



## **WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI**

Znak: SPN.I.431.1.2017

Kielce, dnia 10-08-2017

**PANI  
DANUTA KRĘPA  
STAROSTA STARACHOWICKI**

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

W dniach 29 maja i 8 czerwca 2017 roku pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Starachowicach (Wydział Nieruchomości, Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska), w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w tym: ewidencjonowania zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, planu wykorzystania zasobu, udostępnienia nieruchomości z zasobu, wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywania i nabywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowania czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Kontrolę przeprowadzili: Artur Lamczyk – starszy inspektor wojewódzki oraz Marcin Wójcik – inspektor wojewódzki, na podstawie pisemnych upoważnień do przeprowadzenia kontroli z dnia 22.05.2017 r. nr 401/2017 i nr 400/2017, wydanych z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach. Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przedstawiono ww. upoważnienia oraz dokonano wpisu w książce kontroli pod numerem 2.

Jednostka nadrzędna nad jednostką kontrolowaną: Świętokrzyski Urząd Wojewódzki w Kielcach.

Jednostka kontrolowana: Starostwo Powiatowe w Starachowicach, ul. dr. Wł. Borkowskiego 4 (Wydział Nieruchomości, Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska), 27-200 Starachowice.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą, a także w dniach przeprowadzania kontroli był Starosta Starachowicki – Pani Danuta Krępa.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Starachowickiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Starachowickiego w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska, kierowanym przez Dyrektora Wydziału Panią Elżbietę Kita.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielała Pani Katarzyna Nosowicz – kierownik Referatu ds. Gospodarki Nieruchomościami i Mieniem Ruchomym.

W toku czynności przedkontrolnych ustalono, iż poprzednia kontrola w tym zakresie prowadzona była w dniach 5 i 8 listopada 2013 roku i obejmowała swym zakresem okres od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia 31 grudnia 2012r. Ustalenia z kontroli zawarte zostały w Wystąpieniu pokontrolnym z dnia 30.12.2013 r., w którym w szczególności zobowiązano Starostę do następujących czynności:

- opracowania trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, odpowiadającego wymogom zawartym w treści art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.) – zwanej dalej ugn, w ten sposób, aby prognozy w nim zawarte były precyzyjne i zawierały konkretne informacje o sposobie rozdysponowania nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto plan powinien zawierać prognozy odnośnie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościom Skarbu Państwa, a także poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz prognozy związanej z zagospodarowaniem nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zasobie. Plan ten skonstruowany powinien zostać w taki sposób aby działania jakie Starosta Starachowicki zamierza podejmować w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa były precyzyjne i skonkretyzowane,
- podjęcia działań zmierzających do objęcia odrębnymi procedurami postępowań dotyczących zleceń na sporządzenie operatów szacunkowych na cele: aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Powyższe pozwalało by na jednoznaczne ustalenie kosztów poniesionych na w/w zagadnienia, a co za tym idzie na ocenę efektywności działań prowadzonych w tym zakresie,
- sporządzania corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Starachowicki zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a ugn przekazać Wojewodzie Świętokrzyskiemu w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy, w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny,
- podjęcia czynności zmierzających do systematycznego oddawania w odpłatne użytkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa tak, aby Skarb Państwa miał możliwość czerpania w przyszłości z tego tytułu korzyści finansowych.

## **W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:**

### **I.**

W okresie objętym kontrolą nie odnotowano skarg związanych z przedmiotem kontroli.

### **II.**

W kontrolowanej jednostce do ewidencjonowania gruntów i budynków nadal służy program EWOPIS. Wszystkie rejestry i wykazy dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa prowadzone są w formie elektronicznej przy użyciu programu Excel. Niektóre spośród w/w rejestrów i wykazów zostały na potrzeby kontroli wydrukowane i włączone do akt kontroli.

Z udostępnionego na płycie CD pliku pn.: „*grunty o uregulowanym stanie prawnym nierozdysponowane*” ustalono, że w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa na początku 2016 roku znajdowało się 47 działek o łącznej pow. 26,1404 ha.

W sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2016 rok nadesłanym przez Starostę Starachowickiego do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem ePUAP-u w dniu 28.04.2017r. wskazano, że liczba działek nierozdysponowanych wynosi 60, a ich łączna powierzchnia to 26,1404 ha.

Uwzględniając powyższe zostało wystosowane przez zespół kontrolerów pismo do Starosty Starachowickiego z dnia 12.06.2017 r. znak: SPN.I.431.1.2017 o wyjaśnienie rozbieżności.

[Dowód: akta kontroli str. 197]

Starosta Starachowicki w piśmie z dnia 21.06.2017 r. znak: GNOŚ.066.9.2017 wyjaśnił cyt.: „Na dzień 01.01.2016r. w zasobie Skarbu Państwa pozostawało 60 działek o łącznej pow. 26,1404 ha, które nie zostały rozdysponowane. Na płycie CD przekazanej podczas kontroli omyłkowo znalazł się błędny plik. Właściwy wykaz nieruchomości przedkładamy w załączeniu”.

[Dowód: akta kontroli str. 233]

Z dokonanej analizy nadesłanego przy piśmie z dnia 21.06.2017 r. dokumentu wynika, że w kontrolowanej jednostce na początku 2016 roku znajdowało się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa 60 nierozdysponowanych działek o łącznej pow. 26,1404 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 225-227]

Podczas kontroli został udostępniony dokument pn. „Zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały Zarząd”, sporządzony na dzień 31.12.2016 r. W oparciu o zawarte w nim dane ustalono, że w trwałym zarządzie znajdowało się 13 działek o łącznej pow. 4,2984 ha. Spośród w/w działek 12 zostało oddanych w odpłatny trwały zarząd (opłata z tego tytułu wynosiła w 2016 roku – 8.014,27 zł), zaś działka położona w Starachowicach, przy ul. Leśnej, oznaczona nr 1687/1 o pow. 0,0799 ha została na mocy decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w Starachowicach z dnia 18.06.1997 r. znak: GOŚ.II.7224/16/97 oddana w nieodpłatny trwały zarząd na rzecz Państwowej Szkoły Muzycznej I ST. im. Feliksa Rybickiego w Starachowicach.

