższych dokumentów stwierdzono, że w 2 przypadkach bezpodstawnie uznawano wydatki na budowę domu za uzasadniające brak wymogu zwrotu bonifikaty (w przypadku sprzedaży przed 1 lipca 2010 roku), a ponadto dokonywano przedłużenia terminów udokumentowania poniesionych wydatków określonych w uchwale Rady Miejskiej tzn. na okres powyżej 12 miesięcy od dnia sprzedaży (podpisania aktu notarialnego).

Niezależnie od powyższych ustaleń, w celu stwierdzenia prawidłowości postępowania, w trakcie kontroli skierowane do Radcy prawnego zapytanie stanowiące Akta kontroli Nr 20 w sprawie:

- ♣ sposobu ustalania wielkość postąpienia oraz kwoty wadium w przypadku sprzedaży opodatkowanych podatkiem VAT,
- ♣ tożsamości ogłoszenia o przetargu z informacją o ogłoszeniu,
- ♣ terminu podawania do publicznej wiadomości wykazów i ogłoszeń lub informacji o nich w zależności od formy,
- ♣ wymogu wyznaczenia terminu zawarcia umowy nie krótszego niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia,
- ♣ zamieszczania informacji o wyniku przetargu po upływie terminu 7 dni od ogłoszenia

wyniku przetargu lub doręczenia zawiadomienia o wyniku,

- ✦ możliwości odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty przez najemcę, z którym transakcja sprzedaży miała miejsce przed 1 lipca 2010 roku i który przeznaczył środki uzyskane ze sprzedaży na budowę domu,
- ✦ podstawy żądania zwrotu bonifikaty wyłącznie z uwagi na niedotrzymanie terminu przedłożenia dokumentów,
- ✦ prawidłowości określenia w uchwale Rady wysokości bonifikaty dla danej grupy nabywców,
- ✦ możliwości dokonywania sprzedaży (bezprzetargowej) na rzecz najemców bez uprzedniej zgody Rady,
- ✦ terminu doręczania najemcy zawiadomienia o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości.

III. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntów

Wydział Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Pyrzycach prowadzi ewidencję gruntów, w tym oddanych w użytkowanie wieczyste z wykorzystaniem programu MIENIE.

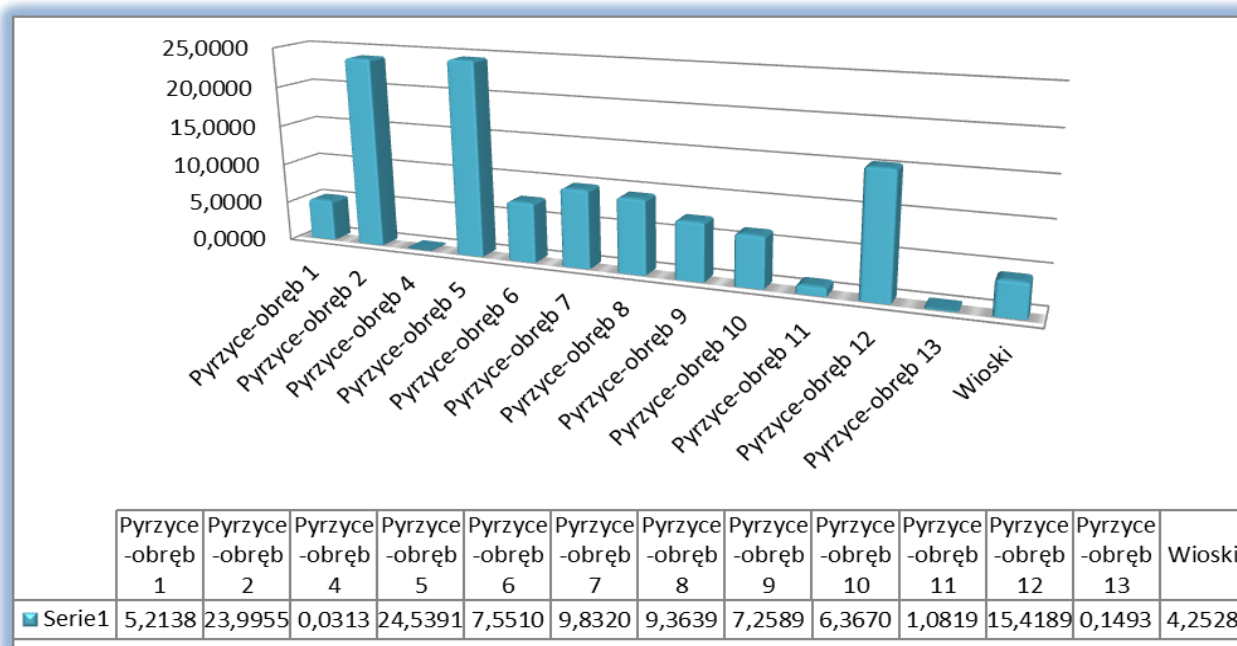
Na podstawie danych powyższego programu oraz danych „Rejestru działek użytkowanie wieczyste” prowadzonego ręcznie ustalono, że Gmina Pyrzyce przekazała w użytkowanie wieczyste grunty o łącznej powierzchni ok. 115,0554 ha¹.

