



Szczecin, dnia 14 września 2022 r.

K-1.431.1.2.2022.8.MF

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Przedmiot kontroli	Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa – aktualizacja opłat rocznych oraz aktualizacja wartości nieruchomości.
Nazwa i adres organu kontrolującego	Wojewoda Zachodniopomorski ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin
Nazwa i adres jednostki kontrolowanej	Gmina Miasto Szczecin, pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
Osoba pełniąca funkcję kierownika jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli	Pan Piotr Krzystek – Prezydent Miasta Szczecin
Okres objęty kontrolą	Od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 28 stycznia 2022 r. z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, jeżeli będą miały znaczenie dla oceny kontrolowanej działalności.
Kontrolujący	– Magdalena Frymus – inspektor wojewódzki (kierownik zespołu kontrolnego), – Katarzyna Karczyńska – starszy inspektor z Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie.
Nr upoważnienia	5/22 z dnia 21 stycznia 2022 r.
Podstawy prawne do przeprowadzenia kontroli	– Art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. 2020 r. poz. 224), – Art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2022 r., poz. 135), – Art. 175 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2021 r., poz. 305 ze zm.), – Art. 11b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899).
Kryteria prowadzenia kontroli	Legalność, gospodarność i rzetelność.
Termin kontroli	31 stycznia - 11 lutego 2022 r.

Określenie obszaru kontroli	Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa – aktualizacja opłat rocznych oraz aktualizacja wartości nieruchomości w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 28 stycznia 2022 r. z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, jeżeli będą miały znaczenie dla oceny kontrolowanej działalności.
Podstawa prawna	<ul style="list-style-type: none"> – Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.), – Ustawa z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 289), – Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) – dalej: uogn, – Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) – dalej: Kpa, – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz.U. 2014, poz. 1087 t.j.)
Osoba udzielająca wyjaśnień w trakcie kontroli	<ul style="list-style-type: none"> – Pan Przemysław Taraciński – Zastępca Dyrektora w Wydziale Zasobu i Obrotu Nieruchomościami, – Pan Arkadiusz Melzacki – Kierownik Referatu ds. opłat i analiz, – Pani Marzena Waszak – Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości, – Pani Marzena Oleszczuk-Iber – Zastępca Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości.
<p>USTALENIA KONTROLI</p> <p>Zgodnie z art. 23 ust. 1 uogn zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują z zastrzeżeniem ust. 1e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: (...) 2) zapewniają wycenę tych nieruchomości; (...) 5) wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności.</p> <p>Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą m.in. nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste oraz w trwały zarząd. Prezydent Miasta Szczecin ustala i aktualizuje opłaty roczne za ww. formy władania nieruchomościami Skarbu Państwa. Wpływy za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd stanowią w 75% dochody Skarbu Państwa, a w 25% dochody Gminy Miasta Szczecin (art. 23 ust. 3 uogn).</p>	

Kontrolujący zweryfikowali dokonywanie aktualizacji opłat rocznych oraz prawidłowość i terminowość przeprowadzania ostatnich aktualizacji opłat rocznych za posiadanie użytkowania wieczystego i trwałego zarządu na próbie 60 działek ewidencyjnych.

1. Aktualizacja opłat rocznych za nieruchomości Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym

Użytkowanie wieczyste jest jedną z form prawnych władania nieruchomościami Skarbu Państwa przez jednostki organizacyjne. Stosownie do art. 71 uogn za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne. Ustalenia wysokości opłaty rocznej, jak również aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w formie pisemnej dokonuje z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego, właściwy organ (Prezydent Miasta Szczecin), na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, przy zastosowaniu odpowiedniej stawki procentowej.

W Urzędzie Miasta Szczecin ustalaniem oraz aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zajmuje się Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami w ramach Referatu ds. Opłat i Analiz.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Pana Przemysława Taracińskiego w wydziale „(...) brak jest regulaminu lub innego dokumentu regulującego proces aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Nieruchomości do aktualizacji dobierane są przez pracowników Referatu ds. opłat i analiz z uwzględnieniem aktualności wartości nieruchomości w porównaniu do nieruchomości położonych sąsiedzko, daty ostatniej aktualizacji, zaplanowanej liczby nieruchomości do aktualizacji, uzyskanej w drodze przetargu ceny jednostkowej za sporządzenie jednego operatu szacunkowego, udzielonej dotacji ze Skarbu Państwa na aktualizację opłat, racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi. (...)”.

(dowód: akta kontroli str. 207-209)

1.1. Przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych

Zgodnie z informacją z 27.01.2022 r., przekazaną przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Pana Przemysława Taracińskiego „(...) na dzień 31 grudnia 2021 r. w użytkowaniu wieczystym pozostaje 3067 działek, z czego 454 działki w całości lub części zwolnionych z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. (...)”.

Aktualizacja opłat rocznych za nieruchomości Skarbu Państwa z tytułu użytkowania wieczystego została skontrolowana na podstawie próby działek ewidencyjnych wybranych z Bazy Nieruchomości Skarbu Państwa metodą doboru losowego za pomocą interwału. Kontrolujący wylosowali do kontroli 30 działek ewidencyjnych. Wykaz działek w poniższej tabeli.

L.p.	Identyfikator działki ewidencyjnej przekazanej w użytkowanie wieczyste	L.p.	Identyfikator działki ewidencyjnej przekazanej w użytkowanie wieczyste	L.p.	Identyfikator działki ewidencyjnej przekazanej w użytkowanie wieczyste
1.	326201_1.4111.36	11.	326201_1.1058.1/35	21.	326201_1.4197.450/154
2.	326201_1.2008.134	12.	326201_1.3035.18/1	22.	326201_1.3020.8/1
3.	326201_1.3018.33/3	13.	326201_1.1085.6	23.	326201_1.4201.111/3

4.	326201_1.3025.18/7	14.	326201_1.4214.34/2	24.	326201_1.1090.3/3
5.	326201_1.3062.15	15.	326201_1.1030.21/1	25.	326201_1.3025.32/1
6.	326201_1.4197.171	16.	326201_1.4196.204/10	26.	326201_1.4196.208/77
7.	326201_1.4197.90	17.	326201_1.4096.8	27.	326201_1.1088.6/2
8.	326201_1.4197.213	18.	326201_1.4197.450/39	28.	326201_1.4066.5/25
9.	326201_1.4003.11/15	19.	326201_1.3052.6/13	29.	326201_1.3023.2/17
10.	326201_1.1075.35	20.	326201_1.4197.450/80	30.	326201_1.3207.11/8

W wyniku kontroli ustalono, że wszystkie aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonane zostały z urzędu.

Szczegóły dotyczące aktualizowania kontrolowanych działek w poszczególnych latach przedstawiono w poniższej tabeli.

<i>Data ostatniej aktualizacji, wydania decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste lub data ustalenia opłaty rocznej</i>	<i>Liczba aktualizacji opłat rocznych (w tym ustalenia opłaty) z tytułu użytkowania wieczystego w poszczególnych latach</i>	<i>Liczba lat nieaktualizowania opłat rocznych za nieruchomości</i>
1992	1	29
2000	1	21
2002	1	19
2004	2	17
2007	4	14
2008	6	13
2011	9	10
2014	1	7
2015	1	6
2016	2	5
2017	2	4

W wyniku kontroli stwierdzono, że dla 26 skontrolowanych działek (na 30 stanowiących próbę) oddanych odpłatnie w użytkowanie wieczyste, nie przeprowadzono aktualizacji opłat w ostatnich 6 latach objętych kontrolą, tj. w latach 2016-2021. Należy nadmienić, że w przypadku 2 działek nie dokonywano aktualizacji opłat od momentu przekazania ich decyzją wojewody użytkownikom wieczystym (2002 r. i 2004 r.). Ponadto w przypadku 1 działki (1992 r.) ustalona decyzją opłata roczna dotyczy działki pierwotnej, z której w 1992 r. wyodrębniono kolejną (mniejszą) działkę, z której w 1999 r. powstała ta objęta kontrolą. Z powyższej tabeli wynika także, że z wybranych do kontroli działek ostatnia aktualizacja nastąpiła w 2017 r. (2 działki), natomiast w przypadku 1 działki od ustalenia opłaty minęło 29 lat.

(dowód: akta kontroli str. 49-135, 207-209)

Zgodnie z zapisami uogn (art. 77) aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego powinna być dokonywana nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

W związku z tym, że w jednostce (zamiennie: organ, GM Szczecin) nie ma regulaminu, ani innego dokumentu regulującego proces aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, kontrolujący poprosili o wyjaśnienie przyczyny nieaktualizowania opłat na powyższych działkach w latach 1992-2015.

