

Gorzów Wlkp. 30.03.2012 r.

GN-I.431.7.2011.MAst

Pan

Tadeusz Jędrzejczak

Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp.

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 i art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 roku o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2009 r. Nr 31, poz. 206), upoważnieni pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp. przeprowadzili kontrolę problemową w Urzędzie Miasta w Gorzowie Wlkp. - Starostwie Grodzkim w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Miasta Gorzowa Wlkp. w okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia kontroli, tj. do dnia 10 października 2011 r. oraz w zakresie dokonywanych darowizn nieruchomości Skarbu Państwa bezterminowo.

Zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. Nr 185, poz. 1092), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2012 r., do kontroli wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

W związku z ustaleniami kontroli, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli, sporządzonym w dniu 21 grudnia 2011 roku, zaopatrzonym w zmiany w protokole w związku z uwzględnieniem zastrzeżeń w części (przekazane w dniu 8 marca 2012 r.), stosownie do art. 46 ust. 6 w/w ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie przekazuję Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

W okresie objętym kontrolą działalność Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp. – Starosty Grodzkiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa ocenia się *pozytywnie z uchybieniami*.

Stwierdzone w toku kontroli uchybienia występowały w sposób powtarzający się, lecz miały one wyłącznie charakter formalny i nie powodowały następstw dla kontrolowanej działalności, zarówno w aspekcie finansowym, jak i wykonania zadań.

Stwierdzone podczas postępowania kontrolnego uchybienia dotyczyły:

- niepodjęcia działań zmierzających do „komunalizacji” nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w Gorzowie Wlkp. przy ul. Kobylogórskiej 16 lub do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców (np. przy zastosowaniu bonifikaty od ceny sprzedaży);
- nienależycie przeprowadzonych postępowań dowodowych w sprawach udzielania - w trybie art. 126 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) - zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości - naruszenie art. 7 i 77 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.);
- zobowiązania użytkowników wieczystych w drodze postanowień do uiszczenia zaliczek na poczet kosztów postępowań prowadzonych w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 83), pomimo iż obowiązek poniesienia tych kosztów spoczywał na organie prowadzącym postępowanie - naruszenie art. 4 ust. 2 w/w ustawy;
- zbędnego zlecenia (w trzech przypadkach) rzeczoznawcom majątkowym wykonania operatów szacunkowych w celu ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości pomimo, iż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o „przekształcenie” była dokonana aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i pod jej potrzeby sporządzono już wyceny.

W związku z powyższym zaleca się:

1. W celu racjonalnego zagospodarowania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w Gorzowie Wlkp. przy ul. Kobylogórskiej 16 należy podjąć działania zmierzające do jej „komunalizacji” lub darowania na rzecz Miasta Gorzów Wlkp. (zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej obejmujących w szczególności sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego należy do zadań własnych gminy) lub do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców (np. przy zastosowaniu bonifikaty od ceny sprzedaży).

2. Przy wydawaniu decyzji administracyjnych, w tym w sprawach udzielania - w trybie art. 126 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości, należy stosować się do zasad określonych procedurą administracyjną, przeprowadzając stosowne postępowania dowodowe, polegające przede wszystkim na wyczerpującym zebraniu i rozpatrzeniu całego materiału dowodowego.

3. W sprawach dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie należy obciążać użytkowników wieczystych kosztami operatu szacunkowego. Ustalenie wysokości opłaty za „przekształcenie” na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego następuje w wykonaniu obowiązku ustawowego organu prowadzącego postępowanie, skoro przepis art. 4 ust. 2 zd. 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nakłada na właściwy organ obowiązek ustalenia opłaty z tytułu „przekształcenia” uwzględniającej wartość nieruchomości.

4. W przypadku dokonania – w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty z tytułu „przekształcenia”, nie ma potrzeby zlecenia rzeczoznawcom majątkowym sporządzania operatów szacunkowych w celu jej ustalenia.

Nie ma przeszkód, aby zlecać rzeczoznawcom majątkowym – w trybie art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami – jedynie opracowanie analizy rynku nieruchomości i ustalenie przeciętnej stopy kapitalizacji dla poszczególnych rodzajów nieruchomości i w oparciu o tę stopę ustalać wartość prawa użytkowania wieczystego w przypadkach, kiedy znana jest wartość rynkowa nieruchomości.

Ewentualnie przy zleceniu rzeczoznawcom majątkowym wykonania operatów szacunkowych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, można by rozważyć zawieranie w umowie wymogu dotyczącego opracowania przez danego rzeczoznawcę majątkowego analizy rynku nieruchomości i ustalenie przeciętnej stopy kapitalizacji dla poszczególnych rodzajów nieruchomości w przypadku złożenia w ciągu dwóch lat przez użytkownika wieczystego wniosku o „przekształcenie” danej nieruchomości, bądź też zlecenie rzeczoznawcom majątkowym wykonanie operatów szacunkowych jednocześnie w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz w celu ustalenia opłaty z tytułu „przekształcenia”. Czynności te należałoby poprzedzić rozeznaniem cenowym za wykonanie

poszczególnych usług. Skróciłoby to procedury i ograniczyło wydatkowanie środków finansowych.

Na podstawie art. 47 w/w ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie oczekuję w terminie 30 dni liczonym od daty doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

AAx

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO
Grzegorz Dłubek
Dyrektor
Wdz. ad. Gospodarki Nieruchomościami