Według aktualnie obowiązujących przepisów aktualizacja opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste może być dokonana nie częściej niż raz na trzy lata. Ze względu na istotny wzrost wartości nieruchomości w ostatnich latach, kilkuletnie zaniechanie dokonywania aktualizacji ma ujemny wpływ na poziom dochodów Gminy z tego tytułu. Niemniej jednak podjęcie decyzji o aktualizacji jest związane z kwotą wydatków zaplanowanych na sporządzenie wycen, a także niewspółmiernością kosztów tych wycen w stosunku do ewentualnych korzyści. Nie bez znaczenia dla bieżącego

¹ Wielkości gruntów nie ustalono jako wartości ostatecznej z uwagi na fakt, że program komputerowy MIENIE nie jest aktualizowany na bieżąco (np. nie zawierał danych w zakresie gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w 2012 roku – na podstawie aktów notarialnych wymienionych w pkt II.2 niniejszego protokołu), a „Rejestr działek użytkowania wieczystego” prowadzony ręcznie zawierał powierzchnie całkowite działek niezależnie od wielkości udziałów objętych użytkowaniem wieczystym).

aktualizowania opłat pozostaje również zastany przez obecnego pracownika nieuregulowany wymagający wyjaśnienia stan prawny nieruchomości.

Wielkość gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w poszczególnych obrębach i wioskach kształtowała się w sposób przedstawiony na wykresie.