Zestawienie okazane do kontroli zawiera rubryki, z których można uzyskać informacje dotyczące nazwy trwałego zarządcy, wysokości opłaty, daty ostatniej aktualizacji i podstawy oddania w trwały zarząd. W udostępnionym zestawieniu brak danych dotyczących informacji

o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W tej sprawie skierowano pismo do Starosty Starachowickiego z dnia 08.06.2017 r. Ponadto zwrócono się o wyjaśnienie dlaczego w zestawieniu nie została podana pod pozycją 5 podstawa oddania w trwały zarząd nieruchomości położonej w m. Brody przy ul. Starachowickiej, oznaczonej jako działka nr 180/6 o pow. 0,1700 ha, a także dlaczego nie zostały podane w pozycjach 8 i 9 daty ostatniej aktualizacji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd.

[Dowód: akta kontroli str. 194]

Starosta Starachowicki pismem z dnia 13.06.2017 r. znak: GNOŚ.066.9.2017 wyjaśnił co następuje cyt.:

*„W okazanym do kontroli zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd, nie została podana informacja o której mowa w art. 23 ust. 1c pkt 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. informacja o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacja o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, ponieważ w stosunku do nieruchomości ujętych w przedmiotowym zestawieniu nikt nie zgłosił roszczeń, nie toczą się również postępowania administracyjne i sądowe, których przedmiotem są nieruchomości objęte przedstawionym zestawieniem. Nadmieniam, że przedmiotowe zestawienie zostanie niezwłocznie uzupełnione o kolumnę pn. „roszczenia do nieruchomości” i kolumnę pn. „postępowania administracyjne i sądowe”. Nieruchomość umieszczona pod pozycją 8, położona w Starachowicach, ul. Żeromskiego, dz. nr 546/7 o pow. 0,1870 ha, została oddana w trwały zarząd w 2015 r. decyzją Starosty Starachowickiego, znak: Decyzja GNJ.6844.1.2015. Nie została podana data aktualizacji, ponieważ od chwili oddania ww. nieruchomości w trwały zarząd nie dokonywano aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, aktualizacja taka jest nieuzasadniona. (...) Wszystkie brakujące w przedłożonym zestawieniu dane zostaną niezwłocznie uzupełnione.”*

[Dowód: akta kontroli str. 195-196]

W 2016 roku nie prowadzono postępowań w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd oraz w sprawie jego wygaszenia.

Zespół kontrolerów pismem z dnia 12.06.2017 r. wystąpił do kontrolowanej jednostki o wyjaśnienie na jakiej podstawie (w oparciu o jaki dokument) została ustalona opłata w wysokości 57,50 zł z tytułu oddania w trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, oznaczonej jako działka nr 969 o pow. 0,4529 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 197]

Pismem z dnia 21.06.2017 r. Starosta Starachowicki wyjaśnił cyt.: „Opłata roczna z tytułu trwałego zarządu udziału 3463/202543 w nieruchomości, stanowiącej działkę nr 969 o pow. 0,4529 ha, została przyjęta – po wygaszeniu trwałego zarządu dla pozostałego udziału w przedmiotowej nieruchomości decyzją Starosty Starachowickiego z dnia 07.10.2005 r., znak: GN.I.7224/21/04/05 - w oparciu o opłatę, która była ustalona dla całej nieruchomości, proporcjonalnie do pozostałego udziału. Ze względu na niewielki udział w nieruchomości oddanej w trwały zarząd, opłata roczna z tytułu trwałego zarządu nie była aktualizowana”.

[Dowód: akta kontroli str. 232-233]

### III.

W kontrolowanym okresie Starosta Starachowicki na podstawie umowy zamiany sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 02.12.2016 r. Rep. A Nr 5568/2016 nabył do zasobu Skarbu Państwa nieruchomość położoną w Brodach, gm. Brody (obr. 0003), oznaczoną w ewidencji jako działki nr nr: 53/5, 53/7 i 193/4 o łącznej pow. 0,8825 ha. W zamian Starosta Starachowicki przeniósł na rzecz Powiatu Starachowickiego własność nieruchomości położonej w Brodach, gm. Brody, (obr. 0003), oznaczonej jako działki nr nr: 47/3, 47/4, 47/5, 48/1 i 52 o łącznej pow. 2,1258 ha. Na powyższą zamianę Wojewoda Świętokrzyski wyraził zgodę zarządzeniem Nr 128/2016

z dnia 13 października 2016 r.

[Dowód: akta kontroli str. 119-121]

Koszty poniesione w 2016 roku przez Skarb Państwa z tytułu nabycia w/w nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa wyniosły 747,84 zł i składały się na nie: opłata z tytułu taksy notarialnej i wypisy aktu notarialnego (3 szt.).

[Dowód: akta kontroli str. 139]

### IV.

Ustalono, że w 2016 r. Starosta Starachowicki dokonał następujących czynności związanych ze zbyciem nieruchomości Skarbu Państwa:

1. Umową sprzedaży z dnia 15.04.2016 r. Rep. A Nr 1751/2016 Starosta Starachowicki zbył przysługujące Skarbowi Państwa prawo własności do nieruchomości położonej w m. Wieloborowice, gm. Pawłów (obr. 0035), oznaczonej w ewidencji jako działki nr nr 308 i 309 o łącznej pow. 0,4240 ha, dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KI1H/00045134/8, za kwotę 3.350,00 zł. Starosta Starachowicki otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 56/2014 z dnia 25 lipca 2014 r.

