

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:	<i>(wyłączono na podstawie ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych t.j. Dz.U. z 2019 poz. 1781)– Starszy specjalista</i> <i>(wyłączono na podstawie ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych t.j. Dz.U. z 2019 poz. 1781) – Inspektor</i>

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:
 - a. art. 71 ust. 1 *Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne,*
 - b. art. 72 ust. 1 *Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67*
 - c. 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,
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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
- 2. Regulamin Organizacyjny Urzędu Miasta § 26 ust. 2 pkt 2:
 - a. 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:
---	--