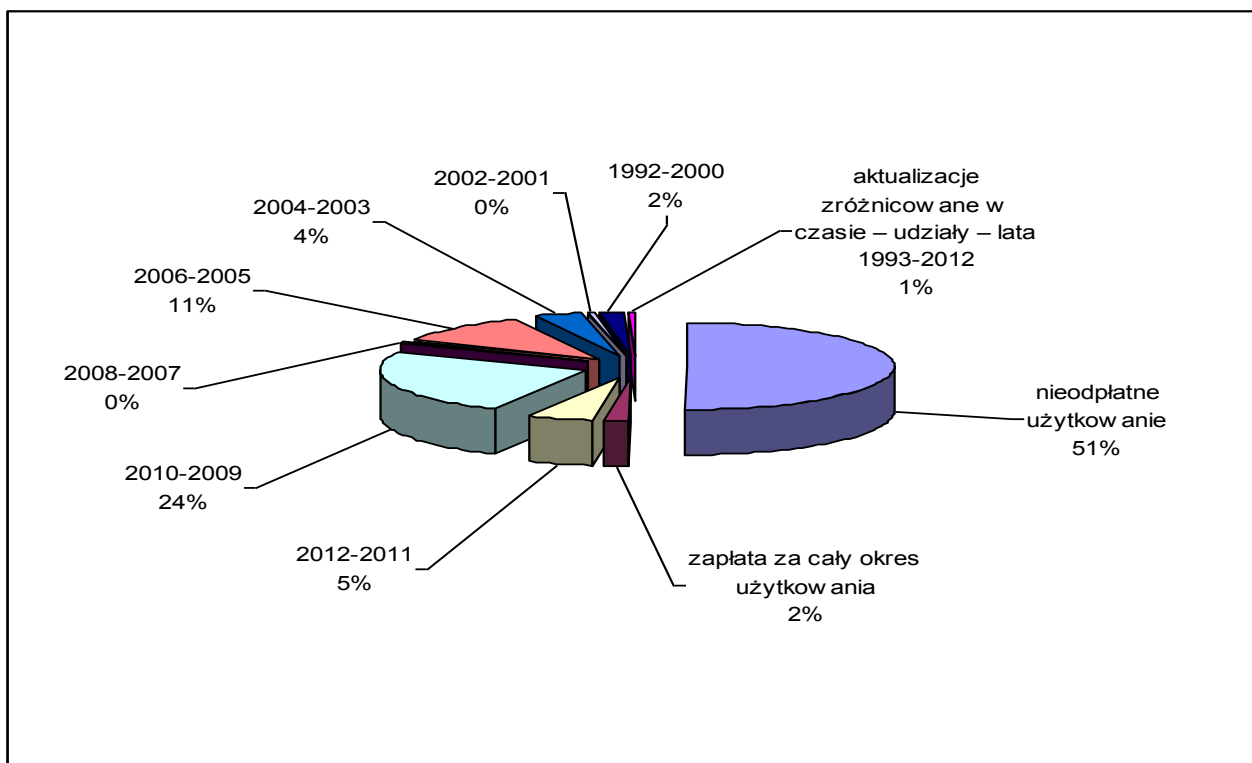


Według danych Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa w Gminie Pyrzyce obowiązują opłaty ustalone w następującym okresie:

- ⤴ 2012 rok -3,413 ha
- ⤴ 2011 rok -2,519 ha
- ⤴ 2010 rok -7,4517 ha
- ⤴ 2009 rok -20,7077 ha
- ⤴ 2008 rok -0,1321 ha
- ⤴ 2007 rok -0,2889 ha
- ⤴ 2006 rok – 2,5402 ha
- ⤴ aktualizacje w latach 1993-2012 dotyczące tej samej działki dotyczące udziałów – 0,7849 ha
- ⤴ grunty oddane w nieodpłatne użytkowanie – 57,7404 ha
- ⤴ grunty za które opłata została wniesiona za cały okres użytkowania – 2,267 ha
- ⤴ 2005 rok – 10,2381 ha
- ⤴ 2004 rok – 4,2367 ha
- ⤴ 2003 rok -0,074 ha
- ⤴ 2002 rok – 0,2922 ha
- ⤴ 2001 rok – 0,2797 ha
- ⤴ 2000 rok – 0,6317 ha
- ⤴ 1992 -1999 rok – 1,4581 ha

Wykaz obrębów i roku ustalenia lub aktualizacji opłat stanowi Akta kontroli Nr 17.

Na poniższym schemacie pogrupowano okresy dokonywania aktualizacji/ustalenia opłat z uwzględnieniem roku, na poziomie którego ustalono opłatę oraz procentową wielkość gruntów w stosunku do całości.



Na podstawie analizowanych danych ustalono, że:

- na obszarze co najmniej 15% gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste obowiązują opłaty nieaktualizowane od 4 do 9 lat,
- nadal na obszarze co najmniej 2% gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste obowiązują opłaty nieaktualizowane od 10 i więcej lat,
- znaczny obszar tzn. co najmniej 24% gruntów obejmują opłaty ustalone w latach 2009-2010, które jednak już za rok mogą być ponownie aktualizowane,
- największą część gruntów (51%) stanowią grunty oddane nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste na rzecz Polskiego Związku Działkowców.

Prawo nieodpłatnego użytkowania lub nieodpłatnego użytkowania wieczystego gruntów przez Polski Związek Działkowców wynikało z przepisów art. 10 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1419 z późn. zm.).

Przepis powyższy nakazywał Skarbowi Państwa i samorządom przekazywanie w nieodpłatne użytkowanie Polskiemu Związkowi Działkowców gruntów stanowiących ich własność, jeżeli są one przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod rodzinne ogrody działkowe. Jednak od 20 lipca 2012 roku przepisy powyższe zostały wykreślone w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 lipca 2012 roku, który stwierdził ich niezgodność z art. 2, art. 32 oraz art. 21 ust.1 Konstytucji. Jeżeli przez półtora roku nie dojdzie do uchwalenia nowej ustawy, wówczas 21 stycznia 2014 r. wygaśnie zarówno prawo użytkowania wieczystego, jak i prawo użytkowania gruntów przyznane PZD, a pełne prawa do nich wrócą do właścicieli gruntów, na których dotychczas istniały ogródki działkowe.