[Dowód: akta kontroli str. 56-59]

2. Umową sprzedaży z dnia 04.04.2016 r. Rep. A Nr 1506/2016 Starosta Starachowicki zbył przysługujące Skarbowi Państwa prawo własności do nieruchomości położonej w m. Wieloborowice, gm. Pawłów (obr. 0035), oznaczonej w ewidencji jako działka nr 162/2 o pow. 1,1620 ha, dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KI1H/00045134/8, za kwotę 6.060,00 zł. Starosta Starachowicki otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 56/2014 z dnia 25 lipca 2014 r.

[Dowód: akta kontroli str. 60-63]

3. Umową sprzedaży z dnia 24.02.2016 r. Rep. A Nr 788/2016 Starosta Starachowicki zbył przysługujące Skarbowi Państwa prawo własności do nieruchomości położonej w m. Pokrzywnica, gm. Pawłów (obr. 0019), oznaczonej w ewidencji jako działka nr 359/2 o pow. 1,1375 ha, dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KI1H/00050921/0, za kwotę 10.100,00 zł. Starosta

Starachowicki otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 78/2014 z dnia 24 września 2014 r.

[Dowód: akta kontroli str. 64-67]

4. Umową sprzedaży z dnia 24.02.2016 r. Rep. A Nr 781/2016 Starosta Starachowicki zbył przysługujące Skarbowi Państwa prawo własności do nieruchomości położonej w m. Pokrzywnica, gm. Pawłów (obr. 0019), oznaczonej w ewidencji jako działka nr 45/2 o pow. 0,3870 ha, dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KIH/00050921/0, za kwotę 29.827,50 zł. Starosta Starachowicki otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 78/2014 z dnia 24 września 2014 r.

[Dowód: akta kontroli str. 68-71]

5. Umową sprzedaży z dnia 15.04.2016 r. Rep. A Nr 1753/2016 Starosta Starachowicki zbył przysługujące Skarbowi Państwa prawo własności do nieruchomości położonej w m. Rzepin II, gm. Pawłów (obr. 0019), oznaczonej w ewidencji jako działka nr 575 o pow. 0,0480 ha, dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KIH/00045130/0, za kwotę 400,00 zł. Starosta Starachowicki otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 66/2013 z dnia 13 lipca 2013 r.

[Dowód: akta kontroli str. 72-75]

Podsumowując powyższe stwierdzić należy, że w 2016 roku Starosta Starachowicki zbył 6 działek o łącznej pow. 3,1585 ha. Z treści umów sprzedaży wymienionych powyżej wynika, że kwota nabycia wyniosła łącznie 49.737,50 zł.

Koszty związane ze zbyciem przez Skarb Państwa w/w nieruchomości wyniosły łącznie w 2016 roku 787,20 zł i były to koszty związane z umieszczeniem ogłoszeń o sprzedaży opisanych powyżej nieruchomości w prasie o zasięgu lokalnym.

[Dowód: akta kontroli str. 125]

## V.

W 2016 roku nie zawierano umów najmu i użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 191]

Na terenie kontrolowanej jednostki znajduje się 31 działek stanowiących własność Skarbu Państwa zabudowanych stacjami transformatorowymi. Z okazanego wykazu pn. „Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa zabudowanych stacjami transformatorowymi” wynika, że łączna powierzchnia działek na których znajdują się stacje trafo wynosi 0,3154 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 126]

W oparciu o okazaną do kontroli dokumentację ustalono, iż w okresie objętym kontrolą obowiązywało 6 umów dzierżawy w odniesieniu do 6 nieruchomości (17 działek, przy czym w dzierżawę zostały oddane tereny o łącznej pow. 4,7313 ha). Roczny czynsz dzierżawny, jak

wynika z udostępnionego podczas kontroli dokumentu pn. „Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w dzierżawę” wyniósł w 2016 roku netto 46.851,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 129-138]

W 2016 roku zostały zawarte dwie umowy na dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

1. Umową z dnia 01.07.2016 r. została oddana w dzierżawę przez Starostę Starachowickiego reprezentującego Skarb Państwa część nieruchomości położonej w Starachowicach przy ul. Szkolnej, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 172/4 o pow. 0,1103 ha (przedmiotem dzierżawy jest pow. 0,0037 ha), dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KI1H/00001494/9. Z treści umowy wynika również, że umowa została zawarta na okres 3 lat tj. od dnia 01.07.2016 r. do dnia 30.06.2019 r. Czynsz miesięczny z tytułu dzierżawy opisanej powyżej nieruchomości został ustalony w wysokości 120,25 złotych netto + podatek VAT.

[Dowód: akta kontroli str. 138]

2. Umową z dnia 15.11.2016 r. została oddana w dzierżawę przez Starostę Starachowickiego reprezentującego Skarb Państwa część nieruchomości położonej w Starachowicach przy ul. Radomskiej, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 15/7 o pow. 0,1521 ha (przedmiotem dzierżawy jest pow. 0,0006 ha), dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KI1H/00031494/8. Z treści umowy wynika również, że umowa została zawarta na okres 3 lat. Czynsz miesięczny z tytułu dzierżawy tej nieruchomości został ustalony w wysokości 200,00 złotych netto + podatek VAT.

[Dowód: akta kontroli str. 131-132]

## VI.

Do kontroli zostały przedłożone prowadzone w formie elektronicznej w programie Excel wykazy nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste pn. „użytkownicy wieczyci stan na dzień 01.01.2016 r.” i „użytkownicy wieczyci stan na dzień 31.12.2016 r.”.

