|  |  |
| --- | --- |
| KW.1712.00009.2016 | Opole, 21.11.2016 r. |
| **PROTOKÓŁ KONTROLI** **NR 33/16** | |
| Jednostka kontrolowana | **Biuro Nieruchomości Skarbu Państwa** |
| Nazwa organu sprawującego nadzór | Prezydent Miasta Opola |
| Termin przeprowadzenia kontroli | Od 09.11.2016r. do 15.11.2016r. |
| Imię i nazwisko przeprowadzającego kontrolę oraz stanowisko | Tadeusz Lech - Główny specjalista  Grzegorz Filipkowski – Specjalista |
| Przedmiot kontroli | **Aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste** |
| Okres objęty kontrolą | 2015r. |
| Imię i nazwisko kierownika kontrolowanej jednostki – stanowisko służbowe | Aleksander Rogowski – Naczelnik |
| Wyjaśnień w czasie kontroli udzielali: | *(wyłączono na podstawie ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych t.j. Dz.U. z 2019 poz. 1781)*– Starszy specjalista  *(wyłączono na podstawie ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych t.j. Dz.U. z 2019 poz. 1781)* – Inspektor |

**I. Cel kontroli**

Celem kontroli było zbadanie prawidłowości ustalania aktualizacji za użytkowanie wieczyste.

**II. Podstawy prawne:**

1. **Ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.** Dz. U. z 2015 poz. 1774 z późn. zm.),
2. Regulamin Organizacyjny Urzędu Miasta Opola wprowadzony Zarządzeniem Prezydenta Miasta Opola nr OR.I-0152-94/06

**III. Kryteria**

1. Ustawa o **gospodarce nieruchomościami**:
   1. art. 71 ust. 1 *Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne,*
   2. art. 72 ust. 1 *Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67*
   3. art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5

*Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:*

*4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny,*

5) za pozostałe nieruchomości gruntowe – 3% ceny,

* 1. art. 77 ust. 1 *Wysokość opłaty rocznej* *z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.*
  2. art. 77 ust. 2a *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.*
  3. art. 11 ust. 1 *Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze*

1. Regulamin Organizacyjny Urzędu Miasta § 26 ust. 2 pkt 2:
2. *Do zakresu działań biura należy prowadzenie spraw związanych z opłatami za użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę, najem oraz użytkowanie nieruchomości Skarbu Państwa.*

**IV. Metodyka przeprowadzenia kontroli**

W trakcie kontroli:

1. porównano dane ze sprawozdania ze stanem faktycznym – ilość operatów szacunkowych, ilość aktualizacji, wartość uzyskanego dochodu z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
2. sprawdzono czy mieszkańcom naliczono opłatę zgodną ze sporządzonym operatem i obowiązującymi przepisami – spośród 89 aktualizacji opłat wybrano losowo 45 aktualizacji.

**V. USTALENIA KONTROLI**

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzenie spraw związanych z gospodarką nieruchomościami na gruncie skarbu państwa jest zadaniem Prezydenta Miasta Opola. Prezydent Miasta upoważnił do prowadzenia tych spraw Naczelnika Biura Nieruchomości Skarbu Państwa (upoważnienie OR-III.0052.1.50.2015 z dnia 21 kwietnia 2015 r.) **(akta kontroli 16/33/I/4)**.

**V1. W zakresie sprawozdania finansowego**

**W dniu 12 kwietnia 2016 r. Naczelnik Biura Nieruchomości Skarbu Państwa złożył w Urzędzie Wojewódzkim *Sprawozdanie* *Prezydenta* *Miasta Opola wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2015* z dnia 11 kwietnia 2016 r. nr BNSP.0643.1.2016.AR. (akta kontroli 16/33/I/5-10).**

**Sprawozdanie poddano badaniu zgodności z dokumentami źródłowymi, w zakresie użytkowania wieczystego. W sprawozdaniu zawarto informację że w 2015 r. przeprowadzono 89 aktualizacji opłat. Informację tę potwierdzono poprzez zliczenie pism. Ponadto w sprawozdaniu przedstawiono informację o zleceniu wykonania 158 operatów. Pracownik merytoryczny poinformował, iż faktycznie w 2015 r. zlecono wykonanie 218 operatów szacunkowych, jednak w 2015 r. zdążono wykorzystać 59 z nich i sporządzić na ich podstawie 89 aktualizacji opłat. Z pozostałych 158 operatów zostaną sporządzone aktualizacje w 2016 r. ze skutkiem na 2017 r. Liczbę operatów ustalono poprzez sprawdzenie umów zawartych z rzeczoznawcami:**

