



Dąbrowa Górnicza, dnia 23.05.2022 r.

WGN-I.1710.2.2021

Pan

Jarosław Wieczorek

Wojewoda Śląski

W odpowiedzi na zalecenia pokontrolne zawarte w wystąpieniu pokontrolnym NWI.431.2.2021 z dnia 22.03.2022r. w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa przedstawiam informacje o sposobie wykorzystania zaleceń i podjętych działaniach.

Ad. 1 Ustalenie zasad kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem monitoringu cen na rynku nieruchomości.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonywana będzie w oparciu o następujące kryteria:

1. Data ostatniej aktualizacji.
2. Wartość 1 m².
3. Ekonomiczny aspekt.

W pierwszym etapie brane będą działki z najstarszą datą aktualizacji. Należy przy tym pamiętać, iż rzeczoznawca majątkowy określając wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji musi brać pod uwagę pierwotny cel oddania w użytkowanie wieczyste, a nie aktualne przeznaczenie w miejscowym planie, oraz obecne wykorzystywanie nieruchomości. Upływ czasu nie jest zmienną bezwzględnie warunkującą wzrost wartości nieruchomości, a co za tym idzie wzrost wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W kolejnym etapie oceniany będzie aspekt ekonomiczny tzn. zauważalny wzrost wartości nieruchomości. W ten sposób środki finansowe w pierwszej kolejności będą wydatkowane tam, gdzie nastąpi najszybsze skompensowanie poniesionych wydatków wzrostem dochodów z tytułu opłaty rocznej.

Ad. 2 Przeprowadzenie rzetelnej analizy aktualności wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego 929 nieruchomości (2934 działek), których ostatnia aktualizacja nastąpiła przed 2017 rokiem.

Dokonano analizy wszystkich nieruchomości, dla których aktualizacja opłaty rocznej nastąpiła przed 2017 rokiem. Zweryfikowany został sposób wykorzystywania nieruchomości, w wyniku czego możliwe będzie – w oparciu o posiadane doświadczenie i wiedzę w zakresie aktualnie sporządzanych wycen nieruchomości dla różnych celów – określenie, gdzie wartość 1 m² określona dla celów aktualnie obowiązującej opłaty rocznej znacząco odbiega od wartości 1 m² określonej w ostatnim czasie dla nieruchomości o podobnej lokalizacji i sposobie wykorzystywania.

W następnym etapie nastąpi weryfikacja celu oddania w użytkowanie wieczyste i konsultacje z rzeczoznawcą majątkowym w zakresie przewidywanej wartości nieruchomości.

Procedura aktualizacji zostanie wdrożona w pierwszej kolejności do tych nieruchomości, dla których aktualizacja będzie uzasadniona ekonomicznie, a następnie do pozostałych.

Ad 3. Sporządzenie harmonogramu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Lp.	Rok	Data ostatniej aktualizacji
1.	2022	1992-1997
2.	2023	1998-2000
3.	2024	2001-2005
4.	2025	2006-2010
5.	2026	2011-2013
6.	2027	2014-2017

Powyższa tabela zawiera planowany harmonogram dokonywania szczegółowej analizy i typowania konkretnych nieruchomości do aktualizacji. W przypadku wystąpienia okoliczności, które będą uzasadniać aktualizację niektórych nieruchomości wcześniej (poza harmonogramem), działania podejmowane będą niezwłocznie. Przyspieszenie procesu aktualizacji nastąpi także po rozstrzygnięciu konkursu na nowoutworzone stanowisko pracy.

Ad 4. Dostosowanie planu finansowego do realnych potrzeb związanych z realizacją zadania z zakresu aktualizacji.

W roku bieżącym na aktualizację przewidziano środki finansowe w wysokości 11 600 zł. Dodatkowo na ten cel zostanie przeznaczona część środków finansowych, które były planowane na ustalenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego (aktualnie nie wystąpiła konieczność ustalenia tych opłat). Potrzeby finansowe na kolejne lata zgłaszane będą po dokonaniu szczegółowej analizy zgodnie z przedstawionym wyżej harmonogramem.

Ad 5. Dostosowanie organizacji pracy do realnych potrzeb związanych z realizacją zadania z zakresu aktualizacji.

Utworzone zostało nowe stanowisko pracy, dedykowane do zadań związanych z aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy i Skarbu Państwa. Obecnie trwa proces rekrutacyjny.

Ad. 5 Wzmocnienie nadzoru nad realizacją zadań wykonywanych przez pracowników prowadzących sprawy z obszaru objętego kontrolą.

Wzmocniono nadzór nad realizacją zadań. Po pozytywnym rozstrzygnięciu naboru możliwy będzie podział pracy, aby zapewnić ciągłość analizy działek, zlecenia wykonania operatów szacunkowych, weryfikacji operatów i wypowiedzania wysokości dotychczasowej wysokości opłaty rocznej.

Prezydent Miasta

Marcin Bazylak

