

PROTOKÓŁ POKONTROLNY

z zadania kontrolnego nr KW.0913-1/09 przeprowadzonego w referacie gospodarki przestrzennej i nieruchomości Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba w terminie 14 – 24 kwietnia 2009 r. Kontroli dokonał podinspektor ds. kontroli wewnętrznej w Urzędzie Miasta i Gminy Nowa Dęba na podstawie upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Dęba nr KW.0913-1/09 oraz Programu Kontroli nr KW.0910-2/UW/09 z 6 kwietnia 2009 r.

Tematem kontroli były dochody gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gminnych. Celem zadania kontrolnego była kontrola prawidłowości i terminowości uiszczania należności z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Kontrolowany okres obejmował rok bieżący.

Wyjaśnień udzielali:

1. Kierownik referatu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości,
2. Inspektor ds. zarządzania energią,
3. Inspektor ds. mienia gminnego.

I. Ustalenia wstępne

Prawo użytkowania wieczystego jest prawem rzeczowym regulowanym w *księdze drugiej tytuł drugi*(art. 232 – 243) *kodeksu cywilnego*(Dz. U. z 1964 r. nr 16, poz.93, z późn. zm.), a także w *ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*(Dz. U. z 2004 nr 261, poz. 2603, z późn. zm.), nazywana dalej w skrócie UNier. W latach poprzednich prawo użytkowania wieczystego regulowały nieobowiązujące już: *ustawa z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach*(Dz. U. z 1961 r. nr 32, poz. 159, z późn. zm.), a następnie *ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości*(Dz. U. z 1991 r. nr 30, poz. 127, z późn. zm.). Jest to więc specyficzne prawo podmiotowe regulowane zarówno przez reżim cywilistyczny jak i administracyjny. Cechami charakteryzującymi te prawo jest m. in.:

- 1) prawem użytkowania wieczystego można objąć tylko grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków(art. 232 kodeksu cywilnego),
- 2) prawo użytkowania wieczystego jest bardzo zbliżone do prawa własności,
- 3) prawo własności budynków znajdujących się na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym jest ściśle związane z prawem użytkowania wieczystego gruntu(art. 235 kodeksu cywilnego, art. 31 UNier),
- 4) ustanowienie prawa wieczystego do gruntu następuje w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.
- 5) Sposób korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste powinien zostać określony w umowie.
- 6) Prawo użytkowania wieczystego nabywa się na 99 lat, w niektórych sytuacjach na inny okres, jednak nie krótszy niż 40 lat.
- 7) Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej w przypadkach określonych w UNier.
- 8) Za użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę oraz opłaty roczne. Obowiązek uiszczania opłaty rocznej obciąża każdego użytkownika wieczystego bez względu na to, czy prawo użytkowania wieczystego nabył bezpośrednio od Skarbu Państwa lub gminy, czy też od osoby, której prawo to już przysługiwało. Zmiana wysokości opłaty rocznej może nastąpić tylko w ściśle określonych warunkach, o których mowa w art. 78 – 81 UNier.
- 9) Roszczenia z tytułu opłat za użytkowania wieczyste są roszczeniami cywilnymi majątkowymi. Roszczenia z tytułu pierwszej opłaty wygasają po upływie 10 lat, natomiast roszczenia z tytułu opłat rocznych, jako roszczenia okresowe upływają w terminie trzech lat.

Przedmiotem realizowanego zadania kontrolnego były dochody Gminy Nowa Dęba z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych. Na poczet tych dochodów składają się: wnoszone jednorazowo pierwsze opłaty i opłaty roczne. Zasady ustalania wysokości tych opłat określone zostały w rozdziale 8 działu drugiego UNier. Opłaty za użytkowanie wieczyste ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntu, przy czym stawka procentowa pierwszej opłaty waha się od 15% do 25% ceny nieruchomości natomiast stawki procentowe opłat rocznych wahają się od 0,3% do 3% ceny nieruchomości i uzależnione są od celu na jaki grunt został oddany. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego do 31 marca z góry za cały rok.

Budżet Gminy na 2009 r. przewiduje dochody z tytułu opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste nieruchomości (dział 700 rozdział 70005 § 0470 klasyfikacji budżetowej) w wysokości 66 910 zł. Kwota ta stanowi niewielki odsetek planowanych dochodów Gminy bo zaledwie $\approx 0,17\%$. Jak wynika z analizy danych przedstawionych przez pracowników referatu gospodarki przestrzennej i nieruchomości (dalej w skrócie GP) popartych wydrukiem zestawienia obrotów i sald za okres od początku roku do końca marca konta 901/700/70005/0470/01-dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, liczba podmiotów zobowiązanych do wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest bardzo duża, przy czym kwota większości opłat waha się w granicach kilku-kilkudziesięciu złotych. Według danych uzyskanych przez pracowników GP prawo użytkowania wieczystego gruntów, które stanowią własność Gminy przysługuje obecnie 1116 osobom fizycznym i 20 osobom prawnym. Ze względu na fakt, iż największe powierzchnie gruntu znajdują się w użytkowaniu wieczystym osób prawnych, a co za tym idzie płacą one największe kwoty opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, kontrolujący poddał szczegółowej analizie prawo użytkowania wieczystego przysługujące osobom prawnym.

II. Analiza wybranych umów użytkowania wieczystego

Kontroli poddano umowy użytkowania wieczystego zawarte z 10 wybranymi osobami prawnymi. Na podstawie tych umów sprawdzono stan zobowiązań tych osób z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, prawidłowość wyliczenia opłat rocznych i aktualizacji opłat rocznych.

Dla każdej umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste założona jest osobnateczka, w której znajduje się dokumentacja przedstawiająca przebieg nabywania gruntu będącego przedmiotem umowy, dokonywane aktualizacje opłat rocznych, dane dotyczące sprzedaży prawa użytkowania wieczystego innym podmiotom itp. Do umów o oddanie w użytkowanie wieczyste założone są karty ewidencji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Na kartach tych zapisuje się kwoty opłat rocznych naliczane w danym roku kalendarzowym, datę i wysokość zapłaty przez użytkownika wieczystego opłaty rocznej, saldo zobowiązań z tego tytułu oraz ewentualne odsetki od nieterminowej zapłaty.

Kontroli poddano 20 umów o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntów przedstawionych poniżej.

- 1.) Działka ewidencyjna nr 408/2 o łącznej powierzchni 1475 m².** Oddana została w użytkowanie wieczyste na mocy aktu notarialnego – umowy o ustanowieniu wieczystego użytkowania nr Repertorium A: 15104/2008 z 5 listopada 2008 r. zawartego między Gminą a firmą „BEGG” Sp. z o. o. Przedmiotowa nieruchomość została oddana na 99 lat z przeznaczeniem na wybudowanie budynku usługowego o funkcji handlowej, gastronomicznej lub rzemieślniczej. Wartość gruntu ustalono na kwotę 430 000 zł netto, pierwszą opłatę ustalono w wysokości 25% wartości gruntu to jest kwotę 107 500 zł netto plus podatek VAT 22% w wysokości 23 650 zł, czyli łącznie 131 150 zł, opłata ta została zapłacona przed podpisaniem umowy. Opłatę roczną ustalono w wysokości 15 738 zł, co stanowi 3% wartości gruntu plus VAT 22%. Wartość gruntu określona w umowie została ustalona w przetargu, który odbył się 8 października 2008 r. W § 8 umowy nabywca został zobowiązany do rozpoczęcia inwestycji w ciągu 1,5 roku od dnia zawarcia umowy i zakończyć ją w ciągu 3 lat. W razie nie wywiązania się z terminów zabudowy umowa zostanie rozwiązana bez odszkodowania a nabywca będzie zobowiązany do zapłaty dodatkowej opłaty rocznej w wysokości 10% wartości nieruchomości. Kontrolujący nie ma zastrzeżeń co do legalności postanowień w/w umowy. Do użytkowania wieczystego tej działki została utworzona karta ewidencji opłat rocznych o nr 1135. Karta ta zawiera wskazanie

wartości należnej opłaty rocznej czyli 15 738 zł, nie zawiera jednak danych o wniesionej opłacie przez użytkownika wieczystego. Jak wynika z zestawienia obrotów konta 901/700/70005/0470/01 za okres 1 stycznia – 21 kwietnia 2009 r. wpłata należnej kwoty została wniesiona 15 kwietnia (PK#0025), a więc 15 dni po terminie. Jak wynika z § 5 umowy użytkowania wieczystego w przypadku nieterminowej zapłaty opłaty rocznej naliczane są odsetki. **W kontrolowanym wypadku odsetki nie zostały naliczone.** Kontrolujący wstępnie wyliczył, że odsetki wyniosły **84,10 zł.**

2.) **Działki ewidencyjne nr 204/9, 225/7, 226/8, 226/9, 403/11 o łącznej powierzchni 3705 m².** Oddane zostały w drodze umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego zawartej w formie aktu notarialnego nr Rep. A:10687/2007 z 4 października 2007 r. pomiędzy Gminą a firmą „BEGG” Sp. z o. o. Nieruchomości stanowiące przedmiot umowy zostały oddane na 99 lat z przeznaczeniem na wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 271 084 zł brutto (podatek VAT 22%), zaś pierwszą opłatę ustalono w wysokości 25% ceny nieruchomości tj. 67 771 zł. Opłatę roczną ustalono według stawki 1% ceny nieruchomości tj. 2 710,84 zł. Cenę nieruchomości ustalono w wyniku przetargu, który odbył się 31 sierpnia 2007 r. W kontrolowanej umowie określono terminy rozpoczęcia realizacji inwestycji na 1,5 roku i 3 lata na zakończenie inwestycji licząc od dnia podpisania umowy. W razie niedotrzymania w/w terminów umowa zostanie rozwiązana a nabywca zobowiązany zostanie do wniesienia dodatkowej opłaty rocznej w wysokości 10% ceny nieruchomości. Termin rozpoczęcia realizacji inwestycji został dotrzymany. Kontrolujący nie ma zastrzeżeń co do legalności postanowień w/w umowy. Dla potrzeb naliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego założona została karta ewidencji tych opłat o nr 0034. Na karcie tej uwidoczono terminowe zapłaty pierwszej opłaty i opłaty rocznej za 2008 r. Brak adnotacji w karcie odnośnie zapłaty opłaty rocznej za 2009 r. Jak wynika z zestawienia obrotów konta 901/700/70005/0470/01 za okres 1 stycznia – 21 kwietnia 2009 r. wpłata należnej kwoty została wniesiona 15 kwietnia (PK#0025), a więc 15 dni po terminie. **Należne odsetki z tytułu nieterminowej zapłaty nie zostały naliczone.** Kontrolujący wstępnie wyliczył, że odsetki wyniosły **14,5 zł.**