W wykazach zewidencjonowane zostały zarówno nieruchomości Skarbu Państwa oddane w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste. Z wykazów można uzyskać informacje dotyczące: oznaczenia nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków - identyfikator działki ewidencyjnej, powierzchnię działki i nieruchomości w ha, położenie, oznaczenie KW, nazwę użytkownika wieczystego, wysokość opłaty rocznej, wartość nieruchomości, datę ostatniej aktualizacji, numer teczki, jaka jest prowadzona dla danej nieruchomości, prognozowaną wysokość opłaty w roku 2018 i 2019, informację o prowadzonych postępowaniach i przeznaczeniu w planie.

W oparciu o dane zawarte w wykazie pn. „użytkownicy wieczyci stan na dzień 31.12.2016r.” ustalono, że na dzień 31.12.2016 r. w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 470 działek o łącznej pow. 331,0004 ha.

Z wyjaśnień udzielonych przez pracownika kontrolowanej jednostki wynika, że w 2016 r. Starosta Starachowicki nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.

Nie dokonał też przekształceń prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności.

[Dowód: akta kontroli str. 192]

W udostępnionych wykazach brak jest informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, a stanowiących własność Skarbu Państwa.

W celu wyjaśnienia powyższego zostało wystosowane do Starosty Starachowickiego pismo z dnia 08.06.2017 r.

[Dowód: akta kontroli str. 194]

Starosta Starachowicki pismem z dnia 13.06.2017 r. znak: GNOŚ.066.9.2017 wyjaśnił co następuje cyt.:

*„W okazanym do kontroli zestawieniu pn. „użytkownicy wieczystości stan na 01.01.2016 r.” i „użytkownicy wieczystości stan na 31.12.2016 r.” nie została zawarta informacja, o której mowa w art. 23 ust. 1c pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, t j . informacja o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, ponieważ w stosunku do nieruchomości ujętych w przedmiotowym zestawieniu nikt nie zgłosił roszczeń.*

*Nadmieniam, że przedmiotowe zestawienie zostanie uzupełnione o kolumnę pn. „roszczenia do nieruchomości”.*

[Dowód: akta kontroli str. 195-196]

W związku z analizą danych zawartych w udostępnionych podczas kontroli wykazach użytkowników wieczystych zostało wystosowane do kontrolowanej jednostki pismo z dnia 12.06.2017 r. W pkt 6 w/w pisma zwrócono się o wyjaśnienie dlaczego w pliku przedłożonym podczas kontroli na płycie CD w dniu 29.05.2017 r. pn.: „użytkownicy wieczystości stan na 31.12.2016” po pozycją nr nr: 4, 42, 55a, 60, 74, 85, 86, 87, 90, 93, 144 i 145 nie została wskazana wartość nieruchomości. Ponadto poproszono o wyjaśnienie m.in. na jakiej podstawie została ustalona opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wskazanych w w/w pozycjach rejestru pn.: „użytkownicy wieczystości stan na 31.12.2016”.

[Dowód: akta kontroli str. 197]

W odpowiedzi na powyższe pismo kontrolowana jednostka w piśmie z dnia 21.06.2017 r. wyjaśniła cyt.: *Nieruchomości wskazane w poz. 4, 42, 55a, 60, 74, 85, 86, 87, 90, 93, 144 i 145 wykazu pn. użytkownicy wieczystości stan na 31.12.2016 r. to nieruchomości, które zostały podzielone geodezyjnie, a następnie dokonano sprzedaży ich części na rzecz nowego użytkownika wieczystego. Po dokonaniu obrotu nie był sporządzony operat szacunkowy do celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dlatego w wykazie brak jest wskazanej wartości nieruchomości. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona biorąc pod uwagę wartość 1 m<sup>2</sup> działki, określoną w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego przed jej podziałem. Nadmieniam, że w bieżącym roku dla wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem podziału geodezyjnego, a następnie obrotu prawnego, zostaną sporządzone operaty szacunkowe w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu. Pod poz. 84 użytkownikiem wieczystym dla działek nr 1262/1 o pow. 0,0077 ha, nr 1255/7 o pow. 0,0090 ha i nr 1338 o pow. 0,0317 ha jest Spółka Zakłady Energetyczne Okręgu Radomsko-Kieleckiego. Opłata w wysokości 217,05 zł dotyczy nieruchomości składającej się z działek nr 1262/1 i 1255/7.*



*Ponieważ działki nr 1255/7 i 1262/1 stanowią jedną nieruchomość - uregulowane są w tej samej księdze wieczystej - dane wskazane dla działki nr 1262/1 dotyczą również działki nr 1255/7”.*

[Dowód: akta kontroli str. 232-233]

## VII.

W toku kontroli ustalono, że w 2016 r. Starosta Starachowicki nie przeprowadził aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

Na pytanie zespołu kontrolerów zawarte w piśmie z dnia 08.06.2017 r. dlaczego w 2016 roku Starosta Starachowicki nie przeprowadził żadnej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Kontrolowana jednostka w piśmie z dnia 13.06.2017 r., wyjaśniła cyt.:

*„Aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu reguluje art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) Powyższy przepis nie obliguje Starosty do dokonywania aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w każdym roku. Ponadto w oparciu o prowadzony przez Starostę Starachowickiego rejestr cen, dokonano analizy wartości nieruchomości oddanych w trwałe zarząd. Po dokonaniu przedmiotowej analizy, stwierdzono, że ceny za nieruchomości zabudowane, położone na terenie m. Starachowice kształtują się na poziomie niższym, niż w latach ubiegłych. Zatem dokonywanie aktualizacji opłaty rocznej było nieuzasadnione.”*

[Dowód: akta kontroli str. 195-196]

Uwzględniając fakt, iż Starosta Starachowicki nie przeprowadził w 2016 roku aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa zespół kontrolerów uznał za zasadne odstąpić od zbadania progów istotności dla trwałego zarządu (wskaźnik nr 3).

W okresie objętym kontrolą zlecono do wykonania 12 operatów szacunkowych, którymi objęte zostały następujące działki zlokalizowane na terenie powiatu starachowickiego, oznaczone numerami: 3/20, 764/15, 940, 884/5, 884/9, 884/32, 764/16, 1087/49, 1087/45, 1168/20, 1168/21, 7/64, 163/26, 163/27, 163/28, 1167, 1087/84, 1168/19, 1168/22 i 1169/6.

[Dowód: akta kontroli str. 91-92]

Do części podmiotów, na rzecz których oddane zostały w/w działki w użytkowni wiecyste zostały skierowane przez Starostę Starachowickiego zawiadomienia o wypowiedzeniu dotychczas obowiązującej opłaty rocznej.

Ustalono, że od wypowiedzenia z dnia 25.11.2016 r. znak: GNOŚ.6843.18.2016 Gmina Starachowice jako użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Starachowicach przy ul. Ostrowieckiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 764/15 o pow. 0,1396 ha złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach orzeczeniem z dnia 31.03.2017 r. znak: SKO.GN-70/101/19/2017 stwierdziło, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 764/15 o pow. 0,1396 ha jest nieuzasadniona. Uwzględniając powyższe opłata z tytułu użytkowania wieczystego obowiązuje

w dotychczasowej wysokości tj. 2.096,95 zł. Wskazać należy, że Prezydent Miasta Starachowice reprezentujący Gminę Starachowice wystąpił do Wojewody Świętokrzyskiego z wnioskiem z dnia 18.04.2017 r. znak: APG.6825.27.2016.KJ o nieodpłatne przekazanie na własność Gminy Starachowice mienia ogólnonarodowego, stanowiącego nieruchomość gruntową Skarbu Państwa, położoną w Starachowicach przy ul. Ostrowieckiej, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 764/15 o pow. 0,1396 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 140-147]

Wojewoda Świętokrzyski ostateczną decyzją z dnia 24.05.2017 r. znak: SPN.IV.7532.143.2017 przekazał nieodpłatnie w/w nieruchomość na własność Gminy Starachowice.

[Dowód: akta kontroli str.234]

Od wypowiedzenia z dnia 23.11.2016 r. znak: GNOŚ.6843.13.2016 użytkownik wieczysty złożył odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, które orzeczeniem z dnia 31.03.2017 r. znak: SKO.GN-70/100/18/2017 stwierdziło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 3/20 o pow. 2,8604 ha jest nieuzasadniona. Sprzeciw od w/w orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach pismem z dnia 11.04.2017 r. do Sądu Rejonowego w Starachowicach wniósł Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Starachowickiego. Z udzielonych informacji wynika, że do dnia 08.06.2017 r. nie został wydany wyrok przez sąd w przedmiotowej sprawie.

[Dowód: akta kontroli str. 95-101]

W oparciu o okazaną do kontroli dokumentację i złożone do akt kontroli notatki służbowe wytworzone przez pracowników kontrolowanej jednostki ustalono, że po dokonaniu analizy operatu szacunkowego z dnia 11.11.2016 r. sporządzonego w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Starachowicach, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr nr: 1167, 1168/19, 1168/22 i 1169/6 uznano, iż nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona w oparciu o wskazany powyżej operat szacunkowy jest niższa od opłaty dotychczasowej. Z tego powodu kontrolowana jednostka odstąpiła od wypowiedzenia opłaty.

[Dowód: akta kontroli str. 128]

Starosta Starachowicki odstąpił również od aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Starachowicach, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1087/84 o pow. 0,5314 ha. Powyższe było spowodowane faktem, iż Prezydent Miasta Starachowice decyzją z dnia 14.11.2016 r. dokonał podziału przedmiotowej nieruchomości na działki nr 1087/94 i nr 1087/95.

[Dowód: akta kontroli str. 123]

Zespół kontrolerów uznał za zasadne odstąpić od zbadania progów istotności dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa (wskaźnik nr 2). Powyższe spowodowane jest m.in. faktem, że Starosta w 2016 roku nie dokonał aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla działek nr nr: 1167, 1168/19, 1168/22, 1169/6 i 1087/84. Ponadto obecnie toczy się postępowanie przed sądem powszechnym w kwestii zasadności aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu

Państwa oznaczonej jako działka nr 3/20 o pow. 2,8604 ha. Tym samym brak jest możliwości aby w sposób jednoznaczny ustalić kwotę o jaką wzrosły dochody jakie Starosta winien pozyskiwać w rezultacie przeprowadzonych skutecznie aktualizacji. Nadto z opisanych powyżej powodów nie jest możliwym, aby w sposób rzetelny określić liczbę nieruchomości (działek) objętych aktualizacjami opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, dlatego też uznano za zasadne odstąpić od zbadania wskaźnika nr 2.

W wyniku przeprowadzonych aktualizacji zostały wypowiedziane dotychczasowe opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego następujących nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, a oznaczonych w ewidencji jako działki nr nr: 940, 884/5, 884/9, 884/32, 764/16, 1087/49, 1087/45, 1168/20, 1168/21, 7/64, 163/26, 163/27, 163/28. Z wypowiedzeń wynika, że nowo obowiązujące od dnia 01.01.2017 r. opłaty roczne łącznie w stosunku do w/w działek wyniosły 81.325,79 zł. Z uwagi na toczące się postępowanie przed Sądem Rejonowym w Starachowicach, w kwocie tej nie została uwzględniona nowa wysokość opłaty ustalona przez Starostę Starachowickiego w piśmie z dnia 23.11.2016 r. znak: GNOŚ.6843.13.2016, a dotycząca aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr 3/20.

Informacja do użytkowników wieczystych w sprawie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty została wystosowana przez kontrolowaną jednostkę pismami z dnia 23.11.2016 r. (2 pisma skierowane do dwóch różnych podmiotów będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa), z dnia 25.11.2016 r. (5 pism skierowanych do pięciu różnych podmiotów będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa) i z dnia 30.11.2016 r. (2 pisma skierowane do dwóch różnych podmiotów będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa). W oparciu o przedłożoną do kontroli umowę z rzeczoznawcą majątkowym z dnia 11.10.2016r. Nr 205/GNOŚ/0166, ustalono że koszty sporządzenia operatów szacunkowych dla potrzeb przeprowadzonych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wyniosły 4.988,88 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 94]

W przypadku skontrolowanych spraw, nowe stawki opłat zaproponowane przez Starostę Starachowickiego zaczęły obowiązywać od dnia 01.01.2017 r.

Jednocześnie wskazać należy, że nowa stawka opłaty miała zostać uregulowana zgodnie z treścią w/w pism przez zobowiązane podmioty do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego z góry za dany rok.

Z treści pisma Starosty Starachowickiego z dnia 13.06.2017 r. znak: GNOŚ.066.9.2017 stanowiącego odpowiedź na zapytanie zespołu kontrolerów wynika, cyt.: „*aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa została poprzedzona analizą cen za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Do aktualizacji zostały przeznaczone nieruchomości, których cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> była najniższa. Ponadto przy wyborze nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego bierze się pod uwagę datę aktualizacji.*”

[Dowód: akta kontroli str. 232-233]

## VIII.

Podczas kontroli została przedłożona płyta CD, na której znajdują się dwa pliki pn.: „*wykaz nieruchomości SP o nieuregulowanym stanie prawnym stan prawny początek roku 2016*” i „*wykaz nieruchomości SP o nieuregulowanym stanie prawnym stan prawny koniec roku 2016*”. Z danych w nich zawartych wynika, że na początku 2016 roku, na terenie powiatu starachowickiego było 366 działek o nieuregulowanym stanie prawnym, o łącznej pow. 169,4779 ha, zaś na koniec roku 2016 na terenie powiatu starachowickiego było 340 działek o nieuregulowanym stanie prawnym, o łącznej pow. 115,5338 ha.

W rezultacie dokonanych działań w 2016 r. kontrolowana jednostka uregulowała stan prawny 38 działek o łącznej pow. 97,0851 ha. Wskazać należy, że Starosta Starachowicki wystąpił do sądów wieczystoksięgowych w przedmiotowej kwestii z 12 wnioskami, które dotyczyły nie tylko założenia księgi wieczystej dla nieruchomości i ujawnienia w niej jako właściciela Skarbu Państwa, ale również o sprostowanie treści prowadzonej już księgi wieczystej. Z okazanej do kontroli dokumentacji wynika, że wnioski były składane w okresie od dnia 20.01.2016 r. do dnia 18.10.2016 r. i wszystkie zostały rozpatrzone przez sądy wieczystoksięgowe, a zmiany w kwestiach właścicielskich zostały wprowadzone w księgach wieczystych.

[Dowód: akta kontroli str. 224]

Zespół kontrolerów pismem z dnia 12.06.2017 r. (pkt 3 pisma) zwrócił się do Starosty Starachowickiego o wyjaśnienie rozbieżności dotyczących liczby działek jakie zostały zaewidencjonowane w dwóch udostępnionych na płycie CD plikach pn.: „*wykaz nieruchomości SP o nieuregulowanym stanie prawnym stan prawny początek roku 2016*” i „*wykaz nieruchomości SP o nieuregulowanym stanie prawnym stan prawny koniec roku 2016*”, a liczby działek jakie zostały uregulowane przez Starostę w 2016 roku.

Starosta Starachowicki w piśmie z dnia 21.06.2017 r. wyjaśnił co następuje cyt. „*wykaz nieruchomości Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym oparty jest na bazie ewidencji gruntów. Wykaz ten aktualizowany jest na bieżąco, zgodnie z wprowadzanymi zmianami. Należy zaznaczyć, że w przypadku gdy, działka figuruje na inny podmiot niż Skarb Państwa np. tereny kolejowe, drogi publiczne, a zostanie odnaleziona dokumentacja potwierdzająca tytuł prawny Skarbu Państwa do danej nieruchomości to tutaj. Urząd podejmuje działania zmierzające do założenia księgi wieczystej. Tak też to miało miejsce m.in. w 2016r. gdzie przy współpracy z innymi podmiotami zostały uregulowane grunty, które pierwotnie zostały wpisane min. na urzędy gminy, PKP S.A.*”.

[Dowód: akta kontroli str. 232-233]

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że kontrolowana jednostka nie wyjaśniła rozbieżności opisanych przez zespół kontrolerów w piśmie z dnia 12.06.2017 r.

## IX.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ugn starostowie mają obowiązek opracowania trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Podczas kontroli okazany został dokument pn. „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2015-2017”.

[Dowód: akta kontroli str. 177-188]

W/w dokument został podzielony na następujące rozdziały: podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu, zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prognozy dotyczące wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, program gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na lata 2015-2017.

