



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 12 września 2024 r.

znak sprawy: KW-WGF.1712.24.2024.AML

Pan
Piotr Krasnodębski
Burmistrz Dzielnicy Ochota
m.st. Warszawy

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy (ze zm.), w związku kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Urzędzie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, w okresie od 9 maja 2024 r. do 6 czerwca 2024 r., w zakresie „Przestrzeganie Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy w Urzędzie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w odniesieniu do opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności” za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r., której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 25 czerwca 2024 r., stosownie do § 39 ust. 1 i ust. 2 zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), przekazuję Panu Burmistrzowi wystąpienie pokontrolne.

Opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów są pobierane na podstawie ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów¹ (dalej: ustawa przekształceniowa z 2018 r.) oraz ustawy z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości² (dalej: ustawa przekształceniowa z 2005 r.).

Zgodnie z § 11a Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy³ (dalej: Regulamin windykacji), który został wprowadzony do Regulaminu windykacji z dniem 31 marca 2022 r.⁴, należności z tytułu opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 386.

² Dz. U. z 2024 r. poz. 900 t.j.

³ Załącznik do zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 1618/2017 z dnia 3 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy w Urzędzie m.st. Warszawy, w tym w urzędach dzielnic m.st. Warszawy (ze zm.).

⁴ Zarządzenie nr 531/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z 31 marca 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie wprowadzenia Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy w Urzędzie m.st. Warszawy, w tym w urzędach dzielnic m.st. Warszawy.

mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, są należnościami o charakterze cywilnoprawnym dochodzonymi na drodze egzekucji administracyjnej⁵.

Według § 34 pkt 8 Regulaminu organizacyjnego Dzielnicy⁶ sprawy z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, w tym podejmowanie czynności w procesie windykacji należności w zakresie określonym w Regulaminie windykacji (m.in. wystawianie tytułów wykonawczych), należą do zakresu działania Referatu Obrotu Nieruchomościami wchodzącego w skład Wydziału Nieruchomości. Zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 5 Regulaminu organizacyjnego Dzielnicy oraz § 8 i § 54 Regulaminu windykacji, prowadzenie wstępnej windykacji należności m.st. Warszawy, w tym kontrola terminowej realizacji należności oraz wysyłanie upomnień, należy do zakresu działania Wydziału Budżetowo-Księgowego. Główna Księgowa Dzielnicy wskazała: „W Wydziale Budżetowo-Księgowym upomnienia wystawia 1 osoba. Windykację w Wydziale Nieruchomości prowadzi 1 osoba”.

Zgodnie z wyjaśnieniami pani Doroty Stegienki Burmistrza Dzielnicy Ochota⁷ przed wprowadzeniem do Regulaminu windykacji § 11a „Do dłużników, którzy zalegali z opłatami za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów wysyłano wezwania do zapłaty, jednakże Wydział Nieruchomości nie wszczynał postępowań windykacyjnych wobec tych dłużników”. Pan Piotr Krasnodębski Burmistrz Dzielnicy Ochota⁸ wskazał, że: „Wysyłanie upomnień w dzielnicy Ochota zaczęło się 31 maja 2022 roku. Pierwszy tytuł wykonawczy wystawiono 21 października 2022 r.”

Ustalenia kontroli wskazują, że jedynie zadowalająco należy ocenić działania Dzielnicy w obszarze objętym kontrolą. Stwierdzone uchybienia wskazują na brak prowadzenia bieżącej analizy wpłat od zobowiązanych, którzy wnioskowali o zastosowanie bonifikaty, jednakże nie wnosili jej w terminie, nie dochowaniu postanowień Regulaminu windykacji, w tym zasad ujmowania wpłat oraz przestrzegania określonych terminów działań windykacyjnych, brak należytej staranności przy prowadzeniu analizy zadłużenia przed podjęciem czynności zmierzających do wyegzekwowania zaległości. Powyższa ocena wskazuje na zaburzenia w realizacji celów kontroli zarządczej określonych w § 4 pkt 1, 2 i 6 zarządzenia nr 1613/2011 Prezydenta m.st. Warszawy z 11 października 2011 r. w sprawie zasad funkcjonowania kontroli zarządczej w mieście stołecznym Warszawie (ze zm.)