- w przypadku 2% gruntów opłatę wniesiono za cały okres użytkowania, co jednak nie wyklucza możliwości jej aktualizacji,
Przepis art. 76 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami sankcjonuje stan wprowadzony na podstawie przepisów ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Mówi, że opłat rocznych nie pobiera się od użytkowników wieczystych, którzy na podstawie przepisów tej ustawy wniesli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego (możliwość taka istniała do dnia 31 lipca 1985 r.). Wniesienie opłat rocznych za cały okres użytkowania wieczystego po dniu 31 grudnia 1985 r. nie powoduje wygaśnięcia obowiązku zapłaty opłat rocznych podwyższonych na podstawie art. 43 ust. 1 u.g.g. (por. uchwała SN z dnia 8 lutego 1994 r., III CZP 188/93, OSNCP 1994, nr 9, poz. 169). Uchwała ta zachowuje aktualność w obecnym stanie prawnym.
- prowadzona ewidencja nieruchomości w Wydziale NiR (w systemie komputerowym oraz ręcznym) nie wskazywała – w części przypadków - daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, co stanowi naruszenie przepisów art. 23 ust. 1c pkt 5 w związku z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
- wrywkowe porównanie danych ewidencyjnych Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa w zakresie gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz danych Wydziału Budżetu i Finansów prowadzącego ewidencję pozabilansową tych gruntów wskazuje na różnice w tych ewidencjach. Porównania dokonano na przykładzie gruntów

w obrębach wiejskich. Stwierdzono różnice polegające m.in. na ujęciu w ewidencji księgowej bilansowej Gminy własności gruntów, które na podstawie danych Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa zostały faktycznie oddane w użytkowanie wieczyste (np.: dz. 188/6 w Okunicy, dz. 80/1 w Okunicy, dz. 343 w Nieborowie, dz. 113 w Letninie), w związku z czym nie powinny powiększać aktywów Gminy.

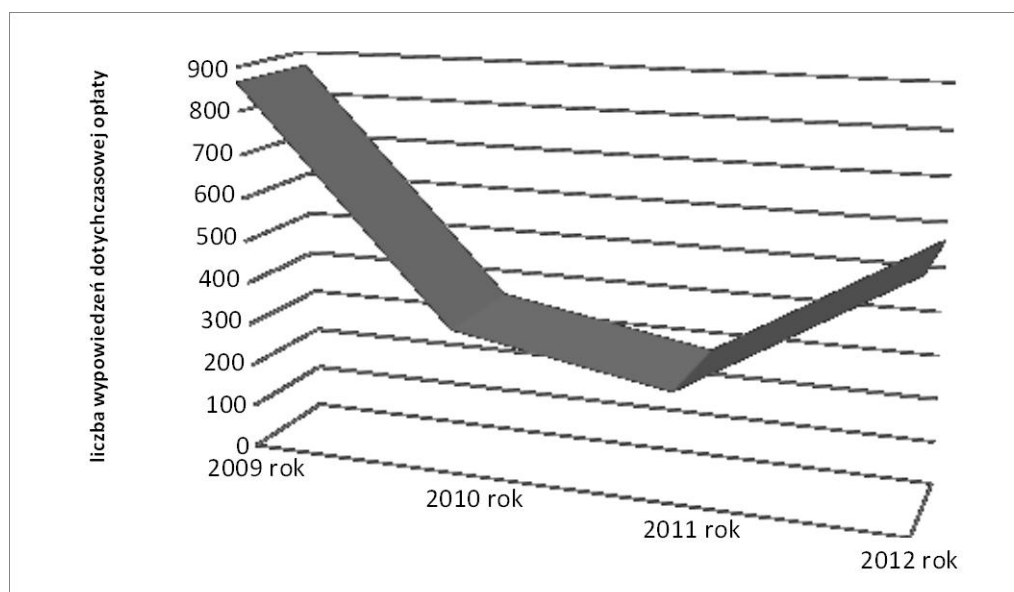
Powyższa nieprawidłowość – spowodowana brakiem bieżącego przepływu informacji między wydziałami w latach poprzednich – nadal nie została skorygowana i powoduje niezgodność sprawozdania finansowego ze stanem faktycznym oraz świadczy o nierzetelnym przeprowadzaniu inwentaryzacji, co stanowi naruszenie przepisów art. 24 ust. 1 oraz art. 26 i art. 27 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009r., Nr 152, poz. 1223 z późn.zm.).