3.) **Działka ewidencyjna nr 279/1 o powierzchni 713 m².** Oddana została na mocy umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego zawartej w formie aktu notarialnego nr Rep. A:5494/2003 z 12 sierpnia 2003 r. między Gminą a firmą „BEGG” Sp. z o. o. Nabycie tego prawa wraz z własnością położonego na tym gruncie budynku odbyło się w drodze przetargu nieograniczonego, który odbył się 18 lipca 2003 r. i został wygrany przez firmę „BEGG” Sp. z o. o. Wartość gruntu określona w umowie to 117 400 zł, pierwszą opłatę ustalono na 25% ceny gruntu, czyli 29 350 zł, opłaty roczne ustalono wg stawki 3% wartości gruntu, czyli 3 522 zł. Nieruchomość zgodnie z umową przeznaczona została pod usługi związane z obsługą ruchu turystycznego z wyłączeniem inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego lub uciążliwych dla środowiska. W umowie określono również terminy rozpoczęcia i zakończenia inwestycji na oddanym terenie, terminy te ustalono odpowiednio na rok i 3 lata licząc od dnia zawarcia umowy. Terminy zostały zachowane. Kontrolujący nie ma zastrzeżeń co do legalności postanowień w/w umowy. Dla potrzeb naliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego założona została karta ewidencji tych opłat o nr 0033. Na karcie przedstawiono wszystkie płatności wnoszone z tego tytułu w latach 2003 – 2009 r. Jak wynika z karty ewidencyjnej w latach 2005 – 2006 opłata roczna była zawyżona o podatek VAT 22% tj. o 774,84 zł. Był to przejaw bezprawnego naruszenia wysokości opłaty rocznej, której zmiana może nastąpić tylko w skutek aktualizacji wartości opłaty dokonanej w trybie art. 78 – 81 UNier wskutek

zmiany wartości gruntu. W świetle obowiązującego orzecznictwa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, ustanowionej przed dniem 1 maja 2004 r., gdy taka czynność nie podlegała podatkowi od towarów i usług, po wejściu w życie ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2004 r. Nr 54 poz. 535 ze zm.) ani nie zawiera w sobie należnego podatku, ani też nie powinna być powiększona o taki podatek na podstawie przepisów tej ustawy. Pogląd taki został wyrażony między innymi w uchwale Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 stycznia 2007 r. sygnatura I FPS 1/2006 oraz w wyroku Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 10 maja 2007 r. sygnatura III CSK 448/2006. Firma „BEGG” w latach 2005 – 2006 zapłaciła opłaty roczne w wysokości wynikające z umowy bez podwyższenia ich o podatek VAT, a więc prawidłowo, jedynie w 2005 r. dopłaciła do opłaty rocznej kwotę 28,70 zł na poczet podatku VAT, co stanowiło nadpłatę. Opłata roczna za rok 2008 r. została zapłacona dopiero 6 marca 2009 r. w wysokości 3 522 zł (PK/0129), a więc 390 dni po terminie. **Odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia należne Gminie zgodnie z § 5 umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego nie zostały naliczone.** Kontrolujący wstępnie wyliczył, że odsetki wyniosły **389,20 zł. Według zestawienia obrotów na koncie 901/700/70005/0470/01 za okres od 1 stycznia do 21 kwietnia 2009 r., opłata roczna za rok 2009 nie została uiszczona.**

- 4.) **Działka ewidencyjna nr 109/5 o powierzchni 155 m².** Jej użytkownikiem wieczystym jest Karpacka Spółka Gazownictwa na mocy umowy przeniesienia nieruchomości użytkowań wieczystych gruntu i własności budynków stanowiących odrębne nieruchomości w wykonaniu zobowiązania wynikającego z objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A:3225/03 z dnia 2 kwietnia 2003 r. z Tarnobrzeską Spółdzielnią Mieszkaniową. W związku z przejściem prawa użytkowania wieczystego na nowy podmiot, na zlecenie gminy został dnia 15 września 2003 r. sporządzony nowy operat szacunkowy dla tego gruntu. Wartość gruntu według operatu to 4 418 zł. Zawiadomieniem nr GP-7212/8/2003 z 23 września Burmistrza Gminy ustalono kwotę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu w wysokości 132,54 zł. Przy ustaleniu nowej wysokości opłaty nie zostały zachowane forma wypowiedzenia, o której mowa w art. 78 UNier. 4 sierpnia 2008 r. Karpacka Spółka Gazownictwa wystąpiła z wnioskiem do Gminy o aktualizację wysokości stawki procentowej opłaty rocznej dla omawianej nieruchomości gruntowej argumentując to tym, że działka przeznaczona jest na wykonywanie celów publicznych na realizację infrastruktury technicznej stanowiącej element gazociągu związanego z dystrybucją gazu, a więc stawka procentowa winna wynieść 1% stosownie do art. 72 ust. 3 § 4 UNier. Pismem nr BGPN 72241/67/08 z 29 października 2008 r. Burmistrz wypowiedział poprzednią opłatę roczną proponując kwotę 63,83 zł co stanowiło 1% stawki procentowej od wartości nieruchomości wynoszącej wg nowego operatu szacunkowego z 6 października 2008 r. – 6 383 zł. Forma wypowiedzenia jest zgodna z art. 78 UNier. Dla działki nr 109/5 założono kartę ewidencji opłat rocznych o nr 0326. Z karty ewidencji wynika, że w latach 2005 – 2006 do opłat rocznych został doliczony podatek VAT 22%, **co powodowało bezprawne zawyżenie należnej opłaty o 29,16 zł.** Karta nie została uzupełniona za rok 2009. Na podstawie wydruku zestawienia obrotów na koncie 901/700/70005/0470/01 za okres od 1 stycznia do 21 kwietnia 2009 r., stwierdzono że opłata roczna za rok 2009 została uiszczona 31 marca w wysokości 63,54, czyli prawidłowo.
- 5.) **Działka ewidencyjna nr 161/5 o powierzchni 490 m² położona w Nowej Dębie na ul. Szypowskiego.** Prawo użytkowania wieczystego tej działki zostało nabyte przez

Zakład Budowlano-Remontowej Sp. z o. o. od Powszechnej Spółdzielni Spożywców „Społem” na mocy umowy sprzedaży tego prawa zawartej w formie aktu notarialnego nr Rep. A: 3287/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 r. W związku z przejściem tego prawa na nowego użytkownika, na zlecenie Gminy, dnia 18 sierpnia 2004 r. został dokonany operat szacunkowy wartości tej nieruchomości. Wartość nieruchomości została w nim wyceniona na kwotę 3 773 zł. Pismem Burmistrza nr I-7212/7/2004 z 27 września 2004 r. do Zakładu Budowlano – Remontowego zawiadomiono o obowiązku uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w wysokości 113,19 zł, tj. 3 % wartości ustalonej w operacie szacunkowym. Zawiadomienie to w rzeczywistości było wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości – jednak wypowiedzenie to, jakkolwiek zasadne, **nie spełniało wymagań formalnych takiego wypowiedzenia określonych w art. 78 ust. 1 UNier.** Dla działki nr 161/5 założono kartę ewidencji opłat rocznych o nr 1033. Karta ta nie była uzupełniana od 2006 r. z powodu uchylania się przez Zakład Budowlano – Remontowy od płacenia należnych opłat. 27 lutego 2009 r. Zastępca Burmistrza pismem BGNP 7212/ /09 wezwał Zakład Budowlano – Remontowy do zapłaty zaległych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za lata 2006 – 2008 r. w kwocie 113,19 zł za każdy rok plus odsetki ustawowe od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia wpłaty należności. W odpowiedzi na to pismo Zakład Budowlano – Remontowy 3 marca 2009 r. wpłacił na konto Gminy kwotę 452,76 zł tytułem uiszczenia w/w zaległości. **Opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok 2009 nie została uiszczona.**

- 6.) **Działki ewidencyjne nr 251/26 o powierzchni 71 m² i nr 86/1 o powierzchni 67 m².** Użytkownikiem wieczystym tych działek jest Rzeszowski Zakład Energetyczny S.A., który nabył to prawo od Tarnobrzskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na mocy dwóch aktów notarialnych z 30 września 1998 r.: Rep. „A” nr 2206 – działka 86/1 oraz Rep. „A” nr 2202/98 – działka 251/26. Opłaty roczne wynoszą 30,36 zł zgodnie z ostatnią aktualizacją opłaty rocznej dokonaną wypowiedzeniem z 22 maja 2001 r. Stawka procentowa opłaty rocznej wynosi zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 UNier 1% jako, że grunt oddany w użytkowanie wieczyste wykorzystywany jest na infrastrukturę techniczną – stację transformatorową. Dla działek tych założono kartę ewidencji opłat rocznych nr 0756. Wynika z niej m. in., że **do opłat rocznych w latach 2005 – 2006 doliczany był podatek VAT 22%, co powodowało bezprawne zawyżenie opłaty rocznej o 6,68 zł.** Karta nie została uzupełniona za rok 2009. Na podstawie wydruku zestawienia obrotów na koncie 901/700/70005/0470/01 za okres od 1 stycznia do 21 kwietnia 2009 r., stwierdzono że opłata roczna za rok 2009 została uiszczona 25 marca w wysokości 142,66 zł.
- 7.) **Działka ewidencyjna nr 110/7 o powierzchni 47 m².** Użytkownikiem wieczystym tej działki jest Rzeszowski Zakład Energetyczny S.A., który nabył te prawo od Tarnobrzskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na mocy aktu notarialnego Rep. „A” nr 3929/2002 z 28 sierpnia 2002 r. Aktualna wartość opłaty rocznej to 8,80 zł wg stawki procentowej 1% wartości nieruchomości ustalonej wg operatu szacunkowego tej działki dokonanej 18 października 2002 r., działkę wyceniono na 880 zł. Karta ewidencyjna opłat rocznych nr 0757 wykazuje terminowe opłacanie opłat rocznych od 2003 – 2008 r., z tym że **w latach 2005 – 2007 do opłat rocznych doliczony był podatek VAT 22%, tzn. opłata roczna była zawyżona o 1,94 zł.** Opłatę roczną za 2009 r. zapłacono 25 marca 2009 r.
- 8.) **Działki nr 309/1 i 283/10 o łącznej powierzchni 175 m².** Użytkownikiem wieczystym tych nieruchomości jest Rzeszowski Zakład Energetyczny S. A. Prawo to nabył od Gminy w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 207 UNier na mocy

umowy ustanowienia użytkowania wieczystego zawartego w formie aktu notarialnego Rep. „A”: 4902/2005 z 19 lipca 2005 r. Grunt został oddany w użytkowania wieczyste na lat 40 z przeznaczeniem pod stacje transformatorową. Wartość gruntu określono w umowie w wysokości 7 000 zł, zaś opłatę roczną ustalono wg stawki procentowej 1% wartości nieruchomości czyli 70 zł netto plus podatek VAT 22% 15,40 zł co daje razem kwotę 85,40 zł brutto. Założona dla tych działek karta ewidencji opłat rocznych nr 0758, wykazuje regularne płatności tych opłat w latach 2005 – 2008. Informacji dotyczącej opłaty za 2009 r. jeszcze nie wpisano do karty ewidencji. Opłatę roczną za 2009 r. zapłacono 25 marca 2009 r.

9.) Działki ewidencyjne o numerach: 265/19 o powierzchni 40 m² oraz 340 o powierzchni 46 m² położone na ul. Leśnej, nr 173/1 o pow. 40 m² położona na ul. Broniewskiego, nr 339 o pow. 59 m² położona na ul. Szkolnej, nr 248/6 o pow. 41 m² położona na ul. Krasickiego, nr 292/5 o pow. 40 m² położona na ul. Słowackiego. Wymienione działki zabudowane stacjami „TRAFO” zostały oddane w użytkowanie wieczyste Rzeszowskiemu Zakładowi Energetycznemu w drodze decyzji nr PIG – 7224/76/94 Zarządu Miasta i Gminy Nowa Dęba z dnia 15 września 1994 r. wydanej na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Mocą tej decyzji w/w działki oddano w użytkowanie wieczyste na lat 99 bezpłatnie, zaś budynki stacji TRAFO wzniesione na tych działkach przeszły bezpłatnie na własność Rzeszowskiego Zakładu Energetycznego. Opłatę roczną ustalono wg stawki 3% ceny gruntu na kwotę 16,90 zł. Opłata roczna ustalona w decyzji obowiązuje do dzisiaj. **Zdaniem kontrolującego stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powinna zostać zmieniona i dostosowana stosownie do celu na jaki przeznaczono w/w grunty, zgodnie z art. 72 ust.3 w związku z art. 221 ust. 1 UNier. Nieruchomości zostały oddane na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, a więc stawka procentowa opłaty rocznej powinna wynieść zgodnie z art. 72 ust. 2 pkt 4 UNier, 1%.** Dla w/w gruntów założona została karta ewidencji opłat rocznych nr 0755. Wpłaty były dokonywane na bieżąco, nie ma odnotowanej jedynie wpłaty za rok 2009. **W latach 2005 i 2006 do opłat rocznych doliczono podatek VAT 22%, co zgodnie z obowiązującą linią orzecznictwa było niezgodne z prawem.** Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości, o których mowa w pkt 6 – 9 niniejszego protokołu, za rok 2009 zostały zapłacone 25 marca w wysokości 142,66 zł. Sumując kwoty opłat rocznych wynikających z umów omówionych w pkt 6 – 9 otrzymujemy kwotę 141,46 zł(30,36+8,80+85,40+16,90=141,46), a więc kwota opłat rocznych za 2009 r. zapłacona przez Rzeszowski Zakład Energetyczny została nadpłacona o 1,20 zł.

10.) Działki ewidencyjne nr 248/4 i 248/7 o łącznej powierzchni 5757 m² – hala targowa w Nowej Dębie. Gmina Nowa Dęba działając na podstawie przepisów uwłaszczeniowych – *art. 2c ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości*, oddała wymienione grunty w użytkowanie wieczyste Powszechnej Spółdzielni Spożywców „Społem” na mocy umowy o ustanowieniu wieczystego użytkowania i nieodpłatnego przeniesienia własności budynków sporządzonego w formie aktu notarialnego nr Rep. „A”:7569/94 z 7 października 1994 r. Oprócz działek pod halą targową, na mocy tej umowy w użytkowanie wieczyste PSS „Społem” zostały oddane następujące działki:

- 161/5 o powierzchni 490 m² – prawo to zostało sprzedane Zakładowi Budowlano Remontowemu 30 kwietnia 2004 r.
- 263/27 o powierzchni 58 m²,
- 298/1 o powierzchni 1969 m²,
- 274/5 i 276/1 o łącznej powierzchni 3292 m².

W danym punkcie badania poddano prawo użytkowania wieczystego działek 248/4 i 248/7. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste tych dwóch działek została ustalona w wysokości 872,20 zł. W umowie nie określono sposobu użytkowania gruntu ani wartości użytkowanego gruntu przez co trudno określić jaką przyjęto stawkę procentową do określenia wartości opłaty rocznej. Zgodnie z art. 221 ust. 2 UNier, jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej, właściwy organ określi wysokość tej stawki stosując tryb postępowania stosowany przy wypowiedzeniu wartości opłat rocznych (art. 78 – 81 UNier). **Należy ustalić jaka jest wartość działek i określić stawkę procentową opłaty rocznej.** Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste tych działek nie były aktualizowane od dnia jego ustanowienia, tj. prawie 15 lat, w związku z czym należałoby sprawdzić czy wartość użytkowanego gruntu nie wzrosła, gdyż stanowi to przesłankę dokonania aktualizacji opłaty rocznej (art. 77 ust. 1 UNier). Założona dla tych działek karta ewidencji opłat rocznych nr 0697, wskazuje że do 2008 r. nie było zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. **Zwraca się jednak uwagę na fakt, iż w latach 2005 – 2006 do opłaty rocznej nienależnie doliczono do kwoty opłaty rocznej podatek VAT 22%, przez co wysokość opłaty rocznej zawyżono wbrew prawu o 191,64 zł.** Analiza obrotów na koncie 901/700/70005/0470/01 wskazuje, że PSS „Społem” dnia 30 marca 2009 r. wpłaciła na konto Gminy tytułem opłat za użytkowanie wieczyste gruntu w 2009 r. kwotę 1 464,46 zł, w której mieści się również opłata za działki pod halą targową (872, 20 zł).

- 11.) **Działka ewidencyjna nr 298/1 o powierzchni 1969 m².** Została oddana w użytkowanie wieczyste PSS „Społem” na mocy umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego i nieodpłatnego przeniesienia własności budynków z 7 października 1994 r., o której była już mowa w pkt. 10. Wartość opłaty rocznej ustalono w wysokości 309,50 zł. **W umowie nie określono sposobu i celu przeznaczenia gruntu, wartości gruntu ani stawki procentowej opłaty rocznej.** W dokumentacji dotyczącej działki 298/1 znajduje się jednak operat szacunkowy dotyczący wyceny działek przekazanych w użytkowanie wieczyste na mocy aktu notarialnego, o którym mowa w pkt 10 niniejszego protokołu, wykonany na zlecenie Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba przez panią Danutę Zdyb biegłą ds. wywłaszczeń 7 kwietnia 1992 r. Wartość gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste PSS „Społem” na mocy aktu notarialnego nr Rep. „A”:7569/94 z 7 października 1994 r. była najprawdopodobniej ustalana na podstawie wymienionego wyżej operatu szacunkowego. W operacie tym cenę 1 m² wyceniono na kwotę 5,05 zł, natomiast wartość działki 298/1 na kwotę 10 317,10 zł. Z tej wyceny wynika, że kwota opłaty rocznej ustalona w akcie notarialnym dla działki 298/1 w wysokości 309,50 zł stanowi 3% wartości tej działki. Kontrolujący zwraca jednak uwagę na fakt, iż w operacie szacunkowym dla działki 298/1 powierzchnia tej działki była określona w wymiarze 2049 m², a więc większym o 74 m² niż określona w omawianym akcie notarialnym. Skoro więc w operacie szacunkowym z 1992 r. wartość działki 298/1 była określona wg wzoru: 5,05 zł * 2043 m² ≈ 10 317,10 zł z czego 3% to 309,50 zł, to biorąc pod uwagę powierzchnię tej działki określoną w akcie notarialnym z 7 października 1994 r. wartość działki powinna wynosić: 5,05 zł * 1969 m² = 9943,45 zł z czego 3% to 298,30 zł. Z ustaleń tych wynika, że opłata roczna ustalona w akcie notarialnym z 7 października 1994 r. została nieznacznie zawyżona o 11,20 zł. Karta ewidencji opłat rocznych nr 0696 dla działki 298/1 jest uzupełniona do 2008 r., nie wykazano zaległości. **W latach 2005 – 2006 do opłat rocznych był nienależnie doliczany podatek VAT 22% co powodowało**

bezprawne zawyżenie opłaty rocznej o 68,09 zł. Rubryki wniesionej opłaty rocznej za 2009 jeszcze nie uzupełniono. Opłatę roczną za 2009 r. zapłacono 30 marca 2009 r. – w terminie.