Główna Księgowa Dzielnicy wskazała, że: „Cała obsługa opłat przekształceniowych odbywa się w modułach programu Sigid: Ewidencja Opłat, Księgowość analityczna i Księgowość Budżetowa”. Ustalono, że w dokumencie „Zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych w Urzędzie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy” sporządzonym 12 lutego 2024 r. przez Głównego Księgowego Dzielnicy na

⁵ Pismem z 8 listopada 2021 r. znak BM-ZPUW.6826.467.2021.AJA. Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa przekazał Burmistrzom Dzielnic m.st. Warszawy wyjaśnienia ws. charakteru cywilnoprawnego opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, właściwego dla tych opłat trybu egzekucji w drodze egzekucji administracyjnej oraz 3 letnim terminie przedawnienia opłat rocznych.

⁶ wprowadzony zarządzeniem 1829/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie nadania wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Urzędu Dzielnicy Ochota miasta stołecznego Warszawy w Urzędzie miasta stołecznego Warszawy.

⁷ sprawującej tę funkcję do 3 czerwca 2024 r.

⁸ wybrany na stanowisko Uchwałą nr 5/I/2024 Rady Dzielnicy Ochota z 3 czerwca 2024 r.

podstawie § 7 zarządzenia nr 3222/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13 sierpnia 2012 r.⁹, wskazano inną, niż wynikająca z przekazanych wydruków, wersję programu moduł „Ewidencja opłat dzierżawnych”, w którym ewidencjonowano m.in. opłaty przekształceniowe pobierane na podstawie ustawy przekształceniowej z 2005 r. W dokumencie wskazano wersję UD 4.15, podczas gdy faktycznie używano wersji UD 4.09. Burmistrz Dzielnicy Ochota wyjaśnił: „Na przedstawionym dokumencie podana została aktualna wersja programu, dostępna na stronie SIGID od dnia 8.12.2023. Z uwagi na rzadkie wykorzystywanie tego modułu do obsługi opłat przekształceniowych i brak istotnych zmian w zasadach obsługi opłaty program nie został podniesiony do aktualnej wersji. Próba podniesienia programu do wersji aktualnej powodowała awarię. Problem usunięto”. Wskazać należy, że stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 3 lit. c) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹⁰ w dokumentacji opisującej zasady (politykę) rachunkowości należy określić użytkowaną wersję oprogramowania i datę rozpoczęcia jego eksploatacji. Bieżąca analiza wydanych regulacji wewnętrznych i ich dostosowywanie do zmieniających się potrzeb jest obowiązkiem określonym w § 8 pkt 6, w zw. z § 5 zarządzania Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zasad funkcjonowania kontroli zarządczej w mieście stołecznym Warszawie.

Ustalono, że na koniec 2023 r. zaległości z tytułu opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów pobieranych na podstawie ustawy przekształceniowej z 2005 r. wynosiły 9,65 zł (1 dłużnik). Zgodnie z wyjaśnieniami pani Doroty Stegienki, nie prowadzono windykacji tych należności: „[dłużniczka] jeżeli wystąpi z wnioskiem o wydanie zezwolenia na wykreślenie [ustanowionej na lokal, zabezpieczającej wierzytelność przysługującą m.st. Warszawie z tytułu opłaty przekształceniowej] hipoteki, przed wydaniem takiego zezwolenia będzie musiała uiścić zaległości”.