W 2012 roku według stanu na dzień kontroli (tj. 11.10.2012r.) dokonano 562 aktualizacje opłaty rocznej. W latach poprzednich wykonano:

2009 rok – 867 aktualizacji

2010 rok – 341 aktualizacji

2011 rok – 257 aktualizacji



Prawidłowość aktualizacji opłaty rocznej sprawdzono na przykładzie aktualizacji opłat

związanych z losowo wybraną nieruchomością tj. przy ul. Krótkiej 7 – 22 przypadki wykazane w Tabeli stanowiącej Akta kontroli Nr 18.

Niniejsza kontrola nie obejmowała prawidłowości poboru opłat realizowanej przez Wydział Budżetu i Finansów Urzędu Miejskiego w Pyrzycach.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem art. 77 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, podlega aktualizacji, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W toku kontroli stwierdzono, że w badanych przypadkach:

- ✦ gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższała co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, opłatę określono w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej,
- ✦ pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkładano na dwie równe części, które powiększyły opłatę roczną w następnych dwóch latach,
- ✦ naliczona opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji była równa kwocie wynikającej z aktualizacji,
- ✦ aktualizacji opłaty rocznej dokonano z urzędu na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 16 czerwca 2012 roku,
- ✦ nie wystąpiło zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu (operat szacunkowy nie zawierał danych w tym zakresie),
- ✦ zamiar aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wyrażono na piśmie w formie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości,
- ✦ w wypowiedzeniu wskazano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczone

użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia.

- ✦ do wypowiedzenia dołączono się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym,
- ✦ w poddanych kontroli przypadkach nie stwierdzono, aby użytkownik wieczysty w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożył do właściwego samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości,
- ✦ w 2 przypadkach – okres między ustaleniem dotychczasowej opłaty na podstawie aktów notarialnych (akt notarialny z dnia 28.10.2009r. oraz z dnia 6.11.2009r.), a datą wyceny nieruchomości (16.06.2012r.) oraz przesłania wypowiedzeń (16.07.2012r.) był krótszy niż 3 lata. Biorąc pod uwagę okres obowiązywania opłaty (od 2013 roku) – wymóg aktualizacji opłaty nie częściej niż raz na 3 lata – został zachowany.
- ✦ we wszystkich przypadkach do opłaty nie doliczano podatku od towarów i usług, w tym w 2 przypadkach (akt notarialny z dnia 28.10.2009r. oraz z dnia 6.11.2009r.), gdy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste dokonano po wprowadzeniu do ustawy o podatku od towarów i usług art. 29 ust. 5a, w świetle którego oddzielono zwolnioną z podatku czynność sprzedaży lokalu od czynności oddania udziału w gruncie w użytkowanie wieczyste podlegającą opodatkowaniu.

Obecnie aktualizacja odbywała się analogicznie do zasad ustalonych w pierwotnym akcie notarialnym tj. z uwzględnieniem wyłącznie kwoty netto.

- ✦ w 1 przypadku – w związku ze zgonem współwłaściciela ustawowego i nieuregulowaniem stanu prawnego – kwestia aktualizacji opłaty została wstrzymana do czasu uzyskania opinii Rady prawnej.

Zapytania skierowane do Rady prawnej będące pochodną niniejszych czynności kontrolnych, jaki i bieżących problemów na stanowisku pracownika zajmującego się aktualizacją opłat, stanowią Akta kontroli Nr 19.