Zakres działań jakie zaplanował Starosta Starachowicki został przedstawiony w rozdziale 3 planu. Znajdują się w nim wytyczne dotyczące prognozy udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Dodatkowo umieszczone zostały m.in. informacje w kwestii wydatków związanych ze zbywaniem i udostępnianiem nieruchomości z zasobu, a także informacje na temat prognozy wpływów osiąganych z tytułu odpłatnego rozdysponowania nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z prognozą zawartą w planie, przewiduje się kontynuację zawartych umów dzierżaw, zbywanie nieruchomości na wniosek zainteresowanych podmiotów, a także w trybie przetargów nieograniczonych. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pokrywane będą z otrzymanych w kolejnych latach dotacji i uzależnione od sytuacji na rynku i popytu. Prognoza w zakresie wydatków nie została określona kwotowo. Nadto w rozdziale tym znajdują się prognozy dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Integralną część planu tworzy załączona do niego tabela zawierająca wykaz nieruchomości jakie Starosta Starachowicki planuje sprzedać, wydzierżawić i oddać w darowiznę w latach 2015-2017.

Podczas kontroli zostały okazane dwa dokumenty sporządzone w styczniu 2016 roku, zawierające wytyczne w zakresie działań jakie zamierza w 2016 roku podjąć Starosta Starachowicki w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa. W dokumentach tych wskazane zostały m.in. prognozy dotyczące wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, w tym udostępnianie nieruchomości poprzez sprzedaż, zamianę i oddanie w dzierżawę, a także wykaz planowanych dochodów z tego tytułu. Zgodnie z prognozą zawartą w dokumencie pn. „Planowane dochody z tytułu udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa na 2016 r.” wynika m.in., że nie planuje się przeznaczać nowych nieruchomości do dzierżawy z uwagi na brak zainteresowania tą formą udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa. Nadto założono, że w 2016 roku zostanie zaktualizowana opłata dla 20 działek oddanych w użytkowanie wieczyste. W dokumencie pn.: „Plan gospodarki gruntami Skarbu Państwa na rok 2016” wskazano m.in., że sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa będzie następowała sukcesywnie w zależności od napływu wniosków.

[Dowód: akta kontroli str. 173 i 174-175]

Starosta wykonał następujące założenia przyjęte w planie do zrealizowania na 2016 r.:

- nieruchomość położoną w Starachowicach przy ul. Szkolnej (obr. 020), oznaczoną jako działka nr 172/4 w części wydzierżawiono (pow. 37 m<sup>2</sup>),

- zbyto nieruchomość położoną w m. Rzepin II gm. Pawłów, oznaczoną jako działka nr 575 o pow. 0,0480 ha,
- zbyto nieruchomości położone w m. Pokrzywnica gm. Pawłów, oznaczone jako działki nr 359/2 o pow. 1,1375 ha i nr 45/2 o pow. 0,3870 ha,
- zbyto nieruchomości położone w m. Wieloborowice gm. Pawłów, oznaczone jako działki nr 308 i nr 309 o łącznej pow. 0,4240 ha i nr 162/2 o pow. 1,1620 ha.

### **W wyniku kontroli stwierdzono:**

- 1.** Działania podjęte przez kontrolowaną jednostkę, będące realizacją zaleceń Wojewody Świętokrzyskiego zawartych w Wystąpieniu pokontrolnym z dnia 30.12.2013 r. (dotyczącym poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Starachowicach) przyniosły efekty. Został m.in. sporządzony zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 23 ust. 1 pkt 3 ust. 1d ugn plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Starosta systematycznie rozdysponowuje nieruchomości znajdujące się w zasobie.
- 2.** Prowadzony w formie elektronicznej wykaz nieruchomości nierozdysponowanych jest czytelny i umożliwia uzyskanie rzetelnych informacji w kwestii dotyczącej działek w nim wskazanych.
- 3.** Wykaz pn. „Zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały Zarząd” sporządzony na dzień 31.12.2016 r. nie zawiera informacji, o których mowa w art. 23 ust. 1 c pkt 6 i 7 ugn. Nadto dane dotyczące opisu nieruchomości zawarte w w/w wykazie są mało precyzyjne. W rubrykach nr nr: 1, 2, 3 brak wskazania gdzie dokładnie zlokalizowana jest położona nieruchomość oddana w trwały zarząd. Z kolei w rubrykach nr nr: 4, 5, 9 podana jest ulica przy której znajduje się dana nieruchomość, brak jednakże wskazania miejscowości gdzie nieruchomość się znajduje. W ocenie zespołu dane dotyczące położenia nieruchomości (działki) oddanej w trwały zarząd w omawianym wykazie winny być ujednoczone i podane w sposób precyzyjny. W rubryce nr nr: 5, 7 i 8 wskazana została miejscowość i ulica przy której znajduje się nieruchomość oddana w trwały zarząd. Przychylić należy się do wyjaśnień Starosty Starachowickiego zawartych w piśmie z dnia 13.06.2017 r. dotyczących nie podania w rubryce 8 wykazu pn. „Zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały Zarząd” daty aktualizacji. Natomiast nie można zgodzić się z wyjaśnieniami zawartymi w piśmie z dnia 13.06.2017 r. pkt 3 dotyczącymi braku podania w rubryce nr 9 daty ostatniej aktualizacji. Stosownie do art. 87 ust. 1 ugn wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Art. 87 ugn wskazuje, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomość w trwałym zarządzie, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Tym samym

w ocenie tut. organu Starosta Starachowicki winien rozważyć możliwość zaktualizowania opłaty rocznej za nieruchomości oznaczoną jako działka nr 969 o pow. 0,4529 ha.