Wg danych ewidencji księgowej kwota zaległości z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów pobierana na podstawie ustawy przekształceniowej z 2018 r. (należność główna) na koniec 2023 r. wynosiła 2 455 519,91 zł i zmniejszyła się o 27,6 % w stosunku do bilansu otwarcia wynoszącego 3 393 393,06 zł. Na koniec 2023 r. zaległości z ww. tytułu w kwocie łącznej 264 581,83 zł (10,8% zaległości) nie były objęte czynnościami windykacyjnymi, tj. nie były objęte upomnieniami i tytułami wykonawczymi, co w stosunku do danych z początku roku stanowi wzrost o 52,1%¹¹. Kwoty zaległości, na które zostały wystawione upomnienia, a nie były objęte tytułami wykonawczymi wynosiły na koniec roku 1 449 178,26 zł (59,0% zaległości) i była wyższa o 0,4% w odniesieniu do danych z początku roku¹². W 2023 r. wystawiono 1 003 tytuły wykonawcze na łączną kwotę należności głównej 1 843 318,01 zł, w 2022 r. wystawiono 101 tytułów na kwotę 515 559,86 zł. W 2023 r. dokonano przypisów ww. należności (z uwzględnieniem korekt) na kwotę 3 913 465,15 zł oraz wpłat (po uwzględnieniu

⁹ w sprawie przyjętych zasad rachunkowości w Urzędzie m.st. Warszawy (ze zm.)

¹⁰ Dz. U. z 2023 r., poz. 120 ze zm.

¹¹ Bilans otwarcia 2023 r. należności nieobjętych windykacją wynosił 173 921,11 zł, tj. 5,1% zaległości ogółem na ten dzień.

¹² Bilans otwarcia 2023 r. należności objętych upomnieniami, na które nie wystawiono tytułów wykonawczych wynosił 1 444 089,99 zł, tj. 42,6 % zaległości ogółem na ten dzień.

zwrotów) na kwotę 4 596 932,05 zł¹³. Wg stanu na 31 grudnia 2023 r. nadpłaty wynosiły 2 072 514,02 zł (spadek o 10,3% w stosunku do początku 2023 r.).

W 2023 roku nie umarzano z urzędu, na podstawie art. 56 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych¹⁴, należności z tytułu opłat przekształceniowych. Burmistrz Dzielnicy wyjaśnił: „suma opłat za 2019 rok, która uległa przedawnieniu to 32 841,77 zł. Obejmuje 157 użytkowników. Są to głównie sprawy związane ze śmiercią dłużników”. Wskazać należy, że zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁵ możliwa jest egzekucja opłaty przekształceniowej z nieruchomości, na których ustanowiono hipotekę. Na podstawie art. 4 ust. 5 ustawy przekształceniowej z 2018 r. wpisano roszczenia o opłatę dziale III ksiąg wieczystych.

Próba kontrolną objęto dokumentację prowadzoną dla 100 kont dłużników, których zaległości wg stanu na 1 stycznia 2023 r. (należność główna) wynosiły 1 452 304,59 zł (43 % ogółu zadłużenia z tytułu opłat przekształceniowych), zaś na koniec 2023 r. 871 019,84 zł (35 % ogółu zadłużenia).

Ustalono, że w jednym przypadku¹⁶ kwota przypisu należności nie była zgodna z przesłanym zobowiązanemu zaświadczeniem potwierdzającym przekształcenie. Naczelnik Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy wyjaśnił: „Nie wiemy z jakiego powodu pojawił się błąd w zaświadczeniu, gdyż baza tworzona była na podstawie programu komputerowego do naliczania opłat”. W pozostałych przypadkach przypisów należności dokonywano zgodnie z dokumentacją określającą wysokość opłaty rocznej lub opłaty jednorazowej, w tym z uwzględnieniem należnych bonifikat¹⁷.