IV. Pozostałe ustalenia

W toku kontroli stwierdzono, że wykazane w niniejszym protokole nieprawidłowości powtarzają się, pomimo wcześniejszych zaleceń pokontrolnych. Brak ich realizacji w świetle zobowiązania Burmistrza Pырzyc do przestrzegania obowiązujących przepisów, w szczególności w przypadku zaleceń otrzymanych od instytucji zewnętrznych, należy uznać za niedopuszczalne.

Powyższe dotyczy:

- opracowania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości (zalecenia NIK Delegatura w Szczecinie z 2008 roku oraz Burmistrza Pырzyc z 2009 roku) tzn. przyjęty na skutek zaleceń pokontrolnych (na mocy zarządzenia 830/2009 Burmistrza Pырzyc z dnia 1 września 2009 roku) plan obejmował lata 2009-2011,
- zachowywania pisemnej formy zawiadamiania osób wyłonionych jako nabywca nieruchomości o terminie podpisania umowy sprzedaży (zalecenia RIO Szczecin z 2011 roku),
- podawania w prasie informacji o wywieszeniu wykazu na tablicy ogłoszeń (zalecenia RIO Szczecin z 2011 roku oraz zalecenia Burmistrza Pырzyc z 2008 roku),
- podawania informacji o zobowiązaniach i obciążeniach nieruchomości (zalecenia RIO Szczecin z 2011 roku),
- zamieszczania informacji o terminie złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości (zalecenia Burmistrza Pырzyc z 2008 roku),
- zamieszczania w ogłoszeniach o przetargach oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej (zalecenia Burmistrza Pырzyc z 2008 roku).

Na powyższych ustaleniach protokół kontroli zakończono.

Wykaz akt kontroli stanowiących integralną część protokołu:

Akta kontroli Nr 1 – Wykaz sprzedaży 2007

Akta kontroli Nr 2 – Wykaz sprzedaży 2008

Akta kontroli Nr 3 – Wykaz sprzedaży 2009

Akta kontroli Nr 4 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył – działka 195/2

Akta kontroli Nr 5 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył – działka 39

Akta kontroli Nr 6 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył – działka 40/10

Akta kontroli Nr 7 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył – działka 129

Akta kontroli Nr 8 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył – działka 730/1

Akta kontroli Nr 9 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył – działka 494

Akta kontroli Nr 10 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył – działka 55/1

Akta kontroli Nr 11 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył - lokal mieszkalny
Nr 17 przy ul. Kilińskiego

Akta kontroli Nr 12 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył - lokal mieszkalny
Nr 18 przy ul. Kilińskiego

Akta kontroli Nr 13 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył - lokal mieszkalny
w Krzemlinie

Akta kontroli Nr 14 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył - lokal mieszkalny
Nr 17 przy ul. Bogusława

Akta kontroli Nr 15 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył – działka 94/1

Akta kontroli Nr 16 – Przebieg sprawy oraz stanowisko Pani Natalii Rył – udział w działce
256/2

Akta kontroli Nr 17 – Wykaz obrębów i roku ustalenia/aktualizacji opłaty

Akta kontroli Nr 18 – Aktualizacja opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste
– ul. Krótka 7

Akta kontroli Nr 19 – Zapytanie do Radcy prawnego w sprawie aktualizacji opłaty rocznej
z tytułu użytkowania wieczystego

Akta kontroli Nr 20 – Zapytanie do Radcy prawnego w sprawie sprzedaży nieruchomości
gminnych

Kierownik Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Pyrzycach Pani Halina Marciniak została poinformowana o przysługującym prawie odmowy podpisania

protokołu oraz o prawie złożenia pisemnych wyjaśnień w sprawie przyczyn odmowy. Ponadto w terminie 3 dni od dnia podpisania protokołu Kierownik jednostki (komórki) kontrolowanej ma również prawo wniesienia dodatkowych wyjaśnień lub zastrzeżeń do protokołu.

Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, które po uprzednim odczytaniu podpisano bez zastrzeżeń.

Jeden egzemplarz protokołu wręczono Kierownikowi Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Pyrzycach.

Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w rejestrze kontroli wewnętrznych pod poz. 9/2012.

Pyrzyce, dnia 15.11.2012r.

Kontrolujący:

Za jednostkę kontrolowaną: