

WK.660/437/K-20/03

**Pan Rafał Dutkiewicz
Prezydent Wrocławia**

**Rynek-Sukiennice 9
50-107 WROCLAW**

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 55, poz. 577 ze zm.), przeprowadziła kontrolę doraźną w zakresie prawidłowości ustalania i poboru opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Ustalenia kontroli przedstawiono w protokole, podpisanym bez zastrzeżeń 30 kwietnia 2003 roku.

W zakresie ustalania wysokości opłat analizowano dokumentację dotyczącą nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym 3 deweloperów, spośród szesnastu budujących lokale na sprzedaż, których dokumentację prowadzi Wydział Mienia i Geodezji. Przy ustalaniu wysokości opłat dla użytkowników wieczystych nabywających lokale od dwóch deweloperów ("Costruzioni Italiani" i Grupa Inwestycyjna "GI") stwierdzono nieprawidłowości polegające na błędnych wyliczeniach należnych opłat, wynikających z przyjęcia niewłaściwych wartości, będących podstawą obliczeń oraz nieuwzględnienia wcześniej dokonanej aktualizacji wartości gruntu będącego przedmiotem użytkowania wieczystego. Nieuwzględnienie aktualizacji wartości gruntu zostało zauważone przez pracowników Wydziału Mienia i Geodezji i użytkownicy wieczysti po dwóch latach zostali powiadomieni o konieczności zapłacenia różnicy między kwotą należną a dotychczas wpłaconą. Stwierdzono również informowanie użytkowników wieczystych o wysokości opłaty po upływie ustawowego terminu do jej wniesienia.

Nieprawidłowości dotyczących ustalania wysokości opłaty rocznej odpowiednio do wielkości udziału w prawie użytkowania wieczystego, ani też nieterminowego zawiadamiania użytkowników wieczystych o obowiązku wnoszenia opłat nie stwierdzono tylko w przypadku działek nabywanych w użytkowanie wieczyste (wraz z własnością lokali) od spółki "Alfa-Dach".

Ponadto stwierdzono, że w zawiadomieniach o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wysyłanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji do nabywców lokali wybudowanych przez deweloperów podawano wysokość udziału procentowego w prawie użytkowania wieczystego gruntu (wynikającą z aktu notarialnego) oraz wysokość obowiązującej opłaty rocznej, nie podając wartości opłaty ustalonej dla całej nieruchomości. W sytuacji, gdy notariusz w akcie notarialnym nie zamieścił wysokości opłaty rocznej dla całego gruntu, nabywca lokalu w chwili otrzymania zawiadomienia nie miał możliwości zweryfikowania poprawności wyliczenia opłaty, jaką powinien zapłacić z tytułu użytkowania wieczystego.

Przekazując powyższe do wiadomości Pana Prezydenta, Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych, wnosi o podjęcie niezbędnych działań w celu wyeliminowania nieprawidłowości opisanych szczegółowo w protokole kontroli, a w szczególności o:

1. Wzmoczenie nadzoru nad pracownikami dokonującymi wyliczeń opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w celu wyeliminowania pomyłek.
2. Wysyłanie do użytkowników wieczystych zawiadomień o wyliczonej opłacie, zawierających dane będące podstawą obliczenia ustalonej kwoty.
3. Egzekwowanie od podmiotów zobowiązanych do informowania Urzędu o zmianach stanów faktycznych powodujących konieczność ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego - realizowania tego obowiązku natychmiast po zaistnieniu takich zmian, w celu umożliwienia osobom zobowiązanym zapłacenia należnej gminie opłaty w terminie określonym w art. 71 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 z późn. zm.).

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, zgodnie z art. 9 ust. 3 i ust. 4 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych, oczekuje, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o wykonaniu wniosków lub o przyczynach ich niewykonania. Do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżenia do Kolegium Izby. Zastrzeżenie składa właściwy organ jednostki kontrolowanej w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, za pośrednictwem Prezesa Izby. Podstawą zgłoszenia zastrzeżenia może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Do wiadomości:

Pan Stanisław Huskowski

Przewodniczący Rady Miejskiej we Wrocławiu