Upomnienia i tytuły wykonawcze były wystawiane przez pracowników Dzielnicy posiadających stosowne upoważnienia. W dokumentach wskazywano prawidłowo ustalone terminy płatności. Odsetki od zaległości naliczano w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, określonej w art. 481 § 2 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny¹⁸ (dalej: kc) oraz zgodnie z obwieszczeniami Ministra Sprawiedliwości wydanymi na podstawie art. 481 § 2⁴ kc. Wpłaty wyegzekwowane przez organy egzekucyjne zaliczano zgodnie z art. 115 § 1 ustawy z 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji¹⁹ oraz informacjami przekazywanymi przez te organy.

Wpłaty niepokrywające całości zadłużenia, dokonywane przez dłużników bezpośrednio do wierzyciela (Dzielnicy), zaliczane były w pierwszej kolejności na koszty upomnienia, a następnie proporcjonalnie na należność główną i odsetki w stosunku, w jakim w dniu wpłaty pozostawała kwota zaległości do kwoty odsetek, co było niezgodnie z art. 451 kc oraz § 11 pkt 1 Regulaminu windykacji. Nie zasługują na uwzględnienie wyjaśnienia złożone przez panią Dorotę Stegienkę: „Zdarza się, że również wpłaty

¹³ W tym wpłaty: na należność główną 4 784 283,28 zł, na koszty upomnienia 56 686,26 zł, na odsetki: 410 183,56 zł, zwroty wpłat: 188 828,21 zł.

¹⁴ Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.

¹⁵ Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.

¹⁶ nr konta W515787: w zaświadczeniu z 18 sierpnia 2019 r. jako wysokość opłaty rocznej wskazano kwotę 841,48 zł, zaś przypisów należności dokonywano w kwocie 1 942,07 zł.

¹⁷ Od jednorazowej opłaty na podstawie uchwały nr LXXV/2128/2018 Rady m.st. Warszawy z 18 października 2018 r. ze zm.), od rocznych opłat przekształceniowych należnych za 2019 i 2020 rok (uchwała nr XXVIII/835/2020 Rady m.st. Warszawy z 19 marca 2020 r.), od rocznych opłat przekształceniowych należnych za 2021 rok (uchwała nr XLVI/1411/2021 Rady m.st. Warszawy z 18 marca 2021 r.).

¹⁸ Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.

¹⁹ Dz. U. z 2023 r. poz. 2505 ze zm.

dokonywane przez dłużników bezpośrednio na konto Urzędu rozksięgowywane są proporcjonalnie, zgodnie z domyślnie przygotowaną funkcją w programie Sigid, co do zasady staramy się jednak dochować staranności i zaliczać wpłaty zgodnie z zapisem art. 451 kc²⁰, gdyż wszystkie wpłaty zaległości dokonywane bezpośrednio na rachunek bankowy / do kasy Dzielnicy, które nie pokrywały całości zadłużenia przez dłużników objętych próbą²⁰, były zaliczane proporcjonalnie na należność główną i odsetki, co wskazuje, że jest to praktyką przyjętą w Dzielnicy.

Stwierdzono odstępstwa od stosowania terminów poszczególnych czynności windykacyjnych określonych w Regulaminie windykacji należności m.st. Warszawy, jednakże wg stanu na 31 grudnia 2023 r. nie skutkowało to ryzykiem przedawnienia należności.

Ustalono, że wg stanu na 31 grudnia 2023 r. wobec 31,5 % zadłużenia objętego próbą kontrolną (nal. gł. 274 219,16 zł)²¹ nie prowadzono czynności windykacyjnych, tj. do zobowiązanych nie wysłano upomnienia, w tym 12 479,02 zł stanowiły zaległości za 2021 r., 4 621,01 zł za 2022 r., pozostałe za 2023 r.

Upomnienia wysyłane były do zobowiązanych średnio po upływie 483 dni po upływie terminów, o których mowa w § 54 Regulaminu windykacji²², jednak biorąc pod uwagę, fakt że § 11a Regulaminu windykacji określający charakter i tryb egzekucji ww. opłat wszedł w życie 31 marca 2022 r., po tym dniu upomnienia były wysyłane z opóźnieniem średnio 102 dni²³. W sprawie nieprzestrzegania terminu wysyłania upomnień Burmistrz Dzielnicy wyjaśnił: „Do końca grudnia 2023 roku wystawiono upomnienia za lata 2019, 2020, 2021, 2022 i częściowo za 2023 (liczba wystawionych upomnień za rok 2023 - 1100). Do 02-05-2024 wystawiono pozostałe upomnienia za 2023 rok. W Wydziale Budżetowo-Księgowym windykacją zajmuje się jedna osoba, która w swoim zakresie obowiązków ma również inne zadania. W związku z tym było niemożliwe wywiązanie się z terminów wystawiania upomnień określonych w obowiązującym regulaminie windykacji. Za rok 2024 wszystkie upomnienia zostaną wystawione do końca czerwca 2024 r.” Zaznaczyć należy, że wbrew tym wyjaśnieniom, na koniec 2023 r., jak opisano powyżej, nie wszystkie należności za lata 2021-2022 były objęte upomnieniami.

Do końca 2023 r. nie sporządzono tytułów wykonawczych na należności w łącznej kwocie 753 031,24 zł. Jednakże przed końcem 2023 r. zadłużenie w kwocie 628 739,07 zł zostało spłacone lub dokonano korekt należności, zaś należności w kwocie 21 785,12 zł były objęte umową o rozłożeniu płatności na raty. Na koniec roku 2023 r. zaległości, które objęte były upomnieniami, a nie zostały skierowane do egzekucji wynosiły 124 292,17 zł, tj. 14,3 % należności objętych próbą.

²⁰ Dłużnicy o nr ID kont: W503979 – wpłata z 19.05.2023 r., W510147, W510147, W513381, W515787, W522743, W521932, W522122, W526249, W511261, W500211, W527508, W500374, W510733, W509609; wpłaty dokonane w 2024 r.: W527616, W525723, W519343, W527731, W510069.

²¹ Łączna kwota zadłużenia nieobjęta windykacją w 2023 r. wynosiła (nal. gł.) 330 144,55 zł, z czego kwota 54 525,42 zł została uregulowana po terminie płatności, ale przed końcem 2023 r., wobec zaległości w kwocie 1 399,97 zł toczy się postępowanie spadkowe.

²² Upomnienie do zobowiązanego wysyła się w terminie 30 dni od upływu terminu zapłaty należności lub do 31 stycznia roku następnego, w przypadku, gdy należność, wraz z odsetkami nie przekroczy 10-krotności kosztów upomnienia, tj. 160 zł.

²³ W przypadku opłat rocznych za 2022 r. – średnio po 121 dniach po terminie, w przypadku opłat za 2023 r. – średnio 54 dni po terminie, w tym na 31 opłat za 2023 r. objętych upomnieniami, w 8 przypadkach upomnienie zostało wysłane przed upływem ww. terminu.

Tytuły wykonawcze były wystawiane średnio po upływie 151 dni od daty wpływu do Dzielnicy zwrotnego potwierdzenia odbioru upomnienia²⁴. W sprawie Burmistrz Dzielnicy złożył obszernie wyjaśnienia, w tym: „w praktyce i z punktu widzenia urzędnika zajmującego się prowadzeniem windykacji opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności w dzielnicy, która ma względnie dużo nieruchomości objętych przekształceniem dotrzymanie terminu wskazanego w regulaminie jest dość trudne do osiągnięcia. Zwłaszcza biorąc pod uwagę wskazaną liczbę dłużników i jednego pracownika, obsługującego wszystkie sprawy związane z windykacją, z którą wiąże się dość mocno rozbudowana i wymagająca precyzji procedura”.