W wyjaśnieniu z dnia 04.02.2022 r. Kierownik Referatu ds. opłat i analiz Pan Arkadiusz Melzacki poinformował „(...) przepis nakłada obowiązek aktualizacji tych opłat, gdy wartość gruntu ulegnie zmianie. Oznacza to konieczność ciągłego monitorowania rynku i cen tak, aby na bieżąco

móc reagować m.in. na zmiany wartości nieruchomości. W zależności od możliwości finansowych (koszty operatów szacunkowych), organizacyjnych urzędu oraz założonych trzyletnich planów wykorzystania zasobów nieruchomości Skarbu Państwa aktualizacja obejmuje określona liczbę nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2021 r. w użytkowaniu wieczystym pozostaje 3067 działek, w tym zwolnionych z opłaty 454. W związku z powyższym przedmiotem aktualizacji opłat pozostaje 2613 działek. Biorąc pod uwagę założone w rocznych planach wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa dokonanie aktualizacji średnio 50 nieruchomości rocznie, okres, w którym dokona się jednej aktualizacji każdej z działek wyniesie 50 lat. Priorytetem jest ustalenie opłaty (aktualizacja) dla nieruchomości lub udziałów z nieruchomości, gdzie zwolnienie z opłaty już nie obowiązywało. Dot. to nieruchomości m.in. po PKP, uczelniach. W związku ze sprzedażą nieruchomości lub udziału w nieruchomości na rzecz innego użytkownika wieczystego, koniecznym było ustalenie (aktualizacja) dla niego opłaty. Procedurą aktualizacji w dalszej kolejności obejmuje się nieruchomości, dla których ostatnia aktualizacja miała miejsce w odległym czasie. Nie zawsze jednak system obsługujący opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wykaże wszystkie takie nieruchomości. Należy również podkreślić, że w latach 2007, 2008 na rynku nieruchomości panowała tendencja wzrostowa wartości nieruchomości gruntowych. Ustalone w tych latach wartości 1 m² nieruchomości są przeważnie porównywalne do wartości nieruchomości, dla których aktualizacja opłaty rocznej przeprowadzana była w okresie ostatnich lat. Dopiero od roku 2021 zauważalny jest znaczący wzrost wartości nieruchomości. Ponadto część kontrolowanych działek to działki, które stanowią tereny pod garażami o powierzchni najczęściej 20 m². Dla tych nieruchomości wysokość opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego najczęściej nie przekracza kosztów aktualizacji, a ewentualne wydatki związane z operatem szacunkowym „zwracają się” z wzrostu opłaty z uwagi na dokonaną aktualizację w okresie ok. 7 lat. W wyborze nieruchomości do aktualizacji musimy kierować się zarówno racjonalnym wykorzystaniem zasobów w postaci dotacji, jak i efektem aktualizacji w postaci wzrostu dochodu w opłatach rocznych z uwagi na dokonane aktualizacje, gdyż sprawozdajemy się w obu obszarach. Biorąc pod uwagę, że kontrolowane 30 nieruchomości w przeważającej większości mogłyby zostać i prawdopodobnie będą skierowane do aktualizacji w roku 2022, wykonane zostanie 60% rocznego planu aktualizacji, co nie rozwiąże problemu dużej liczby nieruchomości do aktualizacji możliwości ich przeprowadzenia. Być może pewnym rozwiązaniem byłoby rozważenie dokonania w 2023 roku, dwóch przetargów na usługę wykonania przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych w ten sposób, że jeden z przetargów dotyczyłby jedynie nieruchomości wykorzystywanych na cele garażowe w zabudowie szeregowej – przetarg dla kompleksu garaży np. na os. Kasztanowym. Umożliwiłoby to dokonanie aktualizacji w jednym czasie dla przystających nieruchomości, prawdopodobnie za niższą cenę za operat szacunkowy. Jednakże wiązałoby się to z koniecznością zwiększenia dotacji na przyszły rok, gdyż np. na os. Kasztanowym jest 219 garaży z odrębną księgą lokalową, czyli konieczne jest sporządzenie 219 operatów szacunkowych”.

Dodatkowo w piśmie z dnia 27.01.2022 r. Zastępca Dyrektora Wydziału Pan Przemysław Taraciński poinformował, że „(...) W roku 2018, tj. w roku w którym po raz ostatni można było dokonać skutecznej aktualizacji opłat rocznych z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe (z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności) dokonano aktualizacji dla 60 nieruchomości (72 działek), co wiązało się z wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty

i zaproponowaniu nowej w stosunku do 2418 użytkowników wieczystych. Postępowania przed SKO związane z niniejszą aktualizacją toczyły się przez niemal 2 lata. Wzrost dochodu w opłatach rocznych w latach 2019-2021 z uwagi na ww. aktualizację stanowił łączną kwotę 1 456 947,14 zł. Od roku 2019 aktualizacją objęte mogą być nieruchomości, które nie uległy przekształceniu, a są to grunty w większości wykorzystywane na cele produkcyjne, komercyjne, usługowe, zabudowane garażami lub stanowiące drogi dojazdowe. W tych przypadkach należy liczyć się, na podstawie doświadczeń z lat poprzednich, z odwołaniem do SKO użytkowników wieczystych w większości reprezentowanych przez profesjonalnych pełnomocników, co powoduje rozłożenie skutków aktualizacji w czasie. W latach 2019-2021 dokonano aktualizacji opłat rocznych z tyt. użytkowania wieczystego w stosunku do 118 nieruchomości (172 działek), co wiąże się z wzrostem dochodu w opłatach rocznych w latach 2020-2024 łącznie o 2 267 597,20 zł. (...) W planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024 zaplanowano odpowiednio 30, 60 i 50 nieruchomości z tym, że możliwe jest zlecenie sporządzenia operatów szacunkowych dla dodatkowych nieruchomości (jako uzupełnienie do umowy w wysokości 50% przedmiotu zamówienia), jeśli środki z dotacji będą wystarczające. (...)”.

(dowód: akta kontroli str. 207-209, 213-215)

Dodatkowo w piśmie z dnia 11.02.2022 r. kontrolujący zwrócili się do GM Szczecin z pytaniem o sposób monitorowania w jednostce wzrostu cen na rynku nieruchomości, który miałby wpływ na zmianę ich wartości, poproszono także o przedłożenie ewentualnej dokumentacji w tym zakresie. W piśmie z dnia 23.02.2022 r. Pan Przemysław Taraciński poinformował „(...) że zmiany wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, również tych będących własnością Skarbu Państwa, monitorowane są na bieżąco przez każdego pracownika Referatu ds. opłat i analiz w trakcie pracy w systemie obsługującym opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. Podczas wykonywania swoich obowiązków służbowych, np. prowadząc postępowania dot. zmiany stawki procentowej, regulacji stanu prawnego, kontroli realizacji warunków umów, udzielania ulg w opłatach, podczas naliczania i księgowania opłat, pracownicy weryfikują aktualność wyceny nieruchomości (wartości za 1 m²) w porównaniu do nieruchomości sąsiednich (w danym obrębie) i w razie potrzeby, zgłaszają konieczność aktualizacji opłaty rocznej dla danej nieruchomości. Ponadto na potrzeby ustalenia (aktualizacji) zmian wartości nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa a oddanych w użytkowanie wieczyste, przeprowadzana jest przez rzeczoznawców majątkowych analiza rynku nieruchomości, którego zasięg ogranicza się do obszaru miasta Szczecin oraz odpowiedniego przeznaczenia poszczególnych nieruchomości, która poprzedza sporządzenie operatu szacunkowego”. Do odpowiedzi jednostka nie przedłożyła żadnych dokumentów potwierdzających przeprowadzone analizy (analizy zmian cen nieruchomości) przez pracowników wydziału.

(dowód: akta kontroli str. 41-44)

Kontrolujący na podstawie przedłożonej przez jednostkę dokumentacji dotyczącej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, dokonali analizy wzrostu cen nieruchomości pomiędzy poszczególnymi aktualizacjami. W poniższej tabeli ujęto działki gdzie różnica między ostatnią i przedostatnią przeprowadzoną aktualizacją wynosiła powyżej 1 000,00 zł.

Nr teczki	Identyfikator działki ewidencyjnej przekazanej w użytkowanie wieczyste	Opłata roczna wg poprzedniej aktualizacji lub ustalona na podstawie odwołania (sąd, SKO)	Opłata roczna wg ostatniej aktualizacji lub ustalona na podstawie odwołania (sąd, SKO)	Różnica między ostatnią i przedostatnią aktualizacją	% wzrostu
3.	326201_1.3018.33/3	8 894,69	17 011,92*	8 117,23	91,26%
		kwota wnoszona w 2008 r.	04.08.2009		
4.	326201_1.3025.18/7	56 656,68	77 938,02*	21 281,34	37,56%
		06.02.2003	02.07.2008		
12.	326201_1.3035.18/1	167,27	1 292,90	1 125,63	672,94%
		30.10.2000	10.12.2008		
13.	326201_1.1085.6	68 803,20*	188 572,36*	119 769,16	174,07%
		09.04.2001	29.05.2009		
15.	326201_1.1030.21/1	35 311,67*	53 475,00*	18 163,33	51,44%
		20.09.2011	07.10.2020		
16.	326201_1.4196.204/10	1 852,05	4 001,86	2 149,81	116,08%
		05.12.2005	18.11.2011		
24.	326201_1.1090.3/3	51 827,76*	57 657,36	5 829,60	11,25%
		03.04.2006	28.10.2008		
26.	326201_1.4196.208/77	16 439,94*	40 357,56	23 917,62	145,48%
		13.10.2006	18.11.2011		
RAZEM		239 953,26	440 306,98	200 353,72	83,50%

*opłata ustalona orzeczeniem SKO lub wyrokiem sądu

Z tabeli wynika, że wzrost opłat z tytułu użytkowania wieczystego na działkach aktualizowanych w okresie 4-8 lat wynosił od 1 125,63 zł do 119 769,16 zł, to przedłożyło się na procentowy wzrost opłat dla poszczególnych działek od 11,25% do 672,94%. Natomiast suma opłat rocznych tylko dla tych działek wzrosła z 239 953,26 zł na 440 306,98 zł, tj. o 200 353,72 zł (realny wzrost opłat po uwzględnieniu wyroków sądu i postanowień Samorządowego Kolegium Odwoławczego).

(dowód: akta kontroli str. 49-135)

Należy zwrócić uwagę, że niedokonywanie aktualizacji opłat rocznych przez długi okres czasu, w przypadku tendencji wzrostowej cen nieruchomości, może mieć niekorzystny wpływ na wysokość osiąganych z tego tytułu dochodów budżetowych Skarbu Państwa, a wieloletnie zaniedbania w aktualizacji opłat może spowodować nierzetelne i niegospodarne zarządzanie przez jednostkę zasobami Skarbu Państwa.

Dokonywanie wycen nieruchomości w długich odstępach czasu z reguły skutkuje znaczącym wzrostem opłat rocznych, który może skłaniać użytkowników do składania odwołań do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz sądu i prowadzić do obniżenia ich wysokości.

Stosownie do art. 77 uogn wysokość opłat rocznych może być aktualizowana w przypadku użytkowania wieczystego nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Ponieważ uogn nie precyzuje minimalnej częstotliwości aktualizacji, celem wydajnego wykorzystania posiadanych zasobów i zapewnienia możliwie największych wpływów z tytułu opłat, konieczne jest bieżące monitorowanie sytuacji na rynku nieruchomości, dlatego istotne jest posiadanie przez organ szczegółowych danych dotyczących wzrostu cen nieruchomości dla

wszystkich działek Skarbu Państwa w danym roku kalendarzowym. W związku z powyższymi ustaleniami, ze względu na realny wzrost cen nieruchomości, zasadne jest częste aktualizowanie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, co przełoży się na sukcesywny, a nie skokowy wzrost wysokości dochodów zarówno Skarbu Państwa, jak i Gminy Miasta Szczecin.

1.2. Prawdliwość i terminowość przeprowadzania ostatnich aktualizacji opłat rocznych

Szczegółowej weryfikacji w zakresie aktualizacji opłat rocznych dotyczących użytkowania wieczystego zostało poddanych 20% spraw wybranych do kontroli według osądu kontrolera. Do analizy wybrano dokumentację dotyczącą aktualizacji dokonanych w latach 2014-2017, tj. 6 działek, na podstawie których kontrolujący sprawdzili, czy prawidłowo i terminowo przeprowadzono procedurę aktualizacji opłat rocznych. W poniższej tabeli przedstawiono działki objęte szczegółową kontrolą.

Nr teczki	Identyfikator działki ewidencyjnej przekazanej w użytkowanie wieczyste	Data ostatniej aktualizacji/ Data ustalenia opłaty
5.	326201_1.3062.15	07.11.2016
8.	326201_1.4197.213	15.12.2017
15.	326201_1.1030.21/1	04.11.2016
19.	326201_1.3052.6/13	01.12.2017
28.	326201_1.4066.5/25	10.11.2014
30.	326201_1.3207.11/8	03.12.2015

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji w zakresie aktualizacji opłat rocznych (lub ustalenia) z tytułu użytkowania wieczystego (6 spraw) kontrolujący stwierdzili, że:

- aktualizacje opłat zostały dokonane po upływie co najmniej 3 lat od poprzedniej aktualizacji zgodnie z postanowieniem art. 77 ust. 1 uogn.

(dowód: akta kontroli str. 136-206, 226-228)

- Na trzech działkach (z sześciu objętych szczegółową kontrolą), odstęp między ostatnią i przedostatnią przeprowadzoną aktualizacją wynosił od 8 do 16 lat. Szczegóły w tabeli.

Nr teczki	Nr działki	Data przedostatniej aktualizacji	Data ostatniej aktualizacji	Różnica
5	15	2000 r.	2016 r.	16 lat
19	6/13	2007 r.	2017 r.	10 lat
28	5/25	2006 r.	2014 r.	8 lat

Kierownik Referatu ds. opłat i analiz Pan Arkadiusz Melzacki w piśmie z dnia 09.02.2022 r. jako powód odstępów między aktualizacjami w przypadku działki nr 6/13 wskazał „*Pomiędzy obecną a poprzednią aktualizacją minęło 10 lat (2017 i 2007), z uwagi na skomplikowaną sytuację związaną z podmiotami użytkowania wieczystego oraz postępowaniem upadłościowym prowadzonym wobec Skolwin Paper International Spółka z o.o.*”, natomiast w przypadku działki nr 5/25 „*W pismach z dnia 27 stycznia oraz 4 lutego 2022 r. wskazano trudności, które są spowodowane koniecznością aktualizacji opłat kilku tysięcy nieruchomości, gdzie plany roczne zakładają dokonanie około 50 aktualizacji rocznie*”. W odniesieniu do działki nr 15 w piśmie z dnia 23.02.2022 r. Zastępca Dyrektora Wydziału

Pan Przemysław Taraciński poinformował „Na dzień 31 grudnia 2021 r. w użytkowaniu wieczystym pozostaje 3067 działek, w tym zwolnionych z opłaty 454. W związku z powyższym przedmiotem aktualizacji opłat pozostaje 2613 działek. Biorąc pod uwagę założone w rocznych planach wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa dokonanie aktualizacji średnio 50 nieruchomości rocznie, okres, w którym dokona się jednej aktualizacji każdej z działek wyniesie 50 lat”. Udzielone wyjaśnienia przyjęto.

(dowód: akta kontroli str. 41-44, 220-225)

- Organ na piśmie wypowiadał użytkownikowi wieczystemu wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, zachowując wymagany termin, tj. do 31 grudnia roku poprzedzającego zmianę opłaty, przekazując równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłat.
- Pisma wypowiadające opłatę zawierały wszystkie niezbędne informacje zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 uogn.
- Przedstawione operaty szacunkowe były aktualne i spełniały wymogi wskazane w art. 156 uogn dotyczące okresu ważności operatów.

(dowód: akta kontroli str. 136-206, 226-228)

- Z przekazanej dokumentacji wynika, że organ nie udzielał bonifikaty w myśl art. 73 ust. 3-7 i art. 74-76 uogn (powyższe zostało potwierdzone w informacji z dnia 04.02.2022 r.).
- W przypadku działki nr 21/1 stwierdzono, że ustalenie ostatecznej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nastąpiło w wyniku wyroku sądu, który zmienił wysokość opłaty rocznej z 56 588,73 zł na 53 475,00 zł, zmniejszając kwotę ustaloną w zawiadomieniu przez jednostkę o 3 113,73 zł.

(dowód: akta kontroli str. 136-206, 220-232, 244-287)

- W przekazanej przez jednostkę dokumentacji dotyczącej działki nr 15 kontrolujący stwierdzili, że brakuje wypowiedzeń lub ustaleń opłaty dla wszystkich 8 użytkowników wieczystych działki, poprzedzających aktualizację dokonaną pismem z 2016 r. W trakcie kontroli ustalono, że ostatnia aktualizacja działki była dokonana w 2000 r. dla jednego ówczesnego użytkownika wieczystego. W związku z tym, łączna opłata ustalona dla działki w latach 2001-2016 nie uległa zmianie. Jednostka w piśmie z dnia 10.02.2022 r. przedstawiła kontrolującemu tabelę z wysokością opłat wnoszonych przez 8 użytkowników wieczystych przed 2016 r., w oparciu o którą dokonano weryfikacji prawidłowości przeprowadzonej aktualizacji w 2016 r.

(dowód: akta kontroli str. 136-156, 226-228, 290-292, 302)

Dodatkowo stwierdzono, że:

- przy ustalaniu wysokości nowej opłaty w przypadku działki nr 213 (teczka 8) zastosowano nieprawidłową stawkę procentową. W zawiadomieniu o ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 15.12.2017 r. dla działki zabudowanej budynkiem garażowym zastosowano stawkę 1% (stawka ta w przypadku garaży została wprowadzona

ustawą w 2019 r.), zamiast 3%. **Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.**

W przypadku pozostałych działek objętych szczegółową weryfikacją, prawidłowo określono stawkę % opłat rocznych (0,3%, 1%, 2%, 3%) w zależności od celu użytkowania nieruchomości zgodnie z art. 72-73 ust. 2g uogn.

(dowód: akta kontroli str. 157-161, 274-287)

- W przypadku działki nr 21/1 jednostka nieprawidłowo sporządziła wypowiedzenie opłaty z 04.11.2016 r., ze względu na niewłaściwy nadzór nad realizowanym zadaniem. **Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.**

(dowód: akta kontroli str. 162-171, 244-273)

- W wyniku szczegółowej kontroli stwierdzono, że w przypadku działki nr 213 i 11/8 ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez organ nastąpiło odpowiednio 22 lata i 3 lata po dacie sprzedaży gruntu użytkownikowi wieczystemu wynikającej z księgi wieczystej. **Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.**

(dowód: akta kontroli str. 157-161, 186-193, 274-287, 290-292, 302)

- W wyniku kontroli stwierdzono, że jednostka nie informowała użytkowników wieczystych o zmianie stawki procentowej nieruchomości gruntowych, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele z 3% na 1%, w związku ze zmianą w 2019 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami. **Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.**

(dowód: akta kontroli str. 53-54, 62-65, 78, 110-111, 157-161, 233-243, 297-299)

2. Aktualizacja opłat rocznych za nieruchomości Skarbu Państwa będące w trwałym zarządzie

Trwały zarząd jest jedną z form prawnych władania nieruchomościami Skarbu Państwa przez państwowe jednostki organizacyjne. Stosownie do art. 83 uogn za nieruchomości oddane w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne. Opłaty z tytułu posiadania trwałego zarządu na nieruchomościach położonych na obszarze Miasta Szczecin są ustalane i aktualizowane przez Prezydenta Miasta Szczecin w drodze postępowania administracyjnego, a ich wysokość określają decyzje administracyjne.

W Urzędzie Miasta Szczecin ustalaniem oraz aktualizacją opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwały zarząd zajmuje się Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości w ramach Referatu ds. Służebności i Trwałych Zarządów.

Na prośbę kontrolujących o przedstawienie regulaminu dotyczącego aktualizacji opłat rocznych lub informacji dotyczących zasad przeprowadzania aktualizacji tych opłat, Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Pani Małgorzata Waszak

wyjaśniła, że: „W latach 2019-2021 WMiRSPN nie posiadał regulaminu lub innego dokumentu dotyczącego aktualizacji opłat za nieruchomości przekazane w trwały zarząd.

Aktualizacja opłat za trwały zarząd odbywa się sukcesywnie w miarę posiadanych środków otrzymywanych co roku w ramach dotacji na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa. Do dyspozycji była kwota 25.000 – 30.000zł rocznie przeznaczona na sporządzanie operatów szacunkowych. Wymieniony zakres kwotowy pozwalał realizować aktualizacje opłat rocznych średnio dla 6 nieruchomości rocznie. Nieruchomości analizowane są pod kątem daty ostatniej aktualizacji lub decyzji oddającej w trwały zarząd. Do aktualizacji wybierane są nieruchomości, dla których ten okres wynosi około 10 lat”.

W związku z tym kontrolujący dokonując końcowych ustaleń dotyczących prawidłowości dokonywania aktualizacji opłat rocznych za trwały zarząd uwzględnili powyższe informacje dotyczące stosowanej w jednostce metodyki aktualizacji opłat.

(dowód: akta kontroli str. 303)

2.1. Przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych

Aktualizacja opłat rocznych za nieruchomości Skarbu Państwa z tytułu oddania w trwały zarząd została skontrolowana na podstawie wybranej z bazy Nieruchomości Skarbu Państwa próby działek ewidencyjnych. Zastosowano metodę doboru losowego za pomocą interwału. Kontrolujący wylosowali do kontroli 30 działek ewidencyjnych. Wyciąg z bazy NSP skontrolowanych działek ewidencyjnych załączono do akt kontroli. Poniżej natomiast przedstawiono numery skontrolowanych działek ewidencyjnych.

L.p.	Identyfikator działki ewidencyjnej oddanej w trwały zarząd	L.p.	Identyfikator działki ewidencyjnej oddanej w trwały zarząd	L.p.	Identyfikator działki ewidencyjnej oddanej w trwały zarząd
1.	326201_1.4125.45	11.	326201_1.1029.1/1	21.	326201_1.3025.1/68
2.	326201_1.2140.74/4	12.	326201_1.1029.48	22.	326201_1.2073.1/8
3.	326201_1.3092.3/2	13.	326201_1.2103.1/1	23.	326201_1.2060.1/17
4.	326201_1.1046.8/1	14.	326201_1.2066.5/2	24.	326201_1.4049.9/26
5.	326201_1.1035.17	15.	326201_1.4133.44	25.	326201_1.4186.1/2
6.	326201_1.1010.7/8	16.	326201_1.3025.1/52	26.	326201_1.1088.22/2
7.	326201_1.1023.135/2	17.	326201_1.3025.899/14	27.	326201_1.2154.3/9
8.	326201_1.1039.21/5	18.	326201_1.3025.900/10	28.	326201_1.2057.65/1
9.	326201_1.2027.1	19.	326201_1.1020.17/26	29.	326201_1.2004.1/35
10.	326201_1.2261.4/1	20.	326201_1.1041.34/1	30.	326201_1.1010.24

W wyniku kontroli decyzji administracyjnych dotyczących aktualizacji opłat rocznych za trwały zarząd ww. 30 działek ustalono, że 27 (na 30 stanowiących próbę) postępowań aktualizacyjnych (lub ustanawiających trwały zarząd) zostało wszczętych z urzędu, natomiast pozostałe 3 postępowania zostały wszczęte na wniosek strony.

(dowód: akta kontroli str. 306-307)

Szczegóły dotyczące liczby dokonanych aktualizacji opłat za trwały zarząd działek ewidencyjnych objętych kontrolą w poszczególnych latach przedstawiono w poniższej tabeli.

<i>Rok ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za sprawowanie trwałego zarządu</i>	<i>Liczba aktualizacji opłat rocznych za sprawowanie trwałego zarządu w poszczególnych latach objętych kontrolą</i>
2009	3*
2011	2
2012	4
2013	4
2014	1
2015	6
2016	2
2017	1
2018	1
2019	4
2020	1
2021	1

*W jednym przypadku nie aktualizowano opłaty od dnia ustanowienia trwałego zarządu w 2009 r.

Na podstawie przekazanej dokumentacji w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu sprawowania trwałego zarządu na nieruchomościach Skarbu Państwa ustalono, że dla 24 na 30 stanowiących próbę skontrolowanych działek oddanych odpłatnie w trwały zarząd nie przeprowadzono aktualizacji opłat w ostatnich 3 latach objętych kontrolą, tj. w latach 2019-2021. Należy zwrócić uwagę na to, że w przypadku 1 działki nie dokonywano aktualizacji opłat od momentu ustanowienia trwałego zarządu w 2009 r. Ponadto w tym samym 2009 r. miała miejsce ostatnia aktualizacja opłat rocznych 2 kolejnych działek. To oznacza, że przez 13 lat nie dokonano żadnej aktualizacji dla wspomnianych 3 działek.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegóły dotyczące terminów dokonywania ostatnich aktualizacji opłat w stosunku do kontrolowanych działek.

Identyfikator działki ewidencyjnej oddanej w trwały zarząd	Data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej zgodnie z ostatnią decyzją administracyjną	Liczba lat nieaktualizowania opłat rocznych za nieruchomości
326201_1.3025.899/14	brak aktualizacji od dnia ustanowienia trwałego zarządu, tj. 2009-09-01	13
326201_1.3025.900/10	2009-09-04	13
326201_1.1039.21/5	2009-11-30	13
326201_1.2103.1/1	2011-10-10	11
326201_1.2154.3/9	2011-10-13	11
326201_1.2140.74/4	2012-02-14	10
326201_1.1088.22/2	2012-09-19	10
326201_1.1035.17	2012-10-03	10
326201_1.2057.65/1	2012-11-27	10
326201_1.1029.48	2013-05-08	9
326201_1.1010.7/8	2013-08-07	9

326201_1.1010.24	2013-08-07	9
326201_1.2261.4/1	2013-11-05	9
326201_1.4049.9/26	2014-12-04	8
326201_1.1020.17/26	2015-08-03	7
326201_1.3025.1/52	2015-08-12	7
326201_1.3025.1/68	2015-08-12	7
326201_1.1041.34/1	2015-10-02	7
326201_1.4125.45	2015-10-30	7
326201_1.4133.44	2015-11-19	7
326201_1.2066.5/2	2016-10-03	6
326201_1.2073.1/8	2016-11-16	6
326201_1.4186.1/2	2017-02-02	5
326201_1.2027.1	2018-02-06	4

(dowód: akta kontroli str. 308-410)

Zgodnie z art. 87 ust. 1 uogn wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Mając na uwadze powyższe kontrolujący zwrócili się do jednostki z prośbą o podanie przyczyn nieaktualizowania przez okres dłuższy niż 3 lata opłat rocznych za trwałe zarząd nieruchomości Skarbu Państwa, a także o informację, w jakim terminie planowane są przez jednostkę te aktualizacje. Zastępca Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Pani Marzena Oleszczuk-Iber wyjaśniła, że: (...) *uprzednio lata przyjęta była zasada przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych raz na ok. 10 lat m.in. ze względu na trend cen transakcyjnych nieruchomości w ubiegłych latach i brak znaczącego wzrostu wartości nieruchomości będących w trwałym zarządzie. Jednakże wymienione w tabeli nieruchomości (działki) będą sukcesywnie przedmiotem postępowań aktualizacyjnych.*

Przy analizie wyboru nieruchomości do aktualizacji opłat rocznych duże znaczenie ma porównywanie m.in. kosztów aktualizacji w postaci sporządzenia operatu szacunkowego – kwestię tę reguluje zarządzenie nr 382/17 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 25 sierpnia 2017 w sprawie procedury powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin załącznik nr 2. Minimalny koszt sporządzenia operatu szacunkowego dla nieruchomości niezabudowanej to koszt 500,-zł, dla nieruchomości zabudowanej jednym obiektem 1.230,-zł. Często całkowity koszt operatu szacunkowego dla większej ilości działek, budynków, budowli i ewentualnie poniesionych nakładów to rząd wielu tysięcy złotych. Znamienne mogą być wielkości nieruchomości mające stosunkowo niewielkie powierzchnie o „symbolicznej” wartości do zamierzonych przyrostów opłat rocznych oraz utrudnienia wynikające z dostępności do nieruchomości (np. wyspy na Odrze). (...)

Obecnie, ze względu na utrzymujący się trend wzrostowy cen nieruchomości, planowane jest zintensyfikowanie działań mających na celu zwiększenie ilości planowanych do aktualizacji nieruchomości. Będzie to związane z wygenerowaniem dodatkowych środków finansowych w ramach dotychczasowych dotacji lub, jeżeli zajdzie taka konieczność, wnioskowaniem do Wojewody o dodatkowe środki”.

Z przedstawionej przez jednostkę tabeli, zawierającej informacje o planowanych aktualizacjach wynika, że w przypadku:

- 2 działek nie jest zasadne dokonywanie aktualizacji opłaty rocznej ze względu na małą powierzchnię i niską opłatę,
- 1 działki ze względu na już wysoko ustaloną opłatę, w 2022 r. będzie przeprowadzona analiza zasadności aktualizacji opłaty,
- 6 działek aktualizację opłat rocznych zaplanowano na 2022 r.,
- 5 działek aktualizację opłat rocznych zaplanowano na 2023 r.,
- 6 działek aktualizację opłat rocznych zaplanowano na 2024 r.,
- 4 działek aktualizację opłat rocznych zaplanowano po 2024 r.

(dowód: akta kontroli str. 46-47)

W celu wykorzystania posiadanych zasobów i tym samym zapewnienia możliwie największych wpływów z tytułu opłat za nieruchomości oddane w trwały zarząd, niezbędna jest znajomość sytuacji na rynku nieruchomości oraz aktualizacja opłat, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. W związku z powyższym kontrolujący zapytali jednostkę, w jaki sposób monitorowany jest wzrost cen na rynku nieruchomości na potrzeby ustalenia zmian w wartości nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd.

W tej kwestii Zastępca Dyrektora WMiRSP poinformowała, że: *„W zakresie sposobu monitorowania wzrostu cen na rynku nieruchomości, po części nawiązując do wyjaśnień przedłożonych przez Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami z dnia 23 lutego br. w zakresie użytkowania wieczystego, uprzejmie informuję, że prowadzone są także analizy własne na bazie różnych informacji z rynku nieruchomości. Sięgając lat 2006-2007, w których odnotowano znaczne zwiększenie ilości transakcji, nastąpił znaczny wzrost cen nieruchomości w 2008 roku, co znalazło odzwierciedlenie w operatach szacunkowych, wycen sporządzanych w latach 2010-11 (zgodnie z procedurą wyceny rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykorzystywania w badaniu rynku transakcji z dwóch lat lub w uzasadnionych przypadkach z trzech lat wstecz). W następnych latach nastąpił spadek cen transakcyjnych nieruchomości utrzymujący się do roku 2018. Dopiero od roku 2019 obserwuje się wzrost cen transakcyjnych, który zaczyna mieć wpływ na wykonywane wyceny nieruchomości. Ten trend kształtowania się cen nieruchomości od 2008 roku pokazuje, że opłaty roczne ustalone w latach 2008-2012 są na stosunkowo wysokim poziomie”.*

(dowód: akta kontroli str. 45-46)

Gmina Miasto Szczecin posiada i stosuje niesformalizowany wewnętrzny system aktualizowania opłat rocznych nieruchomości oddanych w trwały zarząd, co potwierdza przedstawiona na potrzeby kontroli dokumentacja. Z wyjaśnień wynika, że na częstotliwość

aktualizacji opłat rocznych ma wpływ szereg czynników, które jak wykazała jednostka, są uwzględniane przy planowaniu postępowań aktualizacyjnych.

Z wyjaśnień wynika również, że jednostka na potrzeby aktualizacji opłat rocznych za trwały zarząd wykonuje własne analizy rynku nieruchomości na bazie różnych informacji dotyczących tego obszaru. Jednostka nie przedstawiła jednak kontrolującemu żadnej oficjalnej dokumentacji potwierdzającej przeprowadzanie rzetelnych analiz w tym zakresie.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że niedokonywanie aktualizacji opłat rocznych przez długi okres czasu, w przypadku tendencji wzrostowej cen nieruchomości, może mieć niekorzystny wpływ na wysokość osiąganych z tego tytułu dochodów budżetowych Skarbu Państwa oraz Gminy Miasta Szczecin.

2.2. Prawdliwość i terminowość przeprowadzania ostatnich aktualizacji opłat rocznych

Szczegółowej weryfikacji w zakresie aktualizacji opłat rocznych dotyczących sprawowania trwałego zarządu zostało poddanych 20% spraw wybranych według osądu kontrolera. Wszystkie wybrane do kontroli postępowania administracyjne przeprowadzono w kontrolowanym okresie, tj. w latach 2019-2021. Z przygotowanego przez organ zestawienia działek z datami ostatnich aktualizacji wybrano 6 działek do szczegółowej kontroli prawidłowości prowadzenia postępowań administracyjnych dotyczących aktualizacji opłat rocznych za trwały zarząd.

(dowód: akta kontroli str. 411-412)

Na podstawie przedłożonych akt spraw ustalono, że aktualizacja opłat w kilku przypadkach obejmowała całe nieruchomości Skarbu Państwa, w ramach których znalazły się kontrolowane działki. W tej sytuacji kontrolujący zweryfikowali dokumentację dotyczącą całych nieruchomości. W poniższej tabeli przedstawiono informacje dotyczące terminów dokonywania ostatnich i przedostatnich aktualizacji opłat rocznych kontrolowanych działek ewidencyjnych.

Nr działki	Data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej	Data przedostatniej aktualizacji opłaty rocznej zgodnie z decyzją administracyjną/ ustanowienia trwałego zarządu	Liczba lat nieaktualizowania opłat rocznych nieruchomości pomiędzy ostatnią i przedostatnią aktualizacją
326201_1.3092.3/2	2019-05-30	2009-11-19	10
326201_1.1029.1/1	2019-08-28	2008-11-13	11
326201_1.2004.1/35	2019-10-10	2017-02-01	2
326201_1.2060.1/17	2019-10-31	2015-08-19	4
326201_1.1046.8/1	2020-07-24	2010-12-03	10
326201_1.1023.135/2	2021-11-29	2009-12-15	12

(dowód: akta kontroli str. 413-494)

Kontrolujący stwierdzili, że w przypadku 5 z 6 skontrolowanych szczegółowo działek ewidencyjnych Skarbu Państwa okres przerwy w aktualizowaniu opłat rocznych pomiędzy ostatnimi a przedostatnimi aktualizacjami był dłuższy niż 3 lata. W związku z tym poprosili o wyjaśnienie takiego postępowania. Zastępca Dyrektora WMiRSP wyjaśniła, że: „Podstawową przesłanką

podjęcia decyzji o aktualizacji był upływający 10-letni okres od ostatniej aktualizacji lub ustanowienia trwałego zarządu.

Wyjątkiem jest pozycja nr 23, czyli działka 326201_1.2060.1/17 wchodząca w skład nieruchomości złożonej z 4 działek będącej w trwałym zarządzie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie. Aktualizacja nastąpiła w związku z nabyciem przez Sąd Apelacyjny na rzecz Skarbu Państwa działki nr 1/30 z ob. 2060 i włączeniu jej do nieruchomości, która już była w trwałym zarządzie łącznie z działkami nr 1/14, 1/15 i 1/17 z obr. 2060”.

(dowód: akta kontroli str. 46)

Na podstawie posiadanej dokumentacji dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, kontrolujący stwierdzili, że w ciągu 10 lat przerwy w aktualizacji tych opłat, nastąpił znaczny wzrost cen nieruchomości.

Do analizy w zakresie wpływu wzrostu cen nieruchomości na wzrost opłat rocznych za trwały zarząd kontrolujący wykorzystali dokumentację 4 z 6 nieruchomości, które nie były aktualizowane co najmniej 10 lat. Procentowy wzrost opłat kształtował się dla poszczególnych nieruchomości od 11,52% do 241,96%. Natomiast suma opłat rocznych za trwały zarząd dla tych nieruchomości w przypadku przedostatniej aktualizacji wynosiła 25 145,11 zł i wzrosła do kwoty 43 491,72 zł w przypadku ostatniej aktualizacji. Nastąpił zatem wzrost dochodów o kwotę 18 346,61 zł, tj. o 72,96%. Poniżej przedstawiono tabelę prezentującą szczegóły w tym zakresie.

Rok przedostatniej aktualizacji	Nr działki	Kwota opłaty rocznej wynikająca z przedostatniej aktualizacji	Kwota opłaty rocznej wynikająca z ostatniej aktualizacji	Różnica – wzrost opłaty	% wzrostu opłaty
1.	2.	3.	4.	5. (4-3)	6.
2009	3	4 674,00 zł	6 714,53 zł	2 040,53 zł	43,66%
2010	4	3 180,00 zł	10 874,44 zł	7 694,44 zł	241,96%
2009	7	7 259,11 zł	8 095,20 zł	836,09 zł	11,52%
2008	11	10 032,00 zł	17 807,55 zł	7 775,55 zł	77,51%

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że dziesięcioletnie przerwy czasowe ustalone przez organ pomiędzy aktualizacjami opłat rocznych są na tyle duże, że mogą mieć niekorzystny wpływ na wysokość osiąganych dochodów z tytułu posiadania nieruchomości oddanych w trwały zarząd w przypadku wzrostu cen nieruchomości w tym okresie.

Ponadto istotne jest posiadanie przez organ szczegółowych danych dotyczących wzrostu cen nieruchomości dla wszystkich działek Skarbu Państwa w danym roku kalendarzowym, a zatem bieżące monitorowanie cen nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami, ze względu na realny wzrost cen nieruchomości, zasadne jest częste aktualizowanie opłat rocznych za trwały zarząd, co przełoży się na sukcesywny, a nie skokowy wzrost wysokości dochodów zarówno Skarbu Państwa, jak i Gminy Miasta Szczecin.

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji w zakresie postępowań administracyjnych dotyczących aktualizacji opłat rocznych za trwały zarząd wybranych do szczegółowej kontroli (6 spraw), kontrolujący ustalili, że:

- decyzje w sprawie aktualizacji opłat rocznych spełniały wszystkie wymogi art. 87 uogn,
- przy ustalaniu wysokości nowej opłaty prawidłowo, zgodnie z zapisami art. 83 uogn, określono stawkę % opłat rocznych, tj. 0,1% lub 0,3%,
- w przypadku kontrolowanych spraw organ nie udzielał bonifikat w opłacie rocznej,
- przedstawione operaty szacunkowe były aktualne, spełniały tym samym wymogi wskazane w art. 156 uogn, dotyczące okresu ważności operatów,
- aktualizacji opłaty dokonywano na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego,
- wszystkie skontrolowane decyzje stały się ostateczne w I instancji,
- postępowania administracyjne w sprawach aktualizacji opłat rocznych za trwały zarząd były prowadzone zgodnie z wytycznymi Kpa, tj.:
 - zgodnie z dyspozycją art. 61 § 4 Kpa, zawiadamiano stronę o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie aktualizacji opłaty rocznej,
 - przed wydaniem decyzji umożliwiano stronie wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przez wydanie postanowienia w tym zakresie, zgodnie z art. 10 § 1 Kpa,
 - w przypadku zaistnienia potrzeby, postanowieniem przedłużano termin załatwienia sprawy, zgodnie z dyspozycją art. 36 Kpa,
 - wydane przez Prezydenta Miasta Szczecin decyzje administracyjne zawierały wszystkie elementy wymienione w art. 107 Kpa,
 - wszystkie skontrolowane decyzje zostały podpisane przez upoważnione osoby,
 - w uzasadnieniu decyzji w sposób przejrzysty i szczegółowy opisywano podstawę ustalenia nowej opłaty oraz sposób jej obliczenia.

Szczegółowe informacje dotyczące skontrolowanych spraw zawarto w aktach kontroli.

(dowód: akta kontroli str. 495)

W przypadku działki ewidencyjnej Skarbu Państwa nr 326201_1.1046.8/1, w stosunku do której dokonano aktualizacji opłaty rocznej jedno z postanowień ze znakiem WMiRSPN-VI.6844.47.2020.MB, dotyczące przedłużenia terminu załatwienia sprawy wszczętej w dniu 28 maja 2020 r., zostało sporządzone z datą 2 lipca 2020 r., czyli po upływie terminu na załatwienie sprawy, mijającego w dniu 29 czerwca 2020 r. Postanowienie to zostało wysłane w dniu wystawienia, tj. w dniu 2 lipca 2020 r. Kontrolujący zapytali, dlaczego postanowienie zostało sporządzone z datą 2 lipca 2020 r., czyli po upływie terminu na załatwienie sprawy. Odpowiedzi udzielił Zastępca Dyrektora WMiRSP wskazując, że: *„Postanowienie (...) zostało wysłane po terminie ze względu na problemy z wysyłką ePUAP. Na tę okoliczność sporządzona została notatka służbowa z dnia 1 lipca 2020r. (zawarta w przesłanej uprzednio dokumentacji). Dodatkowo załączam kopię wydruku z korespondencji elektronicznej z dnia 2 lipca 2020r. wskazującej na powyższe problemy przy próbie wysłania korespondencji w przypadku innej sprawy”*.

Pomimo tego, że jednostka nie odniosła się do kwestii daty sporządzenia pisma a do daty wysłania pisma kontrolujący akceptują zaistniałą sytuację.

W tym miejscu należy podkreślić, że kontrolujący ustalili, że cała skontrolowana dokumentacja postępowań administracyjnych dotycząca aktualizacji opłat rocznych za trwały zarząd była przekazywana stronom w dniu jej sporządzenia poprzez elektroniczną skrzynkę podawczą na platformie ePUAP.

(dowód: akta kontroli str. 46, 496-501)

Reasumując, przedstawiona do kontroli dokumentacja w zakresie postępowań administracyjnych, dotyczących aktualizacji opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd, nie budzi zastrzeżeń.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości

Ad 1.2. Prawdliwość i terminowość przeprowadzania ostatnich aktualizacji opłat rocznych (użytkowanie wieczyste)

Zastosowanie nieprawidłowej stawki procentowej przy ustaleniu opłaty rocznej dla działki 213

Kontrolujący w wyniku analizy stwierdzili, że przy ustalaniu wysokości nowej opłaty w przypadku działki nr 213 (teczka 8) GM Szczecin zastosowało nieprawidłową stawkę procentową. W zawiadomieniu o ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 15.12.2017 r. dla działki zabudowanej budynkiem garażowym zastosowano stawkę 1%, zamiast obowiązującej w 2017 r. stawki 3%.

Kontrolujący w dniu 04.02.2022 r. zwrócili się do GM Szczecin z pytaniem, dlaczego przy wyliczaniu opłaty rocznej zastosowano stawkę 1% (stawka ta w przypadku garaży została wprowadzona ustawą w 2019 r.). W wyjaśnieniu z dnia 09.02.2022 r. Kierownik Referatu ds. opłat i analiz Pan Arkadiusz Melzacki wskazał, „*Decyzją Wojewody Szczecińskiego (...) z dnia 1 czerwca 1992 r. Fabryka (...) nabyła na mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawo użytkowania wieczystego m.in. dz. Nr 450/1 (...). Stawkę procentową opłaty rocznej dla ww. działki gruntu określono w wysokości 1%. Następnie Decyzją Urzędu Rejonowego (...), z dnia 7 grudnia 1992 r., zatwierdzono podział dz. Nr 450/1 m.in. na działkę nr 213 (...).*

Mając na uwadze powyższe, stawka procentowa w wysokości 1% zastosowana przy ustaleniu opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego dla działki nr 213 w zawiadomieniu z dnia 15 grudnia 2017 r. (...) wynika z ww. decyzji Wojewody Szczecińskiego, (...) z dnia 1 czerwca 1992 r.”.

W dniu 09.02.2022 r. poproszono jednostkę o wskazanie celu, na jaki został oddany grunt obecnym użytkownikom wieczystym. Dodatkowo w przypadku, jeśli cel nie został określony, poproszono o informację, dlaczego nie zastosowano zapisu art. 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości (zgodnie z księgą wieczystą na gruncie znajduje się garaż).

Zgodnie z odpowiedzią z dnia 10.02.2022 r. Zastępcy Dyrektora Wydziału „(...) W (...) decyzji nie został określony cel oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Dla dz. nr 213 przyjęto stawkę procentową w wysokości: 1% (...). Następnie w 2018 r. dokonano zmiany wówczas obowiązującej stawki procentowej (1%) opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego ww. nieruchomości na 3%, z uwagi na fakt że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest garażem (zawiadomienie z dnia 17 września 2018 r., znak: WZiON-III.6843.248.2018.DR). W związku ze zmianą przepisów dot. stawki procentowej opłaty rocznej dla nieruchomości gruntowych, na których znajdują się garaże i stanowiska postojowe, zasadnym było dokonanie dla omawianej nieruchomości zmiany procentowej na 1% (zgodnie z art. 72 ust 3 pkt 3b), począwszy od dnia 1 stycznia 2019 r. (pismo z dnia 25 stycznia 2022 r., (...)).”

Kontrolujący uznali, że nie mogą przyjąć udzielonych przez jednostkę wyjaśnień dotyczących zastosowania przy wyliczeniu opłaty rocznej w 2017 r. stawki procentowej w wysokości 1%. W wyjaśnieniach jednostka wskazała, że w 2018 r. dokonała zmiany stawki z 1% na 3% „(...) z uwagi na fakt że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest garażem (...)”. Dokonując zmiany w 2018 r. GM Szczecin stwierdziła, że użyta przy ustaleniu stawka 1% była niewłaściwa. Z tego powodu kontrolujący nie mogą przychylić się do udzielonych wyjaśnień w powyższym zakresie.

W myśl art. 72 ust. 1 uogn *Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 zasady ustalania cen nieruchomości oraz art. 72 ust. 3 ugon Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana (...),* jednakże w wyjaśnieniu z dnia 10.02.2022 Zastępca Dyrektora Wydziału wskazał, że „(...) nie został określony cel oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. (...)”. W związku z tym jednostka przy ustalaniu opłaty winna zastosować art. 221 ust. 3 ugon, który stanowi *Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. Ze względu na powyższy zapis jednostka ustalając opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinna zastosować obowiązującą w 2017 r. stawkę procentową 3% (stawka % nieruchomości gruntowych, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele), kierując się sposobem korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości, na której zgodnie z księgą wieczystą oraz operatem szacunkowym znajduje się zabudowa garażowa.*

Kontrolujący nie znajdują podstawy do zastosowania przez jednostkę przy ustalaniu opłaty stawki procentowej 1%.

(dowód: akta kontroli str. 157-161, 220-225, 274-287, 290-292, 302)

Przyczyną nieprawidłowości było kierowanie się przy ustalaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przez GM Szczecin stawką procentową obowiązującą dla działki 450/1, z której podziału powstała działka nr 213.

Skutkiem powyższego było nieprawidłowo sporządzone pismo ustalające opłatę roczną przez jednostkę.

Osobami odpowiedzialnymi za nieprawidłowość są osoby bezpośrednio realizujące zadanie oraz osoby je nadzorujące.

Nieprawidłowy nadzór jednostki nad realizowanym zadaniem

W wyniku kontroli stwierdzono, że ze względu na niewłaściwy nadzór nad realizacją zadania jednostka nieprawidłowo sporządziła zawiadomienie o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej w 2016 r. dla działki nr 21/1.

W wypowiedzeniu wysokości opłaty z 04.11.2016 r. zastosowany został zapis art. 77 ust. 2a uogn wskazujący, że *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.*

W wyniku analizy przekazanych dokumentów kontrolujący stwierdzili, że wysokość zaktualizowanej opłaty ustalonej pismem z dnia 04.11.2016 r. nie przekroczyła dwukrotności dotychczasowej opłaty, tj. tej wynikającej z wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum z 20.09.2011 r. (wyrok z 2011 r. kwota 35 311,67 zł, nowa wyliczona w piśmie 56 588,73 zł), co uzasadniałoby zastosowany zapis art. 77 ust. 2a uogn. W związku z tym w dniu 04.02.2022 r. kontrolujący zwrócili się do GM Szczecin z pytaniem w tej kwestii. W wyjaśnieniu z dnia 09.02.2022 r. Kierownik Referatu ds. opłat i analiz stwierdził, że „(...) *Poprzednia opłata roczna dla ww. nieruchomości (przed aktualizacji przeprowadzonej w 2016 r.) stanowiła kwotę: 35 311,67 zł, która została ustalona wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydział I Cywilny (...), z dnia 20 września 2011 r. (prawomocny: 26 października 2011 r.). Sprawa dotyczyła aktualizacji opłaty rocznej przeprowadzonej w 2007 r.*

Przedmiotowy wyrok z klauzulą prawomocności został przekazany do tut. Wydziału w dniu 20 grudnia 2018 r.

Do czasu uzyskania ww. wyroku, w systemie obsługującym opłaty roczne z tyt. użytkowania wieczystego obowiązywała opłata roczna w wysokości: 12 649,53 zł, ustalona w wyniku przeprowadzonej w 2000 r. aktualizacji opłaty rocznej ww. nieruchomości (...).

W międzyczasie tj. w 2016 r. przeprowadzono ostatnią aktualizację (...) uwzględniając, że wówczas obowiązująca (dotychczasowa) opłata wynosiła: 12 649,53 zł. Z uwagi na to, że zaproponowana od roku 2017 nowa opłata w wysokości 56 588,73 zł przewyższała dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (12 649,53 zł) zastosowano art. 77 ust. 2a u.g.n. (...)”.

W odniesieniu do udzielonego wyjaśnienia, należy stwierdzić, że jednostka owszem wyrok z 2011 r., w odniesieniu do którego powinna zaktualizować opłatę w 2016 r., otrzymała dopiero w 2018 r., czyli 2 lata od sporządzenia pisma zmieniającego wysokość opłaty, jednak w opinii kontrolujących organ winien na bieżąco monitorować stopień realizacji sprawy, tym bardziej, że od wydania wyroku do przeprowadzonej aktualizacji minęło 5 lat (wydanie wyroku w 2011 r., ustalenie nowej opłaty

2016 r.). Dodatkowo należy zauważyć, że przedmiotowy wyrok z 2011 r. dotyczył zgodnie z odpowiedzią jednostki aktualizacji przeprowadzonej w 2007 r., a więc przez okres 9 lat (różnica pomiędzy przedostatnią zaskarżoną aktualizacją z 2007 r., a ostatnią aktualizacją z 2016 r.) GM Szczecin nie miała wiedzy o ostatecznym zakończeniu toczącej się sprawy, a w systemie obsługującym opłaty jednostki widniała opłata ustalona w 2000 r. w wysokości 12 649,53 zł, tj. opłata określona w piśmie 16 lat przed ostatnią aktualizacją.

Jednostka powinna dołożyć starań, aby opisana powyżej sytuacja w przyszłości nie miała miejsca. Zgodnie z art. 79 ust. 5 uogn *Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty* i art. 79 ust. 8 *Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu*, dlatego GM Szczecin winna na bieżąco monitorować zmiany dotyczące gospodarowanymi przez siebie nieruchomościami, w tym te dotyczące opłat, aby posiadać aktualną wiedzę o wysokości opłat jakie zobowiązani są wносить użytkownicy wieczystości podległych im gruntów.

(dowód: akta kontroli str. 162-171, 220-225, 244-273)

Skutkiem opisanej nieprawidłowości było niewłaściwe sporządzenie przez jednostkę wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej.

Odpowiedzialność za powstałą nieprawidłowość ponoszą osoby bezpośrednio realizujące zadanie oraz osoby je nadzorujące.

Ustalenie opłaty rocznej w przypadku działek nr 213 i 11/8, 22 lata i 3 lata po nabyciu nieruchomości przez użytkowników wieczystych

W wyniku szczegółowej kontroli stwierdzono, że w przypadku działki nr 213 i 11/8 ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez organ nastąpiło odpowiednio 22 lata i 3 lata od daty nabycia gruntu przez użytkownika wieczystego (data wynikająca z księgi wieczystej). Szczegóły przedstawiono w tabeli.

Nr działki	Data nabycia gruntu przez użytkownika wieczystego wynikająca z księgi wieczystej	Data ustalenia wysokości opłaty rocznej przez organ
213	1995	2017
11/8	2012	2015

Kontrolujący w dniu 04.02.2022 r. zwrócili się do GM Szczecin z pytaniem, dlaczego ustalenia wysokości opłaty rocznej dla działek dokonano odpowiednio w 2017 r. i 2015 r. Zgodnie z wyjaśnieniem z dnia 09.02.2022 r. Kierownika Referatu ds. opłat i analiz, działka nr 213 „W 2017 r. w wyniku weryfikacji nieruchomości gruntowych (w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów), stwierdzono rozbieżność pod kątem aktualnego stanu prawnego pomiędzy bazą obsługującą opłaty roczne z tyt. użytkowania wieczystego z KW (...) prowadzoną dla przedmiotowej nieruchomości.

W systemie obsługującym opłaty roczne z tyt. użytkowania wieczystego nie został ujawniony podział działki nr 450/1 na działkę 213, tym samym umowa sprzedaży z dnia 16 marca 1995 r. (...), na podstawie której (...) Państwo (...) stali się użytkownikami wieczystymi przedmiotowej

nieruchomości. W związku z powyższym w 2017 r. ujawniono w bazie obsługującej opłaty roczne z tyt. użytkowania wieczystego powyższy stan prawny zgodny z KW i dokonano aktualizacji (ustalenia) opłaty rocznej dla przedmiotowej nieruchomości, ze skutkiem od 1 stycznia 2018 r.”.

W przypadku działki nr 11/8 w wyjaśnieniu Kierownik Referatu ds. opłat i analiz wskazał, że „Do czasu gdy użytkownikiem wieczystym było PKP S.A. z siedzibą w Warszawie, które na podstawie przepisów szczególnych, tj. ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym zwolnione było z wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, aktualizacja wartości ww. gruntu nie była dokonywana. W momencie zbycia ww. nieruchomości gruntowej przez pierwotnego użytkownika wieczystego, na rzecz nowego użytkownika wieczystego, właściciel nieruchomości nie posiadał wiedzy w zakresie jej aktualnej wartości i nie mógł ustalić stosownej opłaty rocznej. Jednocześnie związany był ww. przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, które zobowiązywały go do dokonania ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste”.

Dodatkowo w piśmie z dnia 09.02.2022 r. Kierownik Referatu ds. opłat i analiz stwierdził, że w przypadku działki nr 213 „Państwo (...) nabyli prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej w 1995 r., zatem obowiązek uiszczenia opłaty rocznej z ww. tytułu powstał od 1996 r. (...)”, natomiast dla działki 11/8 „Obowiązek dokonania zapłaty opłaty rocznej dla obecnego użytkownika wieczystego powstał od 2016 r. (...)”.

(dowód: akta kontroli str. 157-161b, 186-193b, 220-225, 274-287, 290-292, 302)

Zgodnie z art. 23 ust. 1 uogn starosta wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej, do których należą m.in. czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności, a także oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, którym gospodarują.

W związku z tym organ powinien na bieżąco analizować, aby wszelkie zmiany dokonane na działkach znalazły swoje odzwierciedlenie w prowadzonej ewidencji, na podstawie której weryfikowane są dokonywane opłaty.

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami przyczyną powstałej nieprawidłowości w przypadku działki nr 11/8 był brak wiedzy jednostki o aktualnej wartości działki (brak przeprowadzonej aktualizacji), z powodu zwolnienia z opłat, a tym samym z ich wnoszenia przez poprzedniego (pierwotnego) użytkownika wieczystego. W przypadku działki nr 213 powodem nieprawidłowości był brak w bazie obsługującej opłaty roczne z tyt. użytkowania wieczystego informacji o podziale pierwotnej działki nr 450/1, z której wyodrębnienia powstała działka nr 213, wcześniej niewidniejąca w powyższym systemie. Z tego względu jednostka powinna na bieżąco monitorować zmiany dokonywane w księgach wieczystych oraz zwiększyć nadzór nad prowadzonym zadaniem.

Należy wskazać, że nieustalanie przez prezydenta opłat rocznych za użytkowanie wieczyste może skutkować uszczupleniem dochodów Skarbu Państwa.

Odpowiedzialność za powstałą nieprawidłowość ponoszą osoby bezpośrednio realizujące zadanie oraz osoby je nadzorujące.

W przypadku nieruchomości gruntowych, na których położone są garaże, nieinformowanie użytkowników wieczystych o zmianie stawki procentowej z 3% na 1%

Z dniem 13.02.2019 r. weszła w życie Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 31.01.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 270). Zgodnie z art. 3 ust 3 ww. ustawy *Jeżeli w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy obowiązywała stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego niezgodna z art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy zmienianej w art. 1, właściwy organ, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, ustala tę stawkę zgodnie z tym przepisem. O wysokości nowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej od 2019 roku właściwy organ powiadamia użytkownika wieczystego na piśmie* (art. 72 ust. 3 pkt 3b dotyczy nieruchomości gruntowych, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele).

W wyniku analizy przedłożonych do kontroli dokumentów dotyczących działek, kontrolujący stwierdzili, że jednostka nie przeprowadziła we właściwy sposób, tj. w terminie 6 miesięcy licząc od dnia 13.02.2019 r., procedury zmiany stawki procentowej z 3% na 1% na kontrolowanych działkach zabudowanych garażami. Stwierdzono, że powyższa zmiana nie została dokonana na żadnej z działek podlegających poinformowaniu. Szczegóły przedstawiono w poniższej tabeli.

Nr teczki	Identyfikator działki ewidencyjnej przekazanej w użytkowanie wieczyste	Data aktualizacji, ustalenia opłaty
2	326201_1.2008.134	07.11.2007
6	326201_1.4197.171	15.11.2011
7	326201_1.4197.90	15.11.2011
8	326201_1.4197.213	15.12.2017
9	326201_1.4003.11/15	29.11.2011
11	326201_1.1058.1/35	18.11.2011
20	326201_1.4197.450/80	15.11.2011
21	326201_1.4197.450/154	15.11.2011

Kontrolujący w dniu 02.02.2022 r. zwrócili się do jednostki z pytaniem czy w 2019 r. w związku ze zmianą uogn i tym samym zmianą stawki procentowej nieruchomości gruntowych, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele z 3% na 1%, informowała użytkownika wieczystego na piśmie o zmianie stawki procentowej w ciągu 6 miesięcy licząc od dnia 13.02.2019 r., tj. do 13.08.2019 r. Zgodnie z odpowiedzią z dnia 04.02.2022 r. Kierownika Referatu ds. opłat i analiz „*W związku ze zmianą przepisów dot. stawki procentowej opłaty rocznej dla nieruchomości gruntowych, na których znajdują się garaże i stanowiska postojowe informuję, że systematycznie dokonywana jest weryfikacja tych nieruchomości pod kątem właściwej stawki procentowej opłaty, a następnie w przypadku zasadności jej zmiany, w systemie obsługującym opłaty roczne na bieżąco wprowadzana jest właściwa stawka procentowa w wysokości 1%, począwszy od 1 stycznia 2019 r., o czym informowani są na piśmie użytkownicy wieczysti, właściciele (w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów). Weryfikacja i zmiana stawki procentowej dla garaży dokonywana jest na wniosek użytkownika wieczystego (właściciela) lub*

z urzędu. (...). Dla dwóch kontrolowanych nieruchomości (garaże) tj. działki nr 11/15 z obrębu 4003 i działki nr 450/154 z obrębu 4197 nie została jeszcze wszczęta procedura zmiany stawki procentowej. Co zostanie uczynione w najbliższym miesiącu”. Zgodnie z informacją z 09.02.2022 r. i przekazanymi dokumentami do pozostałych kontrolowanych nieruchomości (6 działek) na których położone są garaże, 25.01.2022 r. wysłano informację o zmianie stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

(dowód: akta kontroli str. 53-54, 62-65, 78, 110-111, 157-161, 213-215, 233-243, 297-299)

W wyjaśnieniu jednostka wskazała, że aktualizacja stawki procentowej dokonywana jest na bieżąco, na wniosek właściciela gruntu lub z urzędu oraz że w przypadku pozostałych 2 działek objętych kontrolą (11/15 i 450/154) powyższa zmiana nastąpi w marcu 2022 r.

Skutkiem powyższego było niewywiązanie się przez jednostkę z zapisów obowiązującej ustawy.

Odpowiedzialność za powstałą nieprawidłowość ponoszą osoby bezpośrednio realizujące zadanie oraz osoby je nadzorujące.

**Wyjaśnienia, protokoły,
oświadczenia**

1. Informacja z dnia 27 stycznia 2022 r. Pana Przemysława Taracińskiego Zastępcy Dyrektora w Wydziale Zasobu i Obrotu Nieruchomościami ws. przeprowadzanych aktualizacji.
2. Wyjaśnienie z dnia 4 lutego 2022 r. Pana Arkadiusza Melzackiego, Kierownika Referatu ds. opłat i analiz ws. dokonywanych aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.
3. Wyjaśnienie z dnia 9 lutego 2022 r. Pana Arkadiusza Melzackiego Kierownika Referatu ds. opłat i analiz ws. kontrolowanych działek dotyczących użytkowania wieczystego.
4. Wyjaśnienie z dnia 10 i 11 lutego 2022 r. Pana Przemysława Taracińskiego Zastępcy Dyrektora w Wydziale Zasobu i Obrotu Nieruchomościami ws. działki nr 213 i 15 z użytkowania wieczystego.
5. Wyjaśnienie z dnia 23 lutego 2022 r. Pana Przemysława Taracińskiego Zastępcy Dyrektora w Wydziale Zasobu i Obrotu Nieruchomościami ws. kontrolowanych zagadnień dotyczących użytkowania wieczystego.
6. Wyjaśnienia z dnia 4 marca 2022 r. Pani Marzeny Oleszczuk-Iber, Zastępcy Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości ws. kontrolowanych zagadnień dotyczących trwałego zarządu.
7. Oświadczenie z dnia 31 stycznia 2022 r. Pani Małgorzaty Waszak, Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości ws. stosowania zasad

	dokonywania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna z nieprawidłowościami
Wpis do książki kontroli	Nr 2/2022
Zalecenia	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poinformować wszystkich użytkowników wieczystych działek zabudowanych garażami, o zmianie stawki procentowej z 3% na 1% (będących w użytkowaniu wieczystym w 2019 r.). 2. Właściwie nadzorować realizowane zadanie, tj. na bieżąco monitorować zmiany dotyczące gospodarowanymi przez siebie nieruchomościami, w tym te dotyczące opłat, aby posiadać aktualną wiedzę o wysokości opłat jakie zobowiązani są wносить użytkownicy wieczyci podległych im gruntów. 3. Ustalać opłaty za użytkowanie wieczyste w momencie nabycia nieruchomości przez użytkownika wieczystego. 4. Stosować przy ustalaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste właściwą stawkę procentową, zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
Wnioski	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dokonywać aktualizacji opłat rocznych za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd na podstawie oficjalnych analiz sytuacji cenowej na rynku nieruchomości dotyczących wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa. 2. W przypadku wzrostu cen nieruchomości, w celu optymalizacji pozyskiwania dochodów, rekomenduje się wyeliminowanie przypadków długotrwałego braku aktualizacji opłat rocznych.
Pouczenia	<ul style="list-style-type: none"> – O sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, proszę powiadomić mnie za pośrednictwem Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia. – Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r. poz. 224) od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.
PODPIS KIEROWNIKA JEDNOSTKI KONTROLUJĄCEJ	<p>z upoważnienia WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO</p> <p><i>Mateusz Wagemann</i> II WICEWOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI</p>