1. **RB 1428 – 30 operatów,**
2. **RB 1429 – 105 operatów,**
3. **RB 1565 – 3 operaty,**
4. **RB 1575 – 7 operatów,**
5. **RB 1702 – 15 operatów,**
6. **RB 1704 – 12 operatów,**
7. **RB 1703 – 18 operatów,**
8. **RB 1212 – 28 operatów.**

**Razem – 218 operatów.**

**W sprawozdaniu wykazano dochód z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste na poziomie 4.891.907,62 zł. Kwota ta została potwierdzona sprawozdaniem Rb – 27ZZ (akta kontroli 16/33/I/4)** oraz **raportem z systemu księgowego (akta kontroli 16/33/I/4), jednakże z drobnym błędem rachunkowym. Z dokumentów księgowych wynika, że dochody z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste wyniosły 4.891.907,60 zł.**

**V2. W zakresie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste**

W 2015 r. sporządzono 89 aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. Kontrolą objęto 45 z nich. Badanie polegało na:

* porównaniu wartości nieruchomości zawartej na operacie szacunkowym z wartością wskazaną w aktualizacji opłaty,
* ustaleniu czy przydzielono właściwy współczynnik opłaty,
* sprawdzeniu czy poprawnie naliczono opłatę, zgodnie z art. 77 ust. 1 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami,

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| lp | nr sprawy | czy posłużono się kwotą z operatu | czy przydzielono właściwy współczynnik opłaty | czy poprawnie naliczono opłatę |
| 1 | BNSP.6843.252.2015 | tak | tak | tak |
| 2 | 291 | tak | tak | tak |
| 3 | 281 | tak | tak | tak |
| 4 | 293 | tak | tak | tak |
| 5 | 284 | tak | tak | tak |
| 6 | 285 | tak | tak | tak |
| 7 | 212 | tak | tak | tak |
| 8 | 213 | tak | tak | tak |
| 9 | 214 | tak | tak | tak |
| 10 | 292 | tak | tak | tak |
| 11 | 283 | tak | tak | tak |
| 12 | 277 | tak | tak | tak |
| 13 | 278 | tak | tak | tak |
| 14 | 306 | tak | tak | tak |
| tak | tak | tak |
| 15 | 300 | tak | tak | tak |
| tak | tak | tak |
| tak | tak | tak |
| 16 | 297 | tak | tak | tak |
| 17 | 287 | tak | tak | tak |
| tak | tak | tak |
| 18 | 289 | tak | tak | tak |
| 19 | 215 | tak | tak | tak |
| 20 | 286 | tak | tak | tak |
| 21 | 240 | tak | tak | tak |
| tak | tak | tak |
| 22 | 11/16 | tak | tak | tak |
| 23 | 239 | tak | tak | tak |
| 24 | 238 | tak | tak | tak |
| 25 | 237 | tak | tak | tak |
| 26 | 236 | tak | tak | tak |
| 27 | 235 | tak | tak | tak |
| 28 | 234 | tak | tak | tak |
| 29 | 233 | tak | tak | tak |
| 30 | 232 | tak | tak | tak |
| 31 | 231 | tak | tak | tak |
| 32 | 230 | tak | tak | tak |
| 33 | 229 | tak | tak | tak |
| 34 | 228 | tak | tak | tak |
| 35 | 227 | tak | tak | tak |
| 36 | 226 | tak | tak | tak |
| 37 | 225 | tak | tak | tak |
| 38 | 224 | tak | tak | tak |
| 39 | 223 | tak | tak | tak |
| 40 | 222 | tak | tak | tak |
| 41 | 221 | tak | tak | tak |
| 42 | 220 | tak | tak | tak |
| 43 | 219 | tak | tak | tak |
| 44 | 218 | tak | tak | tak |
| 45 | 217 | tak | tak | tak |

W trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości. Biuro nieruchomości skarbu państwa prawidłowo naliczyło odpłatność za użytkowanie wieczyste.

**VI. Pouczenie**

**Zgodnie z § 20 ust.1-2 Regulaminu Kontroli Urzędu Miasta Opola stanowiącego załącznik do zarządzenia nr OR.I-0120.1.77.2012 z dnia 25 maja  2012 r. dyrektor jednostki kontrolowanej ma prawo przedstawić umotywowane zastrzeżenia do ustaleń zawartych w protokole. Zastrzeżenia składane są w formie pisemnej w terminie 7 dni roboczych od dnia potwierdzenia odbioru protokołu.**

*Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz obustronnie podpisany doręczono dyrektorowi kontrolowanej jednostki.*

|  |  |
| --- | --- |
| **Jednostka kontrolowana** W dniu dzisiejszym otrzymałem/am egzemplarz protokołu.  (podpisy)    **Data:** ........................ | **Zespół kontrolny**  (podpisy)  **Data**:.................... |