

PROTOKÓŁ POKONTROLNY

Kontrola: Kontrola zasiedzeń oraz użytkowania wieczystego w kontekście dbałości o majątek Miasta.

I. Podstawa prawna: Statut Miasta Podkowa Leśna, Zał. Nr 4 – Zasady i tryb działania KR, § 4 ust. 1 oraz uchwała Rady Miasta Podkowa Leśna nr 289/XLIII/2017 w sprawie przyjęcia planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Podkowa Leśna na 2018 r.

II. Kontrolowana jednostka: Urząd Miasta Podkowa Leśna, ul. Akacyjowa 39/41, 05 – 807 Podkowa Leśna

III. Termin rozpoczęcia kontroli: sierpień 2018r.

IV. Miejsce kontroli: Urząd Miasta Podkowa Leśna.

Kontrolę przeprowadził Zespół Kontrolujący w składzie Joanna Przybysz oraz Olga Jarco, a w dniu 18 oraz 20 września 2017r. obradowała Komisja Rewizyjna w składzie: Joanna Przybysz, Marcin Kaliński oraz Andrzej Porowski.

V. Osoby udzielające wyjaśnień i informacji:

Joanna Oracka – podinspektor w referacie Infrastruktury Komunalnej.

VI. Komisja zapoznała się z następującymi dokumentami:

1. Wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste – załącznik 1;
2. Wykaz liczby wydanych decyzji o przekształcenie bądź odmowie przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (według rejestru) - załącznik 2;
3. Pismo Burmistrza Miasta na temat decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - załącznik 3.

Użytkowanie wieczyste:

Prawo użytkowania wieczystego zostało wprowadzone w Polsce 14 lipca 1961 r. ustawą o gospodarce terenami w miastach. W użytkowanie wieczyste oddaje się grunty, które stanowią własność skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego – czyli w przypadku Podkowie – grunty należące do Miasta. Do powstania prawa bezwzględnie koniecznym jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego oraz wpis tego prawa do księgi wieczystej. Stroną będącą właścicielem gruntu i oddającą go w użytkowanie wieczyste może być jedynie Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (gmina, powiat, województwo). Natomiast nie wprowadzono ograniczeń co do strony nabywającej grunt w użytkowanie wieczyste, zatem może być to osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej. Podmiot oddający grunt w użytkowanie wieczyste pozostaje właścicielem gruntu i pobiera z tego tytułu opłatę roczną od użytkownika wieczystego. Umowę o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego zawiera się co do zasady na okres 99 lat. Tylko w wyjątkowych sytuacjach można ją zawrzeć na okres krótszy, jednak nie mniej niż 40 lat. Użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo do żądania, przed

zakończeniem umowy, przedłużenia jej na kolejne okresy od 40 do 99 lat. Właściciel może odmówić wyłącznie ze względu na ważny interes społeczny. Użytkownik wieczysty może swobodnie rozporządzać posiadanym prawem, czyli sprzedać je, obciążać, zapisać w testamencie. Prawo to podlega egzekucji i dziedziczeniu. Użytkownik ma również pełne prawo własności do budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie. Posiada też pierwszeństwo do wykupu ziemi, na której te budynki zostały postawione.

Pierwsze grunty w Podkowie Leśnej zostały przekazane w użytkowanie wieczyste jeszcze przez Skarb Państwa, potem grunty Skarbu Państwa przeszły na własność Miasta i to Miasto nimi zarządzało od lat 60-tych. W roku 1997, zgodnie z ustawą z 4 września 1997 r., zostało wprowadzone nowe prawo, które uprawniło osoby posiadające grunty w użytkowaniu wieczystym do przekształcenia tego prawa w prawo własności. Warunkiem do skorzystania z tego prawa było posiadanie domu na tymże gruncie oraz złożenie do Urzędu Miasta stosownego wniosku. Z dokumentacji dostępnej w Urzędzie Miasta wynika, że w latach 1998-2000 skorzystało z tego prawa 107 osób.

29 lipca 2005 r. została wprowadzona kolejna ustawa, zaś jej nowelizacja z 2007 r. (obowiązująca od 1 stycznia 2008 r.) przekształciła zasady ustalania opłat, wprowadzając m.in. bonifikaty od opłaty za przekształcenie (w tym całkowite zwolnienie od opłaty) oraz rozszerzając możliwości rozkładania opłaty na raty. Dokumentacja urzędu wykazuje:

Rok	Liczba nieruchomości, które były oddane w użytkowanie wieczyste i zostały przekształcone we własność	Suma wyliczonych przez rzeczoznawcę opłat z tytułu przekształcenia w prawo własności	Suma opłat za przekształcenie po zastosowaniu bonifikat
2009	21	4 050 119 zł*	1 127 018 zł
2010	6	1 394 469 zł	332 334 zł
2011	2	664 768 zł	64 676 zł
2013	1	187 608	187 608

* w kolumnie dotyczącej sumy wyliczonych przez rzeczoznawcę opłat z tytułu przekształcenia w prawo własności brak jest danych dla 1 nieruchomości (remont Urzędu Miasta i brak dostępu do teczek).

Według wyjaśnień Urzędu Miasta, użytkownicy wieczystości, którzy wystąpili z wnioskami o przekształcenie w latach 2009 – 2011 wszyscy otrzymali bonifikaty. W 23 przypadkach zastosowano bonifikatę w wysokości 90%, w 13 przypadkach – 50%. Udzielenie bonifikat było obligatoryjne dla Miasta, wynikało wprost z ustawy i nie zależało od uznania organu orzekającego o ich przyznaniu. Obniżka przysługiwała osobom, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekraczał określonej w ustawie kwoty. Obligatoryjność tej bonifikaty, w stosunku do gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego straciła swój charakter po 9 sierpnia 2011 r., gdy Trybunał Konstytucyjny, w wyroku z dnia 26 stycznia 2010 r. uznał je jako

niekonstytucyjne. Po tej dacie gminy, powiaty i województwa same mogły decydować o tym, czy bonifikata będzie przysługiwała czy też nie.

W roku 2018 Miasto Podkowa Leśna posiada 8 nieruchomości oddanych do użytkowania wieczystego. Pozostałe nieruchomości zostały już przekształcone i stanowią własność osób fizycznych. Urząd Miasta pobiera opłaty za użytkowanie wieczyste i opłaty te muszą zostać uiszczone do 31 marca każdego roku:

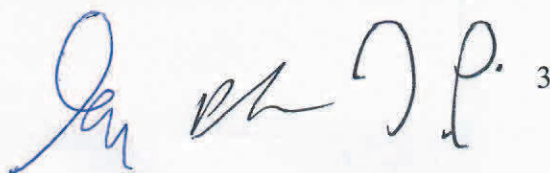
Położenie działki	Wysokość opłaty rocznej	Okres użytkowania (rok)
Nieruchomość 1	4 387 zł	2064
Nieruchomość 2	8 970 zł	2093
Nieruchomość 3	4 150 zł	2064
Nieruchomość 4	4 630 zł	2087
Nieruchomość 5	5 685 zł	2064
Nieruchomość 6	3 548 zł	2063
Nieruchomość 7	4 311 zł	2073
Nieruchomość 8	10 159 zł	2081
SUMA:	45 843 zł	

Miasto dbając o swoje finanse wysyła na początku każdego roku przypomnienie o wysokości opłaty. Jeśli taka opłata nie zostanie wniesiona przez użytkownika, to wysyłane są wezwania do zapłaty. Jeżeli to nie skutkuje to wysyłane są oficjalne pisma prawne z kancelarii – sądowe rozwiązanie sporu. Jeśli to nie skutkuje, to Miasto kieruje sprawę do sądu.

1 stycznia 2019 roku wchodzi nowe prawo, który likwiduje użytkowanie wieczyste. Wszyscy, którzy użytkują wieczysto nieruchomości na cele mieszkaniowe zostają na mocy prawa właścicielami tych nieruchomości. Urząd Miasta będzie miał maksymalnie 12 miesięcy na wydanie każdemu użytkownikowi wieczystemu zaświadczenia potwierdzającego własność. Miasto nadal będzie pobierało opłaty, lecz tylko przez 20 lat. Po 20 latach użytkownik będzie mógł wykreślić z KW roszczenie o opłatach na rzecz Miasta. Będzie istniała możliwość wydania decyzji o przyznaniu bonifikaty za wcześniejszą, jednorazową spłatę kwoty. To Rada Miasta kolejnych kadencji może podjąć taką uchwałę i wyjść z propozycją do mieszkańców.

Wnioski:

- 1) Urząd Miasta przekształcając grunty oddane w użytkowanie wieczyste w prawo własności kierował się nadrzędnymi przepisami prawa.



Handwritten signature and initials, possibly representing the Mayor or a council member, followed by the number 3.

- 2) Urząd Miasta przyznając bonifikaty w opłatach z tytułu przekształcenia w prawo własności kierował się nadrzędnymi przepisami prawa.
- 3) Rada Miasta kolejnej kadencji powinna przyrzeć się opłatom za przekształcenie użytkownika wieczystego w prawo własności 8 działek w oddanych w użytkowanie wieczyste i podjąć decyzję o bonifikacie za wcześniejszą pełną spłatę.

Komisja Rewizyjna oparła swoje spostrzeżenia i wnioski wyłącznie na dokumentach przetworzonych. Urząd Miasta nie udostępnił Komisji oryginałów dokumentów, ze względu na dane wrażliwe w nich zawarte.

Zasiedzenia

Podstawą zasiedzenia jest faktyczne władanie rzeczą jak właściciel, jednocześnie formalnie nim nie będąc, np. pielęgnując działkę, ogradzając ją. Drugie kryterium to czas: czynności te trzeba wykonywać przez 20 lat w dobrej wierze, w złej wierze – 30 lat. Dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. W złej wierze zasiaduje ten, który wie, że nie jest właścicielem, lecz włada tą nieruchomością. Urząd Miasta ma wytypowane około 20 nieruchomości do zasiedzenia, tj. nie wie (nie jest w stanie ustalić na podstawie ksiąg wieczystych) kto jest prawowitym właścicielem. Zatem pielęgnuje niektóre z nich, niektórym się tylko przygląda, np. sprawdza czy płacone są podatki od tych nieruchomości.

W przeciągu ostatnich kilku lat za sprawą zasiedzenia, Miasto przejęło:

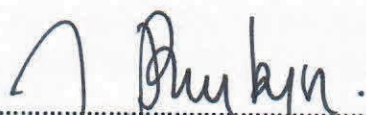
w 2011 - 3 działki, w 2013 – 1 działkę. Są one ujawniane w wykazie Mienia komunalnego.

Wnioski:

- 1) Miasto powinno prowadzić rejestr działek wytypowanych do zasiedzenia;
- 2) Miasto powinno pielęgnować te działki, skrupulatnie dokumentując te czynności.

Za przyjęciem protokołu głosowali członkowie Komisji Rewizyjnej:

Joanna Przybysz

.....


Andrzej Porowski

.....


Marcin Kaliński

.....