Stwierdzono, że w 3 przypadkach²⁵, w których zobowiązanym udzielono bonifikaty od opłaty jednorazowej²⁶, pomimo braku wpłaty w terminie określonym w informacji sporządzonej na podstawie art. 7 ust. 8 pkt 2 ustawy przekształceniowej z 2018 r, nie cofnięto bonifikat i nie przywracano opłat rocznych. W efekcie, wbrew postanowieniom art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych, do dnia zakończenia czynności kontrolnych, nie dochodzono należności w łącznej kwocie nal. gł. 23 491,88 zł²⁷ oraz należnych odsetek. Z tego, w jednym przypadku²⁸ kwota opłaty jednorazowej w wysokości uwzględniającej bonifikatę (która była nienależna z uwagi na brak wpłaty w terminie), została skierowana do egzekucji administracyjnej i wyegzekwowana w całości w 2024 r. przez organ egzekucyjny, w innym przypadku²⁹ na należność z tytułu opłaty jednorazowej po bonifikacie wystawiono upomnienie. Nie zasługują na uwzględnienie wyjaśnienia Burmistrza Dzielnicy Ochota „program ewidencyjno-księgowy SIGID nie daje technicznej możliwości sprawdzania i reagowania na bieżąco, czy użytkownicy, którzy uzyskali bonifikaty wnieśli odpowiednie opłaty”, gdyż ograniczenia te nie powinny mieć wpływu na dochowanie należytej staranności w analizie zadłużenia przed podjęciem czynności zmierzających do wyegzekwowania zaległości.

W jednym przypadku³⁰ zobowiązany zgłosił zamiar wniesienia w 2023 roku opłaty jednorazowej (bez bonifikaty). Zobowiązany nie wniósł opłaty w terminie, co powinno skutkować przywróceniem przez Dzielnicę opłaty rocznej. Ustalono, że zobowiązany wniósł w terminie i we właściwej kwocie opłatę za 2024 r., natomiast Dzielnica naliczyła odsetki w kwocie 121,77 zł, traktując to jako wpłatę za zaległą opłatę jednorazową. Według danych ewidencji na 10.05.2024 r. nadal widnieje przypisana opłata za 2023 r. w kwocie ustalonej jak dla opłaty jednorazowej, natomiast nie naliczono opłaty za 2024 r.

²⁴ W przypadku wysłania kilku upomnień obejmujących zadłużenie objęte danym tytułem wykonawczym, w wyliczeniach brano pod uwagę najpóźniejszą datę wpływu zwrotnego potwierdzenia odbioru.

²⁵ id W500164, id W526378, id W500374.

²⁶ Zgodnie z art. 9 ust. 4, w związku z art. 7 ust. 7 ustawy przekształceniowej z 2018 r.

²⁷ id W500164 za 2023 r. 4 220,25 zł, za 2024 r. 6 206,25 zł; id W526378 za 2022 r. 3 520,20 zł, za 2023 r. i 2024 r. po 4 241,20 zł; id W500374 za 2022 r. 263,70 zł, za 2023 r. i 2024 r. po 399,54 zł.

²⁸ id W526378.

²⁹ id W500164.

³⁰ id W527616 – przypis na 2023 r. w kwocie 22 224,64 zł (opłata jednorazowa za 16 lat za lokal użytkowy), zobowiązany w 2023 r. i w 2024 r. wniósł w terminie opłaty w wysokościach po 1 389,04 zł, tj. w wysokości należnej opłaty rocznej.

Stwierdzono przypadki niedochowania należytej staranności przy ustalaniu osoby zobowiązanej do wniesienia opłaty przekształceniowej bądź właściwego adresu do korespondencji ze zobowiązanym.

W jednym przypadku³¹ tytuł wykonawczy wystawiony był na inną osobę niż zobowiązana, tj. na współmałżonka osoby zobowiązanej (małżonkowie mieli ustanowioną rozdzielność majątkową). Egzekucja była skuteczna, a osoba wobec której prowadzono czynności egzekucyjne nie wniosła zarzutu w sprawie przeprowadzenia wobec niej egzekucji administracyjnej. Wskazać należy, że na podstawie art. 168b § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji zobowiązany może dochodzić odszkodowania od organu egzekucyjnego lub wierzyciela na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego za szkody wyrządzone wskutek niezgodnego z przepisami prawa wszczęcia lub prowadzenia egzekucji administracyjnej lub postępowania zabezpieczającego.

Do zobowiązanego³² do wniesienia opłaty przekształceniowej wysłano 3 upomnienia (nieodebrane po powtórnym awizowaniu) na 3 różne adresy (należności za lata 2019 -2022, w ostatnim ujęto również należności za 2023 r.). Wystawiono tytuły wykonawcze, lecz nie uwzględniono należności za 2023 r.; jako adres do korespondencji wpisano jeden z adresów zobowiązanego (z pierwszego upomnienia). W sprawie Naczelnik Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy wyjaśnił: „ustalono 3 adresy, pod którymi prawdopodobne było doręczenie korespondencji. Niestety wszystkie próby zakończyły się niepowodzeniem. Wystawiając tytuł wykonawczy powrócono więc do pierwszego upomnienia, które było wysłane na pierwszy znany adres i posłużono się nim w tytule wykonawczym. Pierwsze upomnienie zawierało informacje o zaległościach za lata 2019-2022. W tytule wykonawczym wskazano zatem zaległości za te lata”. Złożone wyjaśnienia wskazują na brak staranności w ustaleniu właściwego adresu zobowiązanego, a zastosowana praktyka wysyłania korespondencji skutkowałą obciążeniem dłużnika kosztami dwóch kolejnych upomnień w kwocie łącznej 32 zł, jak również wskazaniem w tytule wykonawczym niewłaściwej kwoty zaległości.

W przypadku jednego z dłużników – spółki w stanie likwidacji³³, upomnienie wysłano na dane likwidatora, który zgodnie z wpisami w Krajowym Rejestrze Sądowym, nie pełnił tej funkcji od przeszło 9 miesięcy, sprawy nie skierowano do egzekucji. Naczelnik Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy wyjaśnił: „Z zewnętrznego szkolenia nt. windykacji opłat za przekształcenie, (...) wynikało, że spółka w likwidacji nie może być windykowana w trybie egzekucji administracyjnej. Posiłkując się powyższym odstąpiono od dalszych czynności. Kiedy podczas kontroli wskazano, iż sprawa powinna jednak trafić do dalszej egzekucji, 05 czerwca 2024 r. (co również wykazała sporządzona opinia prawna) wystawiono upomnienie z prawidłowo wskazanym likwidatorem tym samym powodując wszczęcie postępowania egzekucyjnego”.

W 2023 roku rozpatrzono 2 wnioski o udzielenie ulgi w spłacie należności z tytułu opłat przekształceniowych. Na podstawie dokumentacji (próba 100%) ustalono, że wnioski rozpatrywano zgodnie z udzielonymi w tym zakresie upoważnieniami i pełnomocnictwami. Jeden z wniosków o umorzenie należności rozpatrzono negatywnie, w drugim przypadku zadłużenie rozłożono na raty. Wpłaty dokonywane przez zobowiązanego³⁴ zaliczano proporcjonalnie na należność główną i odsetki,

³¹ id W525752

³² id W500026

³³ id W509712

³⁴ id W524875

jednocześnie naliczając odsetki również za okres po dniu złożenia wniosku o udzielenie ulgi, czym naruszono § 4 ust. 2 uchwały nr LXXXIX/2643/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 września 2010 r.³⁵. Błąd skorygowano 2 maja 2024 r. poprzez przeksięgowanie kwoty nienależnych odsetek na należność główną.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. W dokumentacji opisującej zasady (politykę) rachunkowości określić aktualnie użytkowaną wersję oprogramowania i datę rozpoczęcia jego eksploatacji, stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 3 lit. c) ustawy o rachunkowości.
2. Wpłaty niepokrywające całości zadłużenia, dokonywane przez dłużników bezpośrednio do wierzyciela (Dzielnicy) zaliczać w pierwszej kolejności na związane z długiem należności uboczne (koszty upomnienia i odsetki), a następnie na zaległą należność główną, zgodnie z art. 451 kc oraz § 11 pkt 1 Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy.
3. Dołożyć staranności w zakresie przestrzegania terminów poszczególnych czynności windykacyjnych określonych w Regulaminie windykacji należności m.st. Warszawy, mając na względzie skuteczne i efektywne dochodzenie należności m.st. Warszawy z tytułu opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, a także niedopuszczenie do ich przedawnienia, w myśl art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych.
4. Przypisów należności z tytułu opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dokonywać zgodnie z zaświadczeniami wydanymi na podstawie art. 4 ustawy przekształceniowej z 2018 r.
5. W przypadku braku wpłat przez zobowiązanych opłat jednorazowych - w tym uwzględniających należne bonifikaty - w terminie określonym w informacji sporządzonej na podstawie art. 7 ust. 7 i 8 pkt 2 ustawy przekształceniowej z 2018 r., przywracać rozliczenia na zasadach opłat rocznych, z uwzględnieniem cofnięcia przyznanych bonifikat i korekty należnych odsetek, mając na względzie postanowienia art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych oraz art. 24 ust. 2 ustawy o rachunkowości.
6. Dochować należytej staranności przy prowadzeniu analizy zadłużenia przed podjęciem czynności zmierzających do wyegzekwowania zaległości oraz ustalaniu osoby zobowiązanej do wniesienia opłaty przekształceniowej i właściwego adresu do korespondencji ze zobowiązanym, w celu sprawnego i skutecznego kierowania do egzekucji należności w prawidłowych kwotach.
7. Nie naliczać i nie pobierać odsetek za okres po dniu złożenia wniosku o udzielenie ulgi do dnia upływu terminu spłaty włącznie, od należności których spłatę rozłożono na raty, zgodnie z § 4 ust. 2 uchwały nr LXXXIX/2643/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 września 2010 r.
8. Zapewnić funkcjonowanie w Dzielnicy procedur kontroli zarządczej, w tym celu określonego w § 4 pkt 1 zarządzenia nr 1613/2011 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 października 2011 r. w sprawie zasad funkcjonowania kontroli zarządczej w mieście stołecznym Warszawie, stosownie

³⁵ w sprawie szczególnych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności o charakterze cywilnoprawnym oraz określenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej (ze zm.).

do wymogów określonych w art. 4 ust. 5 ustawy o rachunkowości oraz art. 53 ust. 1 ustawy o finansach publicznych. Zgodnie art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy o finansach publicznych oraz § 7 ww. zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy zapewnienie funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej należy do obowiązków kierownika jednostki, której częścią jest nadzór nad wykonaniem zadań w celu ich oszczędnej, efektywnej i skutecznej realizacji. Do kierownika jednostki sektora finansów publicznych należy prowadzenie czynności nadzoru w zakresie przestrzegania procedur kontroli zarządczej związanych ze zgodnością działalności z przepisami prawa oraz przyjętymi procedurami wewnętrznymi oraz standardami, zapewnienie skuteczności i efektywności działań, bieżące identyfikowanie i monitorowanie ryzyk związanych z realizacją zadań.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pana Burmistrza w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia niniejszego Wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji wniosków pokontrolnych i wykorzystaniu uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji wniosków pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuje Pana Burmistrza do przekazania kopii ww. informacji Pani Marzannie Krajewskiej Skarbnikowi m.st. Warszawy.

PREZYDENT
MIASTA STOLÉCZNEGO WARSZAWY

Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

1) Pani Marzanna Krajewska - Skarbnik m.st. Warszawy