- 12) Działka ewidencyjna nr 263/27 (grunt pod kioskiem na ul. 1 maja w Nowej Dębie) o powierzchni 58 m².** Grunt ten został oddany w użytkowanie wieczyste PSS „Społem” na mocy omawianego już aktu notarialnego nr Rep. „A”:7569/94 z 7 października 1994 r. Opłatę roczną ustalono w wysokości 26,79 zł. W akcie nie określono stawki procentowej, wartości gruntu ani celu przeznaczenia gruntu. W dokumentacji przygotowawczej do oddania tego gruntu w użytkowanie wieczyste znajduje się operat szacunkowy wyceny tej nieruchomości wykonany w marcu 1994 r. przez biegłego d/s wyceny nieruchomości wykonany na zlecenie Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba. Wycenił on wartość tego gruntu na 853 zł. Biorąc to pod uwagę można wyliczyć, że kwota opłaty rocznej ustalona w akcie notarialnym tj. 26,79 zł stanowi ok. 3% wartości gruntu, co byłoby zgodne z art. 40 ust. 3 nieobowiązującej już ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Mimo tych ustaleń w akcie notarialnym nie ma wyraźnie określonej stawki procentowej, co powinno ulec zmianie zgodnie z art. 221 ust. 2 UNier. Zgodnie z kartą ewidencji opłat rocznych nr 0698 utworzonej dla tej nieruchomości, opłaty w latach 1995 – 2008 były opłacane i nie ma zaległości, z zastrzeżeniem, że w latach 2005 – 2006 do opłat rocznych nieprawidłowo/niesłusznie doliczono podatek VAT 22% co zawyżyło kwotę opłaty o 5,89 zł. Opłaty za 2009 r. nie wpisano jeszcze w karcie. PSS „Społem”, natomiast wpłata została dokonana terminowo 30 marca 2009 r.
- 13) Działki ewidencyjne nr 274/5 i 276/1 o łącznej powierzchni 3292 m².** Działki te zostały przekazane PSS „Społem” na mocy aktu notarialnego nr Rep. „A” 7569/94 z 7 października 1994 r. 13 stycznia 2001 r. PSS „Społem” sprzedało prawo użytkowania wieczystego do tych działek osobie fizycznej na podstawie zawartej z nią umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego nr Rep. „A”:149/2001. Zgodnie z § 7 aktu notarialnego z 7 października 1994 r. w sprawie nabycia prawa użytkowania wieczystego przez PSS „Społem” m. in. działek 274/5 i 276/1, użytkownik został zwolniony od pierwszej opłaty rocznej pod warunkiem, że prawo użytkowania wieczystego nie zostanie sprzedane przed upływem 10 lat od dnia podpisania umowy w przeciwnym razie PSS „SPOŁEM” zobowiązana była uiścić pierwszą opłatę roczną w wysokości 25% wartości gruntu w dniu jej zbycia. Sprzedając prawo użytkowania wieczystego działek 274/5 i 276/1 dnia 13 stycznia 2001 r. PSS „SPOŁEM” naruszyła ten warunek tym samym została zobowiązana do zapłaty pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste. Z przedstawionych dokumentów nie wynika, żeby zobowiązanie to zostało zapłacone, jak również kiedykolwiek dochodzone roszczeń Gminy z tego tytułu. Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego roszczenie o wniesienie pierwszej opłaty, jako roszczenie majątkowe, przedawnia się z upływem 10 lat(art. 118 kc), a więc w w/w przypadku jest wciąż aktualne. Należy ustalić czy roszczenie to kiedykolwiek było dochodzone przez Gminę i czy PSS „Społem” wywiązało się z tego zobowiązania. Na dzień kontroli pracownicy referatu GP nie byli w stanie odpowiedzieć na tak postawione pytania, ze względu na fakt, iż w okresie, w którym powstało omawiane zobowiązanie sprawami z zakresu użytkowania wieczystego zajmował się inny pracownik, który obecnie znajduje się na emeryturze.
- 14) Działki ewidencyjne nr 114/10 o powierzchni 74m², 257/2 o powierzchni 731 m², 259/7 o powierzchni 55 m², 106/9, 106/8, 114/9.** Działki te są w użytkowaniu wieczystym PSS „Społem”, jednak kontrolującemu nie została przedstawiona umowa notarialna na podstawie , której ustanowiono dla PSS „Społem” prawo użytkowania

wieczystego do tych działek. Dokument ten najprawdopodobniej znajduje się w archiwum Urzędu, nie został jednak odnaleziony na czas kontroli przez pracowników GP. Kontrolującemu przedstawiono jedynie kartę ewidencji opłat rocznych nr 0699 dotyczącą w/w działek. Wynika z niej, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tych działek wnoszona jest od 1997 r. w wysokości 256,17 zł, **z tym, że w latach 2005 – 2006 opłaty roczne zostały zawyżone nienależnie o podatek VAT 22% (tj. 56,36 zł)**. Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nie stwierdzono. Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości, o których mowa w pkt 10 – 13 niniejszego protokołu, za rok 2009 zostały zapłacone 30 marca 2009 r. w łącznej wysokości 1464,46 zł. Sumując kwoty należnych opłat rocznych za 2009 r. wynikających z umów omówionych w pkt 10 – 13 otrzymujemy kwotę 1464,66 czyli w wysokości wyższej niż zapłacona przez „Społem” o 20 groszy. Ze względu na niewielki rozmiar zaległości jej dochodzenie wydaje się oczywiście zbędne.

- 15) **Działki ewidencyjne nr 292/2 o powierzchni 533 m² i nr 292/4 o powierzchni 844 m² położone na ul. Zacisze w Nowej Dębie.** Obie działki są w użytkowaniu wieczystym firmy „Polaris” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Prawo to, nabyła od Spółdzielni Inwalidów „Zjednoczenie” na mocy aktu notarialnego nr Rep. „A”:10446/2002 z 17 grudnia 2002 r. Nowy użytkownik wieczysty zobowiązany został do uiszczania opłat rocznych z tego tytułu. Z dokumentacji dotyczącej użytkowania wieczystego tych działek przez Spółdzielnię Inwalidów wynika, że przed sprzedażem tych działek „Polaris” – owi. opłaty roczne za użytkowanie wieczyste tych działek wynosiły łącznie ok. 380 zł (80,67 zł opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki 292/2 plus 299,31 opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki 292/4, daje razem 379,98 zł). Po nabyciu prawa użytkowania wieczystego do tych działek przez „Polaris”, na zlecenie Burmistrza z 4 kwietnia 2003 r. dokonano nowej wyceny wartości tych działek. Operat szacunkowy wykonał rzeczoznawca majątkowy dnia 25 kwietnia 2003 r. Zgodnie z treścią operatu wartość jednego m² wynosi 17,50 zł a łączna wartość obu działek 24 100 zł. W oparciu o tą wycenę Burmistrz Miasta i Gminy Nowa Dęba dnia 20 maja 2003 r. wystosował pismo do firmy „Polaris”, w którym zawiadamiał, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste działek 292/2 i 292/4 wynosi 723 zł. Kontrolujący ma zastrzeżenia do dwóch zagadnień wynikających z tego pisma. Po pierwsze nową wartość opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości gruntu aktualizuje się w trybie określonym w przepisach art. 78 – 81 UNier. **W omawianym przypadku treść zawiadomienia z 20 maja 2003 r. nie spełniała wymogów formalnych, o których mowa w art. 78 UNier, a mianowicie nie wypowiedziano dotychczasowej opłaty, nie wskazano sposobu obliczenia nowej wysokości opłaty, nie pouczone o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, nie dołączono informacji o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.** Po drugie, zaktualizowana wartość opłaty rocznej, zgodnie z art. 78 UNier, zaczyna obowiązywać od następnego roku po dokonaniu aktualizacji, **tymczasem w zawiadomieniu, o którym była wyżej mowa, nowa wartość opłaty rocznej obowiązywała począwszy od roku wydania zawiadomienia, czyli 2003 r., tym samym naruszono art. 78 UNier.** Mimo tych niewątpliwych wad aktualizacji opłaty rocznej „Polaris” nie wniósł żadnych zastrzeżeń co do jej treści. Karta ewidencji opłat rocznych nr 0688 utworzona dla tych dwóch działek, wskazuje m. in., że **od 2005 r. wysokość wnoszonych opłat wynosiła 882,06 zł, czyli o 159,06 zł więcej niż wynika z zawiadomienia o wysokości opłaty rocznej z 20 maja 2003 r. Jak ustalono, do opłaty rocznej, na skutek nieprawidłowej interpretacji przepisów prawa naliczany jest podatek VAT 22%. Z tego powodu „Polaris” w latach 2005 – 2009 dokonał nadpłaty z tytułu opłat**

rocznych w wysokości 795,30 zł. Opłata roczna za 2009 r. została wpłacona 2 kwietnia br., tj. dwa dni po terminie.