- 4.** Udostępnione podczas kontroli wykazy zawierające informacje na temat nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste nie zawierają informacji, o której mowa w art. 23 ust. 1c pkt. 6 ugn. Powyższe zostało potwierdzone w piśmie Starosty Starachowickiego z dnia 13.06.2017 r. Ponadto uzasadnionym byłoby w ocenie tut. organu sporządzenie wykazu dotyczącego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w sposób przejrzysty, tak aby dane w nim zawarte były czytelne i nie budziły wątpliwości co do ich przyporządkowania do danego użytkownika wieczystego, co zostało wskazane w piśmie zespołu kontrolerów z dnia 12.06.2017 r. Odnosząc się do wyjaśnień zawartych w piśmie z dnia 21.06.2017 r. wskazać należy, że przyjęta przez kontrolowaną jednostkę metodologia ustalania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, które były przedmiotem podziału, jest nieprawidłowa. Uwaga zespołu kontrolerów zawarta w piśmie z dnia 12.06.2017r. spotkała się z akceptacją Starosty Starachowickiego, który zamierza w roku 2017 dokonać aktualizacji opłat takich nieruchomości.
- 5.** W sposób prawidłowy sporządzona została dokumentacja składana do sądów rejonowych, stanowiąca podstawę do ujawnienia praw Skarbu Państwa przysługujących do nieruchomości. Analiza podjętych działań w zakresie regulacji stanów prawnych w stosunku do liczby działek o nieuregulowanym stanie prawnym wskazuje na konieczność ich zintensyfikowania w najbliższych latach. W toku kontroli nie zostały wyjaśnione przez kontrolowaną jednostkę rozbieżności, o których mowa w piśmie zespołu kontrolerów z dnia 12.06.2017 r.
- 6.** Zbywanie (sprzedaż i darowizna) nieruchomości Skarbu Państwa następowało zgodnie z przepisami szczególnymi regulującymi te kwestie.
- 7.** Brak jest nieruchomości oddanych w najem, użyczenie i użytkowanie.
- 8.** Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa przyniosła wzrost dochodów. Przyjęte kryteria wyboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji należy uznać za właściwe. Należy ponadto podkreślić, że pilnych działań wymaga zaktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości, których ostatnie aktualizacje zostały przeprowadzone przed 2011 rokiem. Taka sytuacja występuje w przypadku dużej części nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.
- 9.** W kontrolowanym okresie nie przeprowadzono aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.
- 10.** Sporządzony przez jednostkę kontrolowaną plan wykorzystania zasobu na lata 2015 - 2017 obejmuje swym zakresem zagadnienia, o których mowa w art. 23 ust. 1d ugn.

- 11.** Z ustaleń poczynionych przez kontrolujących wynika, że ściągalność opłat za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd w 2016 r. była adekwatna do prognoz przyjętych przez Starostę Starachowickiego i osiągnęła wskaźnik 100%.
- 12.** Przedłożone Wojewodzie Świętokrzyskiemu roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2016, którego obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ugn, zawiera błędy. W ocenie tut. organu nie można zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w sprawozdaniu jakoby Starosta zaktualizował opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do 20 działek o łącznej pow. 9,3198 ha. Z okazanej podczas kontroli dokumentacji wynika, że w 2016r. w rezultacie skierowanych wypowiedzeń zostały zaktualizowane dotychczasowe opłaty dotyczące nieruchomości oznaczonych w ewidencji jako działki nr nr: 940, 884/5, 884/9, 884/32, 764/16, 1087/49, 1087/45, 1168/20, 1168/21, 7/64, 163/26, 163/27, 163/28. Nadto ustalono, że powierzchnia działek będących w dzierżawie wynosi 4,7313 ha, a nie 4,7307 ha jak zostało wskazane w sprawozdaniu rocznym.

Analizując wykonanie zadań Starosty Starachowickiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikających z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.), **ocenia się je pozytywnie z nieprawidłowościami.**

**Mając na uwadze powyższe oceny i uwagi wnoszę o:**

- 1.** Podjęcie działań zmierzających do prawidłowego zaewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste. Należy podkreślić, że art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, iż „Organy, (...) działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są obowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki”. W celu gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z powyższą zasadą, niezbędne jest prowadzenie ewidencji spełniającej wymogi art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odzwierciedlającej faktyczną liczbę nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, jak również zawierającą rzetelną i aktualizowaną na bieżąco informację na ich temat. Przede wszystkim konieczne jest uzupełnienie wykazu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd o *informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości (art. 23 ust. 1c pkt 6 ugn) oraz informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych (art. 23 ust. 1c pkt 7 ugn)*. Dane dotyczące położenia nieruchomości (działki) oddanej w trwały zarząd w wykazie prowadzonym przez kontrolowaną jednostkę winny być ujednoczone. Koniecznym jest również uzupełnienie wykazu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste o *informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości (art. 23 ust. 1c pkt 6 ugn)*. Wykaz ten należy prowadzić czytelnie, ze zwróceniem uwagi na prawidłowe przyporządkowanie nieruchomości do danego użytkownika wieczystego.



2. Podjęcie działań zmierzających do prawidłowego ustalenia przez kontrolowaną jednostkę opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, które były przedmiotem podziału, a zostały zaewidencjonowane w wykazie dotyczącym nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkownię wieczyste. Należy podkreślić, że pilnych działań wymaga zaktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości, których ostatnie aktualizacje zostały przeprowadzone przed 2011 rokiem. Kontrolowana jednostka winna rozważyć możliwość zaktualizowania opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 969 o pow. 0,4529 ha, oddanej na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.
3. Zintensyfikowanie działań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa. Kontrolowana jednostka winna podjąć działania zmierzające do jednoznacznego ustalenia liczby i powierzchni nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i sporządzenia ich wykazu.
4. Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Starachowicki zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a ugn przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu, w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny.

Jednocześnie proszę poinformować Wojewodę Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego o sposobie wykorzystania wyżej wymienionych uwag i wniosków oraz o wykonaniu zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

Ponadto informuję, iż zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o Kontroli w administracji rządowej (tj. Dz. U. z 2011 r., Nr 185, poz. 1092) od niniejszego wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

z up. Wojewody Świętokrzyskiego  
Inga Matuszewska  
Z-ca dyrektora  
Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości