



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 14 października 2011 r.

**Pan
Leszek Łuczak
Dyrektor Oddziału Regionalnego
Wojskowej Agencji Mieszkaniowej
w Gdyni**

LGD-4112-003-01/2010
S/11/012

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie *art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Oddziale Regionalnym Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w Gdyni (dalej: „Oddział”). Przedmiotem kontroli były działania w zakresie ustalania, pobierania i aktualizowania przez Oddział opłat z tytułu wieczystego użytkowania działek o numerach 64/1, 65/1, 67/1 oraz 65/3 (dalej: „Działki”), położonych przy ul. Słowackiego w Gdańsku.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 22 września 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Oddziału w skontrolowanym zakresie.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

1. Ustalenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego *Działek*, zostało przeprowadzone zgodnie z przepisami *art. 71-72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*² (dalej: „*ugn*”), w szczególności:

¹ Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

- ustalenia opłat dokonano w zawartych w latach 1999-2010 (w formie aktu notarialnego) 117 *umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu, jego sprzedaży i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste* (dalej: „Umowy”),
- działki pod budynkami wielomieszkaniowymi (nr 67/1 o powierzchni 319 m², nr 65/1 o powierzchni 318 m², nr 64/1 o powierzchni 317 m²) wyodrębniono z gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z tych budynków, stanowiącego działkę nr 65/3 o powierzchni 5.444 m²,
- w *Umowach* określano udział w nieruchomości wspólnej związany z danym lokalem, zarówno w działce pod budynkiem, jak i w działce stanowiącej podwórze trzech budynków,
- nabywcy każdej wyodrębnionej nieruchomości lokalowej oddano w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat: udział w części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem (działka nr 64/1 lub nr 65/1 lub nr 67/1) oraz udział w części nieruchomości gruntowej stanowiącej podwórze (działka nr 65/3),
- ustalono jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego (do dnia 30.11.2098 r.) w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie,
- do ustalenia pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste zastosowano najniższą z określonych w *ugn* stawek, tj. 15% ceny nieruchomości gruntowej,
- opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wyliczono z zastosowaniem stawki obowiązującej za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, tj. 1% ceny.
- w *Umowach* podano jedną łączną kwotę stanowiącą sumę pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste stosownych części dwu działek – pod budynkiem i wspólnego podwórza; w analogiczny sposób podano kwotę łączną opłaty rocznej.

2. Ustalono opłaty pobierano zgodnie z przepisami *ugn*:

- pierwsza opłata regulowana była wraz z ceną sprzedaży lokalu mieszkalnego przed zawarciem umowy (71 ust. 2 *ugn*),
- w *Umowach* określano, iż opłaty roczne należy wносить w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, a w razie opóźnienia wpłaty opłaty rocznej należy naliczać odsetki ustawowe (71 ust. 4 *ugn*),
- osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczał 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce

narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, Oddział udzielał na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe (*art. 74 ust. 1 ugn*).

3. Aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (w latach 2007 r. oraz 2010 r.) została przeprowadzona zgodnie z przepisami *art. 77-78 ugn*, a także *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*³.

Zgodnie z treścią *art. 61 ust. 1 ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie, do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen zawartych w tym wystąpieniu.

³ Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.