

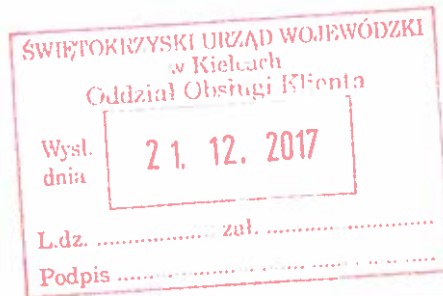


a/e

## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: SPN.I.431.3.2017

Kielce, 2017-12-18



**PAN**  
**EDMUND KACZMAREK**  
**STAROSTA JĘDRZEJOWSKI**

### Wystąpienie pokontrolne

W dniach 3 i 7 listopada 2017 roku pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Jędrzejowie (Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami), 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 31.10.2017 r. nr 911/2017 i nr 910/2017, 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 5.

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

Jednostka kontrolowana: Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie, ul. 11 listopada 83 oraz ul. Armii Krajowej 9 (Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami), 28-300 Jędrzejów.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą, a także w dniach przeprowadzania kontroli był Starosta Jędrzejowski – Pan Edmund Kaczmarek.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Jędrzejowskiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Jędrzejowskiego w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami kierowanym przez Naczelnika Wydziału Pana Andrzeja Dutkiewicza.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielał Pan Rafał Krzemień Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami w w/w Wydziale.

W toku czynności przedkontrolnych ustalono, iż poprzednia kontrola w tym zakresie prowadzona była w dniach 16 i 18 czerwca 2014 r. i obejmowała okres od dnia 1 stycznia 2013r. do dnia 31 grudnia 2013r. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 30.07.2014 r. znak: IN.XI.7582.8.2014, w którym zobowiązano Starostę do:

- prowadzenia ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.) – zwanej dalej ugn, odzwierciedlającej faktyczną liczbę nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa (w tym, również zawierającą rzetelną i aktualizowaną na bieżąco informację na ich temat). Powyższe dotyczy w szczególności rejestru nieruchomości nierozdysponowanych, uzyskanie bowiem wiedzy o ich faktycznej liczbie może umożliwić w przyszłość ich rozdysponowanie, a co za tym idzie uzyskanie z tego tytułu opłat. Wymóg ten wynika również z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami który wskazuje, iż „Organy, (...) działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są obowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki”,
- sporządzenia rejestru nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym tak, aby można było pozyskać pełną i dokładną wiedzę co do ich liczby i powierzchni, co pozwoli na zaplanowanie działań i środków finansowych pozwalających na uregulowanie ich stanów prawnych i ujawnienie jako właściciela Skarbu Państwa,
- podjęcia zintensyfikowanych działań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa oraz mających na celu doprowadzenie do zgodności zapisów ewidencji gruntów i budynków z aktualnym stanem prawnym, zgodnie z obowiązkiem wynikającym zarówno z art. 23 ust. 1 pkt 8 i pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów ustawy z dnia 7 września 2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2012, poz. 1460),
- sporządzania corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Jędrzejowski 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.

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

#### **I.**

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

## II.

Kontrolowana jednostka nadal korzysta przy ewidencjonowaniu nieruchomości z programu EWOPIS i programu MIENIE. 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.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa, o której mowa w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, prowadzona jest zaś odrębnie w formie elektronicznej przy pomocy programu komputerowego MIENIE. Dane zwarte w tym programie są aktualizowane automatycznie wraz z zaistnieniem jakichkolwiek zmian w programie EWOPIS.

Wyjaśnić należy, że dane zawarte w wykazach udostępnionych podczas kontroli zostały sporządzone w oparciu o program MIENIE, który służy w kontrolowanej jednostce m.in. do ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Jednocześnie poczynione podczas kontroli ustalenia były dokonane na podstawie danych zawartych w programie komputerowym MIENIE, danych zawartych w zestawieniach wygenerowanych na potrzeby kontroli oraz w oparciu o okazaną do kontroli dokumentację.

Program MIENIE umożliwia prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa z uwzględnieniem uregulowań wynikających m. in. z przepisu art. 23 ugn.

W oparciu o wyjaśnienia pracownika kontrolowanej jednostki należy stwierdzić, iż w/w program umożliwia wygenerowanie następujących informacji na temat danej nieruchomości: powierzchnia, oznaczenie nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej, data ostatniej wyceny, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także kto obecnie gospodaruje przedmiotową nieruchomością i oznaczenie numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oraz informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach zarówno sądowych jak i administracyjnych. Omawiane programy pozwalają jedynie na wykazanie danych ewidencyjnych na bieżący dzień, bez możliwości korzystania z danych archiwalnych za okresy poprzednie.

Kontrolą objęto losowo wybrane działki:

- działka położona w m. Jędrzejów, oznaczona nr 345 o pow. 0,0165 ha (oddana w trwały zarząd na rzecz Sądu Rejonowego w Jędrzejowie),
- działka położona w m. Jędrzejów, oznaczona nr 347 o pow. 0,1790 ha (oddana w trwały zarząd na rzecz Sądu Rejonowego w Jędrzejowie)
- działka położona w m. Nowa Wieś, gm. Małogoszcz, oznaczona nr 181 o pow. 0,4600 ha (oddana w użytkowanie wieczyste),
- działka położona w m. Nowa Wieś, gm. Małogoszcz, oznaczona nr 182 o pow. 0,2300 ha (oddana w użytkowanie wieczyste),
- działka położona w m. Bocheniec, gm. Małogoszcz, oznaczona nr 286/7 o pow. 0,2567 ha (oddana w użytkowanie wieczyste),
- działka położona w m. Sędziszów (obr. 1), gm. Sędziszów, oznaczona nr 628 o pow. 0,0400 ha (oddana w użytkowanie wieczyste),

- działka położona w m. Sędziszów (obr. 1), gm. Sędziszów, oznaczona nr 631 o pow. 0,0699 ha (oddana w użytkowanie wieczyste),

[Dowód: akta kontroli, nośnik elektroniczny płyta CD]

Powyższe pozwoliło zespołowi kontrolerów na pozyskanie informacji na temat ich obecnego sposobu zagospodarowania.

Ponadto ustalono, iż dane zawarte w programie komputerowym „MIENIE”, są sukcesywnie aktualizowane. W rezultacie przeprowadzonych aktualizacji zostały wprowadzone m.in. nowe informacje dotyczące wartości nieruchomości i wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

### **III.**

Z udostępnionego podczas kontroli wykazu nieruchomości Skarbu Państwa nierozdysponowanych wynika, że na dzień 31 grudnia 2016 r. znajdowało się na terenie kontrolowanej jednostki 535 działek nierozdysponowanych o łącznej pow. 523,4828 ha. Z wykazu można uzyskać informację o położeniu danej nieruchomości, powierzchni w m<sup>2</sup>, prowadzonej księdze wieczystej, a w przypadku jej braku o prowadzonym zbiorze dokumentów oraz nazwie podmiotu posiadającego tytuł własności do danej nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 54-59]

Ustalono w oparciu o okazany do kontroli rejestr pn. „Wykaz użytkowników trwałego zarządu 01.01.2017 r.”, że w trwałym zarządzie znajdowało się 8 działek o łącznej pow. 2,4378 ha. Działki zostały rozdysponowane na rzecz 6 podmiotów: Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Jędrzejowie, Sądu Rejonowego w Jędrzejowie, Izby Administracji Skarbowej w Kielcach, Inspekcji Weterynaryjnej Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Jędrzejowie, Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Jędrzejowie i Komendy Wojewódzkiej Policji.

Opłata roczna w 2016 r. z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa wyniosła łącznie 4.632,67 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 62]

Z prowadzonego w formie elektronicznej przez kontrolowaną jednostkę wykazu można uzyskać m.in. informacje o położeniu danej nieruchomości, jej oznaczeniu w ewidencji gruntów, powierzchni w ha, prowadzonej księdze wieczystej, dacie ostatniej wyceny i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, podstawy ustanowienia trwałego zarządu, wartości nieruchomości, stawce procentowej, wysokości opłaty.

Z nadesłanego przy piśmie z dnia 28.11.2017 r. znak: RGN.680.104.2017 wykazu nieruchomości oddanych w nieodpłatny trwały zarząd na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych Oddział w Kielcach wynika, że na dzień 31.12.2016 r. objętych nim było 2740 działek o łącznej pow. 599,2917 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 137, nośnik elektroniczny płyta CD str. 133]

Z wyjaśnień pracownika kontrolowanej jednostki wynika, że Starosta Jędrzejowski w 2016 roku nie oddał żadnej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w najem, użyczenie, dzierżawę, użytkowanie wieczyste (odpłatne i nieodpłatne) oraz w trwały zarząd (odpłatny

i nieodpłatny). Ubocznie wyjaśnić należy, że żadna nieruchomość będąca w zasobie Skarbu Państwa w okresie objętym kontrolą nie znajdowała się w najmie, użyczeniu, użytkowaniu i dzierżawie.

[Dowód: akta kontroli str. 125]

#### **IV.**

Podczas kontroli zostały udostępnione wykazy dotyczące nieruchomości (działek) Skarbu Państwa jakie zostały rozdysponowane przez Starostę Jędrzejowskiego w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste.

[Dowód: akta kontroli str. 19-24, 25-29 i 60]

Z wyjaśnień udzielonych przez Starostę Jędrzejowskiego stanowiących odpowiedź na pismo Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 24.11.2017 r. znak: SPN.I.431.3.2017 wynika, że w użytkowaniu wieczystym znajdowało się na datę 31.12.2016 r.:

- 18 działek o łącznej pow. 5,3231 ha, oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste na rzecz Polskich Kolei Państwowych S.A.,
- 49 działek o łącznej pow. 7,1121 ha, oddanych w użytkowanie wieczyste, a na których znajdują się bloki wielorodzinne,
- 245 działek o łącznej pow. 370,6784 ha, oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste ujętych w wykazie dotyczącym użytkowników wieczystych – Firmy.

[Dowód: akta kontroli str. 137]

Oplata roczna w 2016 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wyniosła łącznie 652.199,70 zł.

Z prowadzonych wykazów można uzyskać informacje dotyczące m.in. położenia nieruchomości, jej powierzchni, oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków, nazwy użytkownika wieczystego, podstawy nabycia, udziału w gruncie (w przypadku właścicieli lokali), daty ostatniej wyceny, wartości nieruchomości, stawki procentowej i wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w wykazie dotyczącym nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz firm z terenu powiatu jędrzejowskiego, znajdują się również informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego lub Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania i uwagi dotyczące podejmowanych przez Starostę działań dotyczących danej działki.

[Dowód: akta kontroli str. 19-24, 25-29 i 60]

Ustalono, że żadna z działek oddanych w użytkowanie wieczyste nie była w okresie objętym kontrolą przedmiotem sprzedaży.

Ponadto oprócz okazywanych podczas kontroli wykazów w Starostwie Powiatowym w Jędrzejowie do ewidencjonowania działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste służy program komputerowy MIENIE, który umożliwia kompleksowe pozyskiwanie informacji na ich temat.

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

[Dowód: akta kontroli str. 125]

Na terenie kontrolowanej jednostki znajdują się działki oddane w nieodpłatne użytkowanie wieczyste na rzecz Polskich Kolei Państwowych S.A. oraz Polskiego Związku Działkowców w Warszawie. Na rzecz Polskiego Związku Działkowców w Warszawie oddana została nieruchomość położona w Jędrzejowie, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 89 o pow. 2,6597 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 25-29]

Z ustaleń poczynionych przez tut. organ w oparciu o pozyskane podczas kontroli dokumenty wynika, że w na dzień 31.12.2016 r. w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym znajdowało się 423 działki o łącznej pow. 620,5684 ha, oddanych na rzecz Polskich Kolei Państwowych S.A.

Nadmienić należy, że Starosta Jędrzejowski wydał dwie decyzje z dnia 18.01.2016 r. znak: RGN.6825.00005.2015 i z dnia 30.03.2016 r. znak: RGN.6825.00001.2016, w których orzekł o odmowie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa. Powyższe decyzje dotyczyły odpowiednio nieruchomości położonej w obr. Klemencice, gm. Wodzisław, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 576/2 o pow. 0,3400 ha oraz nieruchomości położonej w obr. 1 Małogoszcz, gm. Małogoszcz, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 3357/15 o pow. 0,0545 ha i nr 3357/16 o pow. 1,1451 ha. Decyzje te stały się ostateczne odpowiednio w dniu 16.02.2016 r. i w dniu 20.04.2016 r.

[Dowód: akta kontroli str. 81, 82-83]

## V.

W okresie objętym kontrolą Starosta Jędrzejowski nie nabył do zasobu żadnej nieruchomości, jak również nie zbył z zasobu żadnej nieruchomości Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 126]

## VI.

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” z dnia 27 stycznia 2015 r.

[Dowód: akta kontroli str. 121-124]

Plan ten został podzielony na 4 działy zawierające informacje dotyczące m.in. zestawienia danych dotyczących stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prognoz związanych z wykorzystaniem nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa oraz programu zagospodarowania nieruchomości zasobu oraz podsumowanie.

Wyjaśnić należy, że zakres działań jakie zaplanował Starosta Jędrzejowski został przedstawiony w dziale II planu. Znajdują się w nim m.in. informacje w kwestii wydatków związanych z udostępnianiem i nabywaniem nieruchomości do zasobu, a także informacja na temat prognozy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oraz prognozy wpływów jakie Starosta Jędrzejowski zamierza osiągnąć w latach 2015-2017 z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych

w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd.

[Dowód: akta kontroli str. 123-124]

W dziale III znajdują się natomiast informacje dotyczące prognozy udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa z zasobu (dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna) oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Podane zostały również informacje na temat oddawania przez Starostę Jędrzejowskiego w latach 2015-2017 nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd.

[Dowód: akta kontroli str. 122]

Analizując plan stwierdzić należy, że zawarte w nim informacje w kwestiach związanych z prognozami dotyczącymi wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa są sukcesywnie realizowane. Powyższe potwierdza m.in. liczba aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa przeprowadzonych przez kontrolowaną jednostkę w 2016 r. W rezultacie stwierdzić należy, że Starosta Jędrzejowski wywiązał się z obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ugn.

## **VII.**

Podczas kontroli został przedłożony wykaz zawierający informacje dotyczące działań w sferze regulacji stanów prawnych jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Jędrzejowski.

W rezultacie dokonanych działań w 2016 r. kontrolowana jednostka uregulowała stan prawny 32 działek o łącznej pow. 48,1223 ha. W tym celu Starosta wystąpił do sądu wieczystoksięgowego z 20 wnioskami, z czego 10 wniosków dotyczyło ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa do nieruchomości. Wnioskami tymi zostało objętych 10 działek o łącznej pow. 46,3538 ha. Wskazać należy, że wszystkie wnioski z jakimi Starosta wystąpił do sądu wieczystoksięgowego w 2016 r. zostały rozpatrzone pozytywnie, a przysługujące Skarbowi Państwa prawo własności zostało ujawnione w księgach wieczystych.

[Dowód: akta kontroli str. 64]

W 2016 roku Starosta Jędrzejowski wystąpił do Sądu Rejonowego w Jędrzejowie Wydział Cywilny z 4 wnioskami dotyczącymi uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Pełna dokumentacja przedstawiająca czynności podejmowane w kwestii regulacji stanów prawnych znajduje się w kontrolowanej jednostce.

Z okazanego podczas kontroli wykazu nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym - stan na dzień 31.12.2016 r. wynika, że na terenie powiatu jędrzejowskiego znajdowało się 742 działki o nieuregulowanym stanie prawnym o łącznej pow. 257,8374 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 33-39]

## **VIII.**

Na podstawie okazanej podczas kontroli dokumentacji ustalono, że w 2016 r. Starosta Jędrzejowski dokonał aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

Aktualizacją została objęta nieruchomość położona w m. Jędrzejów obr. 04, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 345 i nr 347 o łącznej pow. 0,1955 ha, zabudowana budynkiem Sądu Rejonowego w Jędrzejowie. Dotychczas obowiązująca opłata w wysokości 42,88 zł została zaktualizowana decyzją Starosty Jędrzejowskiego z dnia 30.11.2016 r., znak: RGN.6844.1.2.2016. Nowa wysokość opłaty rocznej w kwocie 95,93 zł obowiązuje od dnia 1 stycznia 2017 r.

[Dowód: akta kontroli str. 69]

W kontrolowanym okresie Starosta Jędrzejowski dokonał również aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Aktualizacjami zostało objętych 15 działek o łącznej pow. 3,7267 ha, oznaczonych numerami:

- 628, 629, 631, 632, 633, 189/3, 189/2 (położone w Sędziszowie, obr. 1)
- 181, 182, 183/3, 183/5, 208/1, 209/1, 213/1, 286/7 (położone w gm. Małogoszcz w m. Nowa Wieś i w m. Bocheniec),

[Dowód: akta kontroli str. 65]

Do podmiotów, na rzecz których oddane zostały w/w działki w użytkowni wiecyste została skierowana przez Starostę Jędrzejowskiego korespondencja informująca o wypowiedzeniu dotychczas obowiązującej opłaty rocznej i ustanowieniu nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 98, 99, 100]

W przypadku skontrolowanych spraw, nowe stawki opłat zaproponowane przez Starostę Jędrzejowskiego 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. Starosta pouczył ponadto użytkowników wieczystych, że za nieterminowe regulowanie należności będą pobierane odsetki ustawowe.

Użytkownicy wieczyści, do których została przez Starostę Jędrzejowskiego wystosowana informacja o zmianie opłaty nie wystąpili w ustawowym terminie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, albo że jest uzasadniona w innej wysokości niż wskazana w pismach Starosty.

W okresie objętym kontrolą Starosta Jędrzejowski pismem z dnia 15.11.2016 r. znak: RGN.6843.11.2016 poinformował nowego użytkownika wieczystego, że w związku z nabyciem aktem notarialnym sporządzonym w dniu 29.12.2015 r. Rep. A nr 1882/15 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Jędrzejowie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 177/1, nr 266/1, nr 266/2, nr 431/1 i nr 431/2 o łącznej pow. 0,0279 ha powstał po jego stronie obowiązek uiszczenia opłaty rocznej w wysokości 151,08 zł, co stanowi 1 % wartości opisanej powyżej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 26.07.2016 r. na kwotę w wysokości 15.108,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 75-77]

Pismem z dnia 17.11.2016 r. znak: RGN.6843.41.2016 Starosta Jędrzejowski poinformował nowego użytkownika wieczystego, że w związku z nabyciem aktem notarialnym sporządzonym



w dniu 20.07.2015 r. Rep. A nr 2601/2015 udziału w części 638/2684 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w m. Zagórze, gm. Nagłowice, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 326/3 i nr 370/1 o łącznej pow. 0,1039 ha powstał po jego stronie obowiązek uiszczenia opłaty rocznej w wysokości 19,61 zł, co stanowi 1 % wartości udziału nabytego w/w aktem notarialnym w opisaniej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 26.07.2016 r. na kwotę w wysokości 1.961,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 72-74]

Zespół kontrolerów wystąpił do Starosty Jędrzejowskiego pismem z dnia 24.11.2017 r. znak: SPN.I.431.3.2017 o zajęcie stanowiska w sprawie kryteriów jakimi kierowano się w 2016 roku przy wyborze nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

[Dowód: akta kontroli str. 131]

W odpowiedzi na powyższe kontrolowana jednostka pismem z dnia 28.11.2017 r. znak: RGN.680.104.2017 wyjaśniła, że przy wyborze nieruchomości do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego kierowano się kryterium daty ostatniej aktualizacji opłaty, wybierając do wyceny te nieruchomości w stosunku do których zachodziło prawdopodobieństwo znacznego wzrostu wartości nieruchomości i ustalonej na jej podstawie opłaty rocznej. Natomiast przy wyborze nieruchomości przeznaczonej do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu uwzględniono datę ostatniej aktualizacji. W rezultacie przeznaczona została do aktualizacji nieruchomość, której opłata roczna była najdawniej aktualizowana.

[Dowód: akta kontroli str. 137]

W oparciu o informacje zamieszczone powyżej zbadano próg istotności – ustalono wysokość wskaźnika, który przedstawiają się następująco:

➤ **Wskaźnik nr 1**

$$\bullet \quad W_1 = \frac{n_1}{k_1} = 0,05 \text{ ocena negatywna}$$

$n_1$ - 17 ilość działek, dla których dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w roku 2016,

$k_1$ - 320 ilość wszystkich działek będących w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie według stanu na koniec roku 2016,

przy czym:

$$W_1 \geq 0,09 \quad - \text{ ocena pozytywna}$$

$$W_1 < 0,09 \quad - \text{ ocena negatywna}$$

- Wskaźnik nr 2 - odstąpiono od zbadania progów istotności dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu z powodu ujęcia w umowach łącznych kwot wynagrodzenia z tytułu sporządzonych operatów szacunkowych zarówno dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Uniemożliwia to ustalenie jakie były koszty sporządzenia operatów

szacunkowych dla potrzeb aktualizacji. Uwzględniając powyższe nie można zbadać progów istotności, o których mowa w programie kontroli.

- Wskaźnik nr 3 - odstąpiono od zbadania progów istotności dla trwałego zarządu z powodu ujęcia w umowach łącznych kwot wynagrodzenia z tytułu sporządzonych operatów szacunkowych zarówno dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Uniemożliwia to ustalenie jakie były koszty sporządzenia operatów szacunkowych dla potrzeb aktualizacji. Uwzględniając powyższe nie można zbadać progów istotności, o których mowa w programie kontroli.

W związku z wątpliwościami co do podanych w sprawozdaniu rocznym za 2016 przez Starostę Jędrzejowskiego kosztów sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych wykonanych na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, a okazanymi podczas kontroli dokumentami zespół kontrolerów pismem z dnia 24.11.2017 r. znak: SPN.I.431.3.2017 wystąpił o zajęcie stanowiska w tej sprawie.

[Dowód: akta kontroli str. 131]

Starosta Jędrzejowski pismem z dnia 28.11.2017 r. znak: RGN.680.104.2017 wyjaśnił cyt. „koszt sporządzenia operatów szacunkowych wykonanych do celów aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadzonych w 2016r. wyniósł 5 164,95 zł, a koszt operatu szacunkowego do celów aktualizacji trwałego zarządu wyniósł 539,83 zł. W załączeniu przekazuje uwierzytelnione kserokopie umów zawartych z rzeczoznawcami majątkowymi na wykonanie powyższych robót. Jednocześnie wyjaśniam, iż ze względu na wielość robót zleconych w przedmiotowych umowach, w tym m. in. sporządzenia operatów szacunkowych do wskazanych powyżej celów, przy ustaleniu wydatków na aktualizację opłat rocznych przeprowadzonych w 2016 roku, przyjęto metodę podziału wartości całości zamówionych robót z danej umowy na liczbę wykonanych na jej podstawie operatów szacunkowych, mnożąc uzyskaną kwotę przez liczbę dokonanych w 2016 roku aktualizacji opłat z danej umowy”. Nadto kontrolowana jednostka wyjaśniła, że w sprawozdaniu rocznym za 2016 rok, podano błędnie koszt sporządzenia operatów szacunkowych wykonanych do celów aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadzonych w 2016r., podając kwotę sporządzenia operatów szacunkowych do tego celu zleconych umową RGN.680.2.2.2016 (wskazanych w pkt 3 umowy), wyliczoną zgodnie z wyżej wskazaną metodologią ustalenia wydatków.

[Dowód: akta kontroli str. 132-137]

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

1. Działania podjęte przez kontrolowaną jednostkę, będące realizacją zaleceń Wojewody Świętokrzyskiego zawartych w Wystąpieniu pokontrolnym z dnia 30.07.2014 r. znak: IN.XI.7582.8.2014 (dotyczącym poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Jędrzejowie) przyniosły efekty. W szczególności za prawidłowe należy uznać czynności zmierzające do zaewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 23

ust. 1c ugn; prowadzona przy użyciu programu MIENIE ewidencja umożliwia pozyskanie szczegółowych i rzetelnych oraz aktualizowanych na bieżąco informacji na temat nieruchomości Skarbu Państwa. Kontrolowana jednostka zgodnie z zalecaniami sporządziła i okazała podczas kontroli wykaz nieruchomości nierozdysponowanych stanowiących własność Skarbu Państwa oraz wykaz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

2. W sposób prawidłowy sporządzona została dokumentacja składana do sądów rejonowych, stanowiąca podstawę do ujawnienia praw Skarbu Państwa przysługujących do nieruchomości. Działania Starosty Jędrzejowskiego w zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, wynikające z obowiązku nałożonego przepisem art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn, podjęte w okresie objętym kontrolą w stosunku do liczby nieruchomości (działek) zaewidencjonowanych w wykazie nieruchomości (działek) o nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 31.12.2016 r. należy uznać za niewystraszające. Zaleca się zintensyfikowanie działań mających na celu regulację stanów prawnych nieruchomości o nieuregulowanym. Działania te winny doprowadzić do znaczącej obniżki liczby nieruchomości wymagającej regulacji stanu prawnego.
3. Brak jest nieruchomości oddanych w najem, użyczenie i użytkowanie. W 2016 roku do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie została nabyta ani zbyta żadna nieruchomość.
4. 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 kilkudziesięciu działek, których ostatnie aktualizacje zostały przeprowadzone przed 2012 rokiem.
5. Z ustaleń poczynionych przez kontrolujących wynika, że ściągalność opłat za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd w 2016 r. była zbliżona do prognoz przyjętych przez Starostę Jędrzejowskiego.
6. 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. Nieprawidłowo podane zostały koszty sporządzenia operatów szacunkowych jakie zostały wykonane na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Przyjęta przez kontrolowaną jednostkę metodologia określenia kosztów wyceny opisana w piśmie z dnia 28.11.2017 r. nie może zostać uznana za prawidłową. W ocenie kontrolujących zasadnym byłoby rozważenie odrębnego zlecenia operatów szacunkowych na cele: aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Powyższe pozwoli na jednoznaczne ustalenie kosztów poniesionych na w/w zagadnienia, a co za tym idzie pozwoli na ocenę efektywności działań prowadzonych w tym zakresie.
7. Dane zawarte w tabeli nadesłanej przez Starostę Jędrzejowskiego w związku z realizacją obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 1a ugn nie są spójne z danymi zawartymi w piśmie z dnia 28.04.2017 r., znak: RGN.I.680.3.43.2017. Powyższe dotyczy podanych w tabeli powierzchni nieruchomości/działek, które zostały w ocenie zespołu kontrolerów bezzasadnie zaokrąglone np. powierzchnia gruntów oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste w tabeli wpisano 383 ha natomiast w piśmie z dnia 28.04.2017 r. 383,1136 ha. Podczas kontroli ustalono, że w odpłatnym użytkowaniu wieczystym na dzień 31.12.2016 r. były grunty o pow. 383,1136 ha. Powyższe rozbieżności co do danych dotyczą również powierzchni gruntów objętych aktualizacjami opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa przeprowadzonych w 2016 r. Ustalono bowiem, że aktualizacjami

objęto grunty oddane w użytkowanie wieczyste o powierzchni łącznej 3,7267 ha (w tabeli podano 4 ha), zaś aktualizacja opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu dotyczyła nieruchomości o pow. 0,1955 ha (w tabeli podano 2 ha). Uwzględniając powyższe zasadnym będzie przy sporządzeniu sprawozdania za rok 2017 ujednoczenie danych zawartych w sprawozdaniach nadsyłanych przez Starostę Jędrzejowskiego tak, aby odzwierciedlały faktyczny stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jakim gospodaruje Starosta Jędrzejowski.

Analizując wykonanie zadań Starosty Jędrzejowskiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikających z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, **ocenia się je pozytywnie z uchybieniami.**

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

1. Zintensyfikowanie działań mających na celu regulację stanów prawnych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz mających na celu doprowadzenie do zgodności zapisów ewidencji gruntów i budynków z aktualnym stanem prawnym, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 23 ust. 1 pkt 8 i pkt 9 ugn;
2. Podjęcie działań zmierzających do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, których ostatnie aktualizacje przeprowadzono przed 2012 rokiem;
3. Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Jędrzejowski zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a ugn przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu, w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny;
4. Objęcie odrębnymi zleceniami operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

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.

INSPEKTOR WOJEWÓDZKI  
Marcin Wójcik

ST. INSPEKTOR WOJEWÓDZKI  
Artur Łamezyk

KIEROWNIK ODDZIAŁU  
Oszczędności  
Justyna Sadkowska

Z up. WOJEWODY  
mgr inż. Robert Wzorek  
DIREKTOR WYDZIAŁU  
SKARBU PAŃSTWA I NIERUCHOMOŚCI

.....  
(zarządzający kontrolę)