- 16) **Działki ewidencyjne :185/3 o powierzchni 4624 m², 186 o pow. 3513 m², 269/1 o pow. 6874 m², 272 o pow. 653 m², 273/3 o pow. 301 m², 274/16 o pow. 1033 m², 271/4 o pow. 562 m² położonych w Nowej Dębie przy ul. Leśnej oraz działki 223/4 o pow. 1405 m², 223/6 o pow. 5 m² położonych przy ul. Krasickiego w Nowej Dębie. Łączna powierzchnia tych 9 działek to 18970 m².** Wymienione grunty zostały z mocy prawa przekazane w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowej Dębie na podstawie art. 2 ust. 1 w związku z art. 2a ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. nr 79, poz. 464, z późn. zm.). Nabycie tego prawa zostało stwierdzone decyzją nr 1/97 Zarządu Miasta i Gminy w Nowej Dębie z dnia 13 sierpnia 1997 r. wydanej zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Zgodnie z treścią decyzji nr 1/97 prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione na 99 lat licząc od 5 grudnia 1990 r., wysokość opłaty rocznej ustalono w wysokości 2 774,40 zł, co stanowiło 3% wartości przekazanego gruntu. W decyzji tej nie określono wyraźnie wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, jednak na podstawie określenia stawki procentowej i kwoty opłaty rocznej można ustalić, że wartość gruntu wynosi ok. 92 480 zł. Nie określono również sposobu wykorzystania przekazanego gruntu. W dokumentacji dotyczącej sprawy przekazania omawianego gruntu PGKiM-owi znajdują się m. in. dwa operaty szacunkowe na których oparto wycenę gruntu zawartą w decyzji. Są to: operat szacunkowy z 8 kwietnia 1992 r. wyceniający działkę ewidencyjną nr 186 na 17 740 zł (5,05 zł/m²) oraz operat szacunkowy z marca 1994 r. wyceniający działki 223/4 i 223/6 na kwotę 14 100 zł (10 zł/m²). Z przedstawionych dokumentów trudno ustalić na jakiej podstawie ustalono wartość pozostałych 6 działek. Dla ewidencji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste omawianych tu działek założono 3 karty ewidencyjne: nr 12 założona dla działki 186, nr 18 założona dla działek 223/4 i 223/6 oraz nr 345 założona dla działek 269 i części działki 185.

Według karty ewidencyjnej nr 12 wynika, że opłaty roczne dotyczące działki 186 wynoszą 532,20 zł. **Stwierdzono, że w latach 2005 – 2006 na skutek błędnej interpretacji prawa opłatę roczną zawyżono o kwotę podatku VAT (22%) tj. o 117,08 zł.**

Według karty ewidencyjnej nr 18 wynika, że opłaty roczne dotyczące działek 223/4 i 223/6 wynoszą 423 zł. **Podobnie jak poprzednio, w latach 2005 – 2006 kwotę opłaty rocznej nienależnie podniesiono o kwotę podatku VAT (22%). 93,06 zł.**

Karta nr 345 pierwotnie została utworzona dla ewidencji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek 269 i części działki 185. Dopiero od 1997 r. w karcie tej wpisuje się opłaty za użytkowanie wieczyste działek 185/3, 269/1, 272, 273/3, 274/16 i 271/4 o łącznej powierzchni 14047 m². Opłata roczna za użytkowanie wieczyste tych działek wynosi 1 819,20 zł. Kontrolujący zwrócił uwagę, że treść tej karty ewidencyjnej powinna zostać zmieniona gdyż z jej treści nadal wynika, że opłaty roczne ponoszone są za użytkowanie wieczyste działki 269 i części działki 185 o powierzchni 12008 m². Kontrolujący zwrócił również uwagę na pewną niespójność: z analizy karty wynika, że za działkę 269 i część działki 185 o łącznej powierzchni 12008 m² ponoszone były opłaty roczne w wysokości 1 819,20 zł. Opłata ta stanowiła 3% wartości tych gruntów według wyceny z 8 kwietnia 1992 r., co stwierdzono na podstawie decyzji nr PIG-7226/687/92 Zarządu Miasta i Gminy Nowa Dęba z 5 maja 1992 r. ustalającej opłatę roczną za użytkowanie przez PGKiM działek 269 i części

działki 185. Jak się okazuje działki 185/3, 269/1, 272, 273/3, 274/16 i 271/4 o łącznej powierzchni 14047 m², które powstały z przekształcenia działek 269 i 185 zostały wycenione w tej samej wysokości, co poprzednio działka 269 i część działki 185, mimo, że ich powierzchnia jest większa o 2039 m². Ustalenia te mogą wskazywać, że ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów w decyzji nr 1/97 Zarządu Miasta i Gminy Nowa Dęba o stwierdzeniu nabycia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa przez PGKiM zostało zaniżone. **Celowe wydaje się poprawienie karty ewidencyjnej opłat rocznych nr 345 oraz ustalenie czy nie istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek 185/3, 269/1, 272, 273/3, 274/16 i 271/4. Kontrolujący zwrócił również uwagę na fakt iż w latach 2005-2006 kwota opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek 185/3, 269/1, 272, 273/3, 274/16 i 271/4 została wskutek błędnej interpretacji prawa zawyżona o podatek VAT(22%), tj. 400,12 zł.**

Opłata roczna za rok 2009 wpłynęła na konto Gminy w wysokości 2 774,40 zł dnia 30 marca br. – prawidłowo i w terminie.

Podsumowując powyższe ustalenia należy stwierdzić, że w latach 2005 – 2006 z powodu nienależnie zapłaconego podatku VAT od opłaty rocznej PGKiM dokonała nadpłaty w wysokości 1 220,52 zł.

17) **Działki ewidencyjne nr 280/2, 283/2, 284/3 o łącznej powierzchni 2638 m² położone na ulicy Jasnej w Nowej Dębie.** Prawo użytkowania wieczystego tych gruntów posiada Liga Obrony Kraju na mocy aktu notarialnego nr Rep. „A”:3301/1977 z 22 czerwca 1977 r. Oprócz gruntu LOK otrzymał również prawo użytkowania wieczystego budynku użytkowego położonego na tym gruncie o kubaturze 2788 m². Opłaty roczne ustalone w tym akcie wynosiły za użytkowanie wieczyste gruntu 1978 zł, a za użytkowanie wieczyste budynku 8550 zł. Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości były wielokrotnie aktualizowane w ciągu lat. I tak:

- a) oświadczeniem Zarządu Miasta i Gminy Nowa Dęba nr PIG-7228/46/93 z 12 stycznia 1993 r. ustalono wysokość opłaty rocznej w wysokości 870,54 zł.
- b) Pismem GP-7228/7/99 z 27 maja 1999 r. Zarząd Miasta i Gminy dokonał aktualizacji stawek procentowych opłat rocznych w ten sposób, że opłata roczna wynosiła 204,30 zł.
- c) Pismem nr GP-7228/14/99 z 29 listopada 1999 r. Zarząd Miasta i Gminy wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej na podstawie nowego operatu szacunkowego z 20 listopada 1999 r. Nowa opłata roczna miała wynieść 12 280,80 zł. LOK odwołał się od tego wypowiedzenia do SKO 20 grudnia 1999 r. Orzeczeniem nr SKO-1568/c/99 SKO w Tarnobrzegu uwzględniło odwołanie LOK stwierdzając, że podwyższenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione.
- d) Pismem nr GP-7212/36/2000 z 16 listopada 2000 r. Zarząd Miasta i Gminy wypowiedział stawkę procentową opłaty rocznej, ustalając tym samym wysokość opłaty rocznej na kwotę 300,92 zł.
- e) Pismem nr GP-7212/117/2001 z 10 grudnia 2001 wypowiedziano wysokość opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości i ustalono nową na kwotę 12 280,80 zł. LOK odwołał się od tej aktualizacji do SKO 27 grudnia 2001 r. SKO nie przychyliło się do zarzutów podnoszonych przez LOK

i w orzeczeniu nr SKO-3/C/02 z 12 marca 2002 r. ustaliło nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez LOK działki 280/2 i części działki niezabudowanej nr 283/2 o łącznej pow. 1401 m² na kwotę 76,66 zł, a od części działki zabudowanej nr 283/2 o powierzchni 730 m² i od budynku na niej posadowionego zajmowanego przez dyskont spożywczy „Biedronka” oraz restaurację „Dino-Bar” w kwocie 12 293,58 zł. Łączna kwota ustalonej w ten sposób opłaty rocznej wyniosła 12 370,24 zł począwszy od 1 stycznia 2002 r. Oprócz tego SKO nakazał zaniechać ustalania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki 284/3 o powierzchni 507 m² stanowiącej drogę. LOK złożył sprzeciw do Sądu Rejonowego na orzeczenie SKO. Sprzeciw wpłynął do SOK 10 maja 2002 r.

- f) 22 maja 2003 r. zawarta została ugoda pomiędzy Gminą a LOK w sprawie ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Na mocy tej ugody ustalono, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie działek 280/2 i 283/2 w wysokości 9 000 zł, opłata ta miała obowiązywać od 1 stycznia 2002 r. Opłaty roczne za 2002 i 2003 r. miały być pomniejszone o kwotę 601,84 zł (zapłacone przez LOK opłaty roczne za rok 2002 i 2003 wg stawki 300,92 zł). Zaległe opłaty rozłożono na 12 miesięcznych rat począwszy od lipca 2003 r. W przypadku zapłacenia zaległych kwot w ustalonym wyżej terminie, Gmina zobowiązała się odstąpić od naliczania odsetek za zwłokę. LOK zobowiązał się do cofnięcia wniesionego do Sądu Rejonowego sprzeciwu do orzeczenia SKO z 12 marca 2002 r. Opłata roczna w wysokości 9 000 zł obowiązuje do dzisiaj.

Przeanalizowano kartę ewidencji opłat rocznych wnoszonych przez LOK nr 0486. Wynika z niej, że opłaty roczne wnoszone są terminowo – nie ma jeszcze uzupełnionych danych za 2009 r. **Zastrzeżenia budzi jednak naliczenie opłat rocznych w 2005 – 2006 r., bowiem do opłat tych, na skutek nieprawidłowej interpretacji prawa, doliczono podatek VAT(22%) w kwocie 1980 zł. Nadpłata LOK z tego tytułu wynosi 3 960 zł.** Opłata roczna za 2009 r. została wpłacona przez LOK na konto Gminy 26 marca br. – prawidłowo i w terminie.

- 18) Działki ewidencyjne nr 285 o pow. 2537 m², nr 278/2 o pow. 2310 m², nr 286 o pow. 1129 m², nr 287 o pow. 1640 m², nr 288 o pow. 4605 m², nr 310/2 o pow. 744 m², nr 290/1 o pow. 1995 m², nr 291/2 o pow. 1247 m², nr 290/4 o pow. 430 m², nr 310/3 o pow. 57 m², nr 292/2 o pow. 533 m². Łączna powierzchnia tych 11 działek wynosi 17227 m² (1 ha 72 ary 27 m²). Działki te były od lat 70-tych w użytkowaniu Spółdzielni Inwalidów „Zjednoczenie” (w skrócie Spółdzielni). Po wejściu w życie art. 2c ust. 1 ustawy z 29 września 1990 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, który nadawał spółdzielniom prawo wystąpienia z roszczeniem do Gminy o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego gruntów komunalnych oraz przeniesienia własności znajdujących się na nich budynków, które dnia 5 grudnia 1990 r. były w użytkowaniu spółdzielni, Spółdzielnia wystąpiła z odpowiednim wnioskiem do Gminy o przekazanie wyżej wymienionych działek w użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia nabyła te działki na mocy zawartej z Gminą umowy w formie aktu notarialnego nr Rep. „A”:6899/93 z 31 grudnia 1993 r. Oryginał umowy nie został przedstawiony kontrolującemu do wglądu,

jednakże w dokumentacji dotyczącej przekazania przedmiotowych działek Spółdzielni znajduje się protokół spisany 28 grudnia 1993 r. w sprawie uzgodnienia warunków ustanowienia użytkowania wieczystego tych działek. Zgodnie z treścią tego protokołu użytkowanie wieczyste nadano na lat 99, opłatę roczną ustalono na kwotę 2 609,80 zł. W protokole nie określono wartości przekazywanego gruntu ani stawki procentowej. Najprawdopodobniej przy jej ustaleniu oparto się na operacie szacunkowym z 7 kwietnia 1992 r. sporządzonym na zlecenie Gminy przez biegłą ds. wywłaszczeń. Zgodnie z nim łączna wartość przedmiotowych działek wynosiła 86 996 zł. Wynika z tego, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek została ustalona według stawki procentowej wynoszącej 3%. Spółdzielnia była zwolniona z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste tych działek zgodnie z art. 2c ust.4 ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W razie zbycia użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia Spółdzielnia była zobowiązana do uiszczenia pierwszej opłaty w wysokości określonej w dniu zbycia, zgodnie z przepisami art. 2c ust.6 wyżej wymienionej ustawy, a także obecnie obowiązującego art. 204 ust. 6 UNier. Kontrolujący ustalił, że Spółdzielnia naruszyła ten warunek sprzedając firmie „Polaris” Sp. z o. o. prawo użytkowania wieczystego do działek 292/2 i 292/4 na mocy aktu notarialnego nr Rep. „A”:10446/2002 z 17 grudnia 2002 r. Zgodnie z tym Gminie przysługuje roszczenie o zapłatę pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki 292/2 wg jej wartości z chwili sprzedaży (art. 204 ust. 6 UNier). **Z przedstawionej kontrolującemu dokumentacji wynika, że Gmina do tej pory nie wystąpiła do Spółdzielni z tym roszczeniem. Roszczenie to jest wciąż aktualne, bowiem jako roszczenie majątkowe wygasa dopiero po 10 latach (art. 118 kc).** W związku ze sprzedażą prawa użytkowania wieczystego działki 292/2 od 2003 r. opłata roczna uległa zmniejszeniu i wynosi do dziś 2 529,13 zł.

Dla omawianych w tym punkcie działek ewidencyjnych założono kartę ewidencyjną nr 0820. Z jej analizy wynika, że w rubryce za rok 2004 nie zapisano wpłaty opłaty rocznej, co może sugerować, że nie została uiszczona. **Od 2005 r. do opłaty rocznej, wskutek błędnej interpretacji przepisów prawa, doliczany jest podatek VAT(22%), co bezprawnie zawiąza wysokość tej opłaty. Skutkiem tego, w latach 2005 – 2006 Spółdzielnia dokonała nadpłaty w wysokości 1 112,82 zł. Od 2007 r. Spółdzielnia nie uiszczala wymaganych opłat przez co jej zobowiązanie z tego tytułu wynosi na chwilę obecną 7 587,39 zł bez odsetek.**

- 19) Działki ewidencyjne nr 291/5 o pow. 108 m², nr 290/6 o pow. 12 m², 291/4 o pow. 25 m², nr 292/4 o pow. 844 m². Łączna powierzchnia tych działek wynosi 989 m². Wymienione działki znajdowały się od 1988 r. w posiadaniu Spółdzielni Inwalidów „Zjednoczenie”. 24 października 1994 r. na mocy decyzji nr PIG-7224/182/94 Zarządu Miasta i Gminy Nowa Dęba wydanej na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, działki te zostały przekazane w użytkowanie wieczyste Spółdzielni. Zgodnie z treścią decyzji użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na 99 lat, pierwszą opłatę ustalona w wysokości 2 879,70 zł, zaś opłatę roczną ustalono w wysokości 3% wartości gruntu, tj. 345,60 zł. Wartości gruntu nie określono w decyzji ale w dokumentacji dotyczącej przekazania tych działek Spółdzielni znajduje się operat szacunkowy wykonany z marca 1994 r. zgodnie, z którym przedmiotowe działki zostały wycenione na łączną kwotę 11 519 zł. W związku ze sprzedażą przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego działki 292/4 firmie „Polaris” dnia 17 grudnia 2002 r., opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego zmniejszona została proporcjonalnie i wynosi od 2003 r. 46,29 zł.

Dla gruntów, o których mowa w tym punkcie, założono kartę ewidencyjną opłat rocznych o nr 0821. Jej analiza wskazuje, że opłata roczna za 2003 r. nie została uiszczona, poza tym od 2005 r., wskutek błędnej interpretacji przepisów prawa do opłat rocznych bezprawnie doliczany jest podatek VAT(22%). Skutkiem tego, w latach 2005 – 2006 Spółdzielnia dokonała nadpłaty w wysokości 20,36 zł. Od 2007 r. Spółdzielnia nie wpłaca należnych opłat rocznych, z tego tytułu jej zaległości wynoszą na chwilę obecną 138,87 zł.

- 20) Działki ewidencyjne nr 1260, 1201, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275 o łącznej powierzchni 4160m² stanowiących „Osiedle nad Bystrzykiem” przy ul. Spółdzielczej w Nowej Dębie. Wymienione działki znajdowały się w użytkowaniu Spółdzielni Inwalidów „Zjednoczenie” od 12 września 1978 r. Po wejściu w życie art. 2c ust. 1 ustawy z 29 września 1990 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości Spółdzielni przysługiwało roszczenie o przyznanie jej prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu i własności wybudowanego na nim budynku mieszkalnego. Aktem notarialnym nr Rep. „A”:4281/93 z 26 sierpnia 1993 r. ustanowiono na rzecz Spółdzielni prawo wieczystego użytkowania tego gruntu na lat 99. Opłatę roczną ustalono na kwotę 210,10 zł. Wartości przekazanych gruntów nie określono w akcie notarialnym ale z przedstawionej dokumentacji wynika, że ustalono ją w oparciu o operat szacunkowy wykonany dnia 7 kwietnia 1992 r. Zgodnie z jego treścią wartość omawianych działek wynosiła 21 008 zł. Zgodnie z art. 2c ust. 4 i 6 ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i § 7 aktu notarialnego z 26 sierpnia 1993 r. Spółdzielnia została zwolniona od pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste, z tym, że w razie zbycia użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od dnia sporządzenia aktu notarialnego, Spółdzielnia zobowiązana będzie uiszczyć pierwszą opłatę roczną w wysokości 25% wartości gruntu w dniu jej zbycia. Jak wynika z treści zawiadomienia nr GP-7212/3/2003 Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Dęba z dnia 7 kwietnia 2003 r., Spółdzielnia sprzedała w 9374/10000 części prawa użytkowania wieczystego działek położonych w Nowej Dębie „Osiedle za Bystrzykiem”. W związku z tym w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni pozostało 626/10000 części tych działek a opłata roczna zmniejszyła się z 210,10 zł do 13,15 zł(0,0626*210,10 zł=13,15 zł). Wynika z tego, że Spółdzielnia sprzedała prawo użytkowania wieczystego do tych działek przed upływem 10 lat od ustanowienia użytkowania wieczystego(termin upływał 26 sierpnia 2003 r.). Zgodnie z tym Gminie przysługuje roszczenie o zapłatę pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego 9374/10000 części przedmiotowych działek wg ich wartości z chwili sprzedaży(art. 204 ust. 6 UNier). **Z przedstawionej kontrolującemu dokumentacji wynika, że Gmina do tej pory nie wystąpiła do Spółdzielni z tym roszczeniem. Roszczenie to jest wciąż aktualne, bowiem jako roszczenie majątkowe wygasa dopiero po 10 latach(art. 118 kc).**

Przeanalizowano kartę ewidencji opłat rocznych nr 0822 sporządzonej dla przedmiotowych działek. Stwierdzono, że w 2003 r. nie została zapłacona opłata roczna, od 2005 do kwoty opłaty rocznej, wskutek błędnej interpretacji prawa, bezprawnie doliczany jest podatek VAT(22%). Skutkiem tego, w latach 2005 – 2006 Spółdzielnia dokonała nadpłaty w wysokości 5,78 zł. Od 2007 r. Spółdzielnia nie wpłaca należnych opłat rocznych, z tego tytułu, jej zaległości wynoszą na chwilę obecną 39,45 zł bez odsetek.

- 21) Działki ewidencyjne nr 15/1, 15/2, 16/1, 16/2, 55, 52, 54, 22/1, 22/2, 32/24, 32/25, 32/23 o łącznej powierzchni 118887 m² stanowiące grunty ośrodka „Nad Zalewem” w Nowej Dębie. Wymienione działki od 1975 r. do 1992 r. były wspólnie

użytkowane przez Spółdzielni Inwalidów „Zjednoczenie” oraz Zakłady Metalowe „Dezamet” w Nowej Dębie. Od 1992 r. Spółdzielnia rozpoczęła starania o nabycie prawa użytkowania wieczystego do części gruntów ośrodka „Nad Zalewem” stosownie do przepisów *art. 2c ust. 1 ustawy z 29 września 1990 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*. Gmina i Spółdzielnia nie mogły dojść do porozumienia w tej kwestii, czego konsekwencją było złożenie przez Spółdzielnię pozwu do Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu dnia 14 września 1995 r. przeciwko Gminie, o oddanie Spółdzielni w użytkowanie wieczyste 17,2% całości powierzchni gruntów ośrodka „Nad Zalewem”. Wyrok w tej sprawie zapadł 29 marca 1999 r. sygnatura akt I.C.260/99. Na mocy tego wyroku Sąd Okręgowy zobowiązał Gminę do złożenia oświadczenia woli o oddanie w użytkowanie wieczyste Spółdzielni 172/1000 gruntów ośrodka „Nad Zalewem” o łącznej powierzchni 118887 m² oraz nieodpłatnym przeniesieniu na rzecz Spółdzielni, w 172/1000 części, własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na działkach wcześniej wymienionych. W wyniku tego wyroku, z inicjatywy Spółdzielni sporządzona została umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego zawarta w formie aktu notarialnego nr Rep. „A”:9332/2000 21 grudnia 2000 r. Grunt ośrodka „Nad Zalewem” przekazany został, zgodnie z wyrokiem, w 172/1000 części w użytkowanie wieczyste Spółdzielni. Jeśli chodzi o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej części gruntu, to zostało ono sformułowane bardzo niejasno. W § 4 aktu notarialnego traktującego o opłatach rocznych stwierdzono, że jej wysokość zostanie ustalona przez Gminę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W akcie notarialnym nie ustalono ile wynosi wartość gruntu, nie określono również sposobu korzystania z przedmiotowego gruntu. Przepisy prawa przy ustalaniu opłaty rocznej odsyłają do rozdziału 8 UNier. Zgodnie z art. 67 ust. 3 UNier cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej od jej wartości. Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości, zgodnie z art. 72 ust. 1 ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości, stawka procentowa zależy z kolei od celu wykorzystywania nieruchomości i zgodnie z obowiązującymi przepisami dla nieruchomości gruntowych ośrodka „Nad Zalewem” wynosi ona 3%. W nawiązaniu do § 4 aktu notarialnego z 21 grudnia 2000 r. Zarząd Miasta i Gminy Nowa Dęba pismem GP-7212/3/2001 z 11 czerwca 2001 r. ustalił wartość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości ośrodka „Nad Zalewem” przez Spółdzielnię na kwotę 9 201,84 zł. Wartość opłaty rocznej ustalono na podstawie wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego w kwietniu 2001 r. Według jego wyceny wartość części przedmiotowej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni wynosiła 306 728 zł. W zawiadomieniu o ustaleniu opłaty rocznej nie było podane w oparciu o jaką wycenę ustalono wartość opłaty rocznej. Władze Spółdzielni były przekonane, że Gmina ustali opłatę roczną w oparciu o wycenę całej nieruchomości gruntowej ośrodka „Nad Zalewem” wykonanej na zlecenie Sądu Okręgowego, która była dołączona do wyroku sądowego z 29 marca 1999 r. Według tej wyceny wartość nieruchomości wynosiła 237 514 zł(2 zł/m²) z tego wartość udziału Spółdzielni wynosiła 40 852,41 zł. Zdaniem Spółdzielni, biorąc powyższe pod uwagę, opłata roczna powinna wynieść 3% z 40 852,41 zł, czyli 1 225,57 zł. Pismem NP. 1847/2003 z 22 maja 2003 r. Spółdzielnia zwróciła się do Gminy o zwrot nadpłaconej, jej zdaniem, opłaty rocznej i o ustalenie opłaty rocznej zgodnie z powyższym naliczeniem. Gmina nie zgadzała się z tym, twierdząc, że ustaliła opłatę roczną zgodnie z prawem. 14 marca 2005 r. Spółdzielnia zwróciła się do Gminy z wnioskiem o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej, wniosek ten został odrzucony przez Gminę 12 maja 2005 r. jako bezzasadny.

Dnia 11 sierpnia 2006 r. Komisja Arbitrażowa przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych stwierdziła, że operaty szacunkowe, na których Gmina oparła wyliczenie opłaty rocznej, nie mogą stanowić podstawy naliczenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. 26 lutego 2009 r. Burmistrz Miasta i Gminy Nowa Dęba po raz kolejny zwrócił się do Spółdzielni o uregulowanie zaległych opłat rocznych, w odpowiedzi Spółdzielnia pismem z 5 marca 2009 r. odpowiedziała, że według niej nadal istnieje nadpłata z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. Według jej wyliczeń nadpłata wynosi obecnie 36 385,84 zł. Spór o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przez Spółdzielnię 172/1000 części nieruchomości gruntowej ośrodka „Nad Zalewem” nie został rozstrzygnięty do dziś. W tym temacie została sporządzona opinia prawna przez radcę prawnego Gminy panią z dnia 26 marca 2009 r., według której roszczenia Spółdzielni są zasadne. Na chwilę obecną trwają przygotowania do zawarcia w tej sprawie stosownej ugody ze Spółdzielnią.

Analizując kartę ewidencji opłat rocznych nr 0819, założoną dla nieruchomości ośrodka „Nad Zalewem” stwierdzono: **w latach 2003 do 2004 oraz 2007 – 2009 nie zostały uiszczone należne opłaty roczne, w latach 2005 – 2006 do opłat rocznych, wskutek błędnej interpretacji prawa, został bezprawnie doliczony podatek VAT(22%).** Według wskazań karty ewidencji opłaty roczne wpłacone do tej pory z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ośrodka „Nad Zalewem” wyniosły 40 856,16 zł (nie licząc VAT-u – 36 807,36 zł). W piśmie Spółdzielni nr NF-/09 z 5 marca 2009 r. skierowanej do Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Dęba, Spółdzielnia twierdzi, że do tej pory wpłaciła tytułem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości ośrodka „Nad Zalewem” kwotę 55 211,04 zł bez VAT-u, co nie jest zgodne ze wskazaniami karty ewidencji opłat rocznych nr 0819 (różnica 18 403,68 zł). Zdaniem Spółdzielni opłaty roczne za użytkowanie tej nieruchomości powinny wynieść 1 225,56 zł, co za tym idzie za okres 2001 – 2009 łączna suma opłat rocznych powinna wynieść 11 030,04 zł dlatego Spółdzielnia dokonała nadpłaty w wysokości 44 181 zł (bez Vat-u). Według kontrolującego, zakładając, że opłata roczna rzeczywiście powinna wynieść 1 225,56 zł i biorąc pod uwagę wskazania karty ewidencji opłat rocznych nr 0819, **nadpłata Spółdzielni wyniosła 29 826,12 zł (wliczając nadpłacony VAT).**

Podsumowując sprawę użytkowania wieczystego nieruchomości, o których była mowa w pkt. 18 – 21, należy zwrócić uwagę na fakt, że Spółdzielnia konsekwentnie od 2007 r. nie uiszcza należnych opłat rocznych. Należności z tego tytułu do dziś dzień nie zostały wyegzekwowane przez Gminę. Jak wynika z oświadczeń pracowników referatu GP spór ze Spółdzielnią rozstrzygnięty zostanie w najbliższym czasie w drodze ugody.

- 22) **Działki ewidencyjne nr 1/49 pow. 100 m², nr 1/54 o pow. 38100 m², nr 1/60 o pow. 3000 m², nr 1/61 o pow. 1000 m², nr 1/62 o pow. 2400 m², nr 1/63 o pow. 300 m², nr 1/66 o pow. 3600 m², nr 1/67 o pow. 600 m², nr 1/69 o pow. 500 m², nr 1/71 o pow. 200 m², nr 1/74 o pow. 400 m². Łączna powierzchnia wymienionych 11 działek wynosi 50200 m² (5 ha 2 ar).** Działki te zostały zgodnie z uchwałą nr VI/39/2003 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 12 lutego 2003 r. w sprawie zezwolenia na zbycie nieruchomości położonych w Cyganach, oddane w użytkowanie wieczyste Kopalni Siarki „Machów” w Tarnobrzegu. Podstawą nabycia tego prawa jest umowa o ustanowienie wieczystego użytkowania spisana w formie aktu notarialnego nr Rep. „A”:2290/2003 z 7 kwietnia 2003 r. Na mocy tego aktu Kopalnia Siarki „Machów” uzyskiwała na lat 99 prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych działek z przeznaczeniem na poprawę funkcjonalności

nieruchomości przyległych to jest pod osadnik odpadów poflotacyjnych. Wartość przekazywanego gruntu nie została określona wprost w akcie notarialnym, ale z dostępnej dokumentacji wynika, że ustalona została w operacie szacunkowym z 28 września 2002 r. wykonanego przez biegłego ds. wyceny nieruchomości. Wartość gruntu wg tej wyceny wynosiła 25 100 zł(0,50 zł/m²). Pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste została ustalona w wymiarze 25% wartości gruntu to jest kwotę 6275 zł i została wpłacona na konto Gminy przed podpisaniem aktu notarialnego. Opłatę roczną ustalono w wysokości 753 zł, w akcie notarialnym nie określono stawki procentowej tej opłaty ale jak łatwo wyliczyć wynosi ona 3%. W dokumentacji dotyczącej użytkowania wieczystego tych działek znajdują się dokumenty, które sugerują, iż Kopalnia Siarki „Machów” sprzedała część praw do użytkowania wieczystego tych działek. Przedstawiona dokumentacja nie jest jednak kompletna, przez co nie można klarownie ustalić jaka część działek przekazanych w użytkowanie wieczyste aktem notarialnym z 7 kwietnia 2003 r. znajduje się nadal w użytkowaniu wieczystym Kopalni Siarki Machów. Jednym z dokumentów, które na to wskazują jest wyciąg z odpisu aktu notarialnego nr Rep. „A”:20935/2007 z 3 sierpnia 2007 r. zawartego w sprawie rozwiązania umowy przeniesienia własności oraz umowy przeniesienia własności i prawa użytkowania wieczystego. Na mocy tego aktu xxxxxxxxxxxxxxxx przenosi na rzecz spółki pod firmą „Inver-Pol” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chmielowie m. in. prawo użytkowania wieczystego działek: nr 1/60, nr 1/63, nr 1/66, nr 1/67, nr 1/69, 1/71, 1/74 położonych w Cyganach o łącznej powierzchni 7897 m². Działki te stanowią 7 z 11 działek oddanych Kopalni Siarki „Machów” w użytkowanie wieczyste na mocy aktu notarialnego Rep. „A”:2290/2003. Z przedstawionej kontrolującej dokumentacji nie da się ustalić kiedy i na jakiej podstawie pan xxxxxxxxxxxxxxxx nabył prawo użytkowania wieczystego do w/w 7 działek położonych w Cyganach. Istnieje niespójność między aktami notarialnymi nr Rep. „A”:2290/2003 i Nr Rep. „A”: 20935/2007 w części dotyczącej powierzchni działek: nr 1/60, nr 1/63, nr 1/66, nr 1/67, nr 1/69, 1/71, 1/74. W akcie notarialnym nr Rep. „A”:2290/2003 łączna powierzchnia tych działek wynosi 8600 m² natomiast w akcie notarialnym nr Rep. „A”: 20935/2007 łączna powierzchnia tych działek wynosi 7897 m². Różnica wynosi 703 m². Jak wynika z oświadczenia pracownika referatu GP, różnica ta mogła się pojawić na skutek nowego dokładniejszego określenia powierzchni tych działek dokonanej z inicjatywy użytkownika wieczystego. Z powyższych ustaleń wynika, że w użytkowaniu wieczystym Kopalni Siarki „Machów” nadal powinny znajdować się działki nr 1/49, nr 1/54, nr 1/61, nr 1/62 o łącznej powierzchni 41600 m² o wartości(stosując przelicznik zawarty w operacie szacunkowym z 28 września 2002 r.) 20 800 zł, za co powinna ponosić opłatę roczną w wysokości 624 zł(3% * 20 800 zł). Jak wynika jednak z analizy karty ewidencji opłat rocznych nr 0385 sporządzonej dla działek oddanych w użytkowanie wieczyste Kopalni Siarki Machów, od 2008 r. powierzchnia użytkowanego terenu zmniejszona została z 50200 m² do 236 m². W związku z tym od 2008 r. opłata roczna wynosi 3,54 zł(3% * 236 m² * 0,50 zł). Kontrolujący poprosił pracownika referatu GP o wyjaśnienie na jakiej podstawie w użytkowaniu wieczystym Kopalni Siarki Machów znajduje się tylko 236 m². W toku kontroli nie uzyskano wyczerpującego wyjaśnienia tej kwestii. Opłatę roczną za 2009 r. Kopalnia Siarki Machów wpłaciła na konto Gminy 31 marca 2009 r. w wysokości 3,54 zł.

III. Realizacja dochodów Gminy z tytułu użytkowania wieczystego w 2009 r.

W trakcie kontroli przeanalizowano zestawienie obrotów na koncie 901/700/70005/0470/01 – dochody/gospodarka mieszkaniowa/gospodarka gruntami/ wpłaty opłat/wieczyste użytkowanie za okres od 1 stycznia do 31 marca 2009 oraz od 1 do 21 kwietnia 2009 r. Zrealizowane dochody wyniosły łącznie 82 580,08 zł. Układ wykonawczy dochodów budżetowych w podziale na działy, rozdziały i paragrafy klasyfikacji budżetowej na 2009 r. stanowiący załącznik nr 1 do *zarządzenia nr 381/09 Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Dęba z dnia 3 lutego 2009r.*, przewidywał wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste nieruchomości w wysokości 66 910 zł. Wynika z tego, że dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste zrealizowane do 21 kwietnia 2009 r. stanowią ok. 123,42% planu założonego w w/w układzie wykonawczym. Sytuacja taka, może mieć związek ze zwiększoną aktywnością w dochodzenie roszczeń Gminy z tytułu zaległych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Analiza umów o ustanowienie użytkowania wieczystego dokonana w rozdziale II niniejszego protokołu wskazuje, że dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste powinny być jeszcze większe. Uwagę należy zwrócić zwłaszcza na fakt, iż w wielu przypadkach nie naliczane są przysługujące Gminie odsetki za nieterminowe wpłaty opłat rocznych. Pracownicy referatu GP zwracają uwagę na trudności z tym związane skupiające się głównie wokół problemu, kto ma dokonywać naliczania odsetek oraz dużą ilością podmiotów wpłacających opłaty roczne bezpośrednio na konto Gminy za pomocą przelewu bankowego. Sprawdzenie poprawności dokonanych wpłat przez wszystkie podmioty jest ogromnie pracochłonne, należy tu jeszcze dodać, że sprawami użytkowania wieczystego zajmuje się obecnie jeden pracownik referatu GP, co powoduje, że nie jest w stanie kontrolować poprawności dokonanych wpłat na bieżąco. Sytuację komplikuje również fakt, iż w Urzędzie Miasta i Gminy nie ma opracowanej procedury postępowania w dochodzeniu roszczeń cywilnoprawnych. Nieprzejrzyste reguły postępowania przy zawieraniu umów lub przy monitoringu należności mogą doprowadzić do strat finansowych, a tym samym do naruszenia dyscypliny finansów publicznych. Dlatego pomocne mogłoby być wprowadzenia w Urzędzie ściśle określonych zasad postępowania (mechanizmów kontrolnych) przy dochodzeniu roszczeń cywilnych Gminy.

Drugą sprawą, która nasuwa się po analizie poszczególnych umów o ustanowienie użytkowania wieczystego, jest kwestia wyceny wartości nieruchomości Gminy będących w użytkowaniu wieczystym. Wycena wartości nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym ma zasadnicze znaczenie przy ustalaniu wartości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Opłaty za użytkowanie wieczyste ustala się bowiem według stawki procentowej od ceny nieruchomości (art. 72 ust.1 UNier). Zgodnie zaś, z art. 77 ust. 1 opłata roczna za użytkowanie wieczyste może zostać zaktualizowana jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Wyniki kontroli wskazują, że wysokość wielu opłat rocznych oparta jest na wycenach nieruchomości dokonanych w latach 1992 – 1994. Aktualna sytuacja na rynku nieruchomości powoduje, że ceny nieruchomości znacznie wzrosły od tego czasu, co w pełni umożliwia dokonanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Celowe wydaje się dokonanie analizy celowości aktualizacji opłat rocznych w przypadkach gdzie nie była ona dokonywana od kilkunastu lat.

Wpływ na wartość opłaty rocznej ma również cel wykorzystywania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 72 ust. 3 UNier stawka procentowa opłaty rocznej waha się od 0,3 do 3% w zależności od celu na jaki wykorzystywana jest nieruchomość. Zasadne wydaje się dokonywanie okresowych kontroli czy stosowane stawki procentowe opłat rocznych odpowiadają celom na jakie wykorzystywane są nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste.

Poprawa efektywnego monitorowania procesu dokonywania opłat przez użytkowników wieczystych oraz okresowa kontrola przestrzegania umów o ustanowieniu

użytkowania wieczystego na gruntach komunalnych, powinna doprowadzić do zwiększenia dochodów Gminy z tego tytułu.

IV. Podsumowanie

W trakcie czynności kontrolnych pracownicy referatu GP w sposób rzetelny i fachowy udzielali wyjaśnień na pytania stawiane przez kontrolującego. Dla potrzeb kontroli, kontrolującemu zapewniono dostęp do niezbędnej dokumentacji dotyczącej użytkowania wieczystego w tym teczek losowo wybranych użytkowników wieczystych. W trakcie kontroli dokonano kontroli 10 podmiotów, którym przysługiwało łącznie użytkowanie wieczyste do 75 działek ewidencyjnych o powierzchni 7 ha 65 arów 76 m². Kontroli poddano 19 umów o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wymienionych działek na konto Gminy wpłynęło 32 779,50 zł, co stanowi ok. 49% planu przewidzianego w budżecie Gminy. Z kontrolowanych opłat rocznych 3 wpłynęły po terminie, 6 nie zostało zapłaconych w ogóle. Większość dokumentów będących przedmiotem badań kontrolującego została udostępnionych z zasobów archiwalnych Gminy. W toku kontroli wykazano szereg uchybień, zaniedbań i nieprawidłowości, które szczegółowo opisano w treści protokołu. Dla wyjaśnienia wykazanych uchybień i uniknięcia ich powstawania w przyszłości, celowe wydaje się wydanie stosownych zaleceń pokontrolnych oraz udzielenie szczegółowych wyjaśnień pisemnych przez Kierownika referatu GP.

Kierownik referatu Gospodarki Przestrzennej został poinformowany o przysługującym Mu prawie odmowy podpisania protokołu oraz możliwości zgłoszenia na piśmie swojego stanowiska odnośnie treści protokołu, w terminie 14 dni od otrzymania protokołu. Kierownik referatu Gospodarki Przestrzennej skorzystał z tego prawa i pismem nr GPN 0913/1/09 z 25 maja 2009 r. wyraził swoje stanowisko odnośnie treści protokołu. Pismo to stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Jeden z egzemplarzy przekazano Kierownikowi referatu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości.

Na tym protokół zakończono i po uprzednim omówieniu wyników kontroli, podpisano w dniu 26 maja 2009 r.

Wersja protokołu przeznaczona do publikacji nie zawiera wszystkich danych zawartych w tekście pierwotnym protokołu ze względu na wymogi przestrzegania ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.).

KW