



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2012-12-14

Znak: IG.XI.7582.10.2012

**PAN
JAN MOSKWA
STAROSTA PIŃCZOWSKI**

Wystąpienie pokontrolne

W dniach 26 i 30 października 2012r. pracownicy Wydziału Infrastruktury i Geodezji Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Pińczowie 28-400 Pińczów, ul. Zacisze 5, (Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami ul. Złota 7), w zakresie prawidłowego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w tym: ewidencjonowanie zasobu nieruchomości oraz nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste, plan wykorzystania zasobu, udostępnienie nieruchomości z zasobu, wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywanie i nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Kontrolę przeprowadzili: Justyna Sadkowska – starszy inspektor oraz Marcin Wójcik – inspektor na podstawie pisemnych upoważnień do przeprowadzenia kontroli z dnia 23.10.2012r., nr 968/2012 i 967/2012 , wydanych z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Geodezji Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach. Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przedstawiono ww. upoważnienia, legitymacje służbowe oraz dokonano wpisu w książce kontroli pod numerem 10.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej jest Starosta Pińczowski – **Pan Jan Moskwa**.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Pińczowskiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Pińczowskiego w okresie od dnia 1 stycznia 2011r. do dnia 31 grudnia 2011r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, kierowanym przez Kierownika Wydziału Pana Józefa Rusińskiego.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielała Pani Halina Kościńska – inspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:

Starostwo Powiatowe w Pińczowie obejmuje swym zasięgiem 5 gmin, tj.: Miasto i Gminę Pińczów, Miasto i Gminę Działoszyce, Gminę Michałów, Gminę Złota i Gminę Kije.

Dla wszystkich wymienionych gmin zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010r. Dz. U. Nr 102, poz. 651, ze zm.), zwanej dalej ugn, w tym m.in.:

- ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust.1 pkt 1),
 - ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (art. 23 ust.1b),
 - aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego (art. 23 ust. 1 pkt.5)
 - zbywanie oraz nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu (art. 23 ust. 1 pkt 7)
 - regulacja stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa oraz prowadzenie działań mających na celu doprowadzenie do zgodności zapisów ewidencji gruntów i budynków z aktualnym stanem prawnym (art. 23 ust.1 pkt 8 i pkt.9),
 - prowadzenie planów wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust.1 pkt 3 i pkt 1d)
- proceedzone są przez Starostwo Powiatowe w Pińczowie – Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

I.

W toku kontroli, na podstawie przedłożonego rejestru skarg i wniosków prowadzonego w Starostwie Powiatowym w Pińczowie, ustalono iż w 2011r. wpłynęły trzy skargi na pracę Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Pińczowie. Po zapoznaniu się z treścią skarg stwierdzono, iż nie dotyczyły one problematyki objętej zakresem przedmiotowej kontroli.

II.

Do ewidencjonowania gruntów i budynków w kontrolowanej jednostce służy program komputerowy EWOPIS. Program ten umożliwia pozyskiwanie danych dotyczących nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa na terenie Starostwa Powiatowego w Pińczowie. W/w program umożliwia również uzyskanie informacji dotyczących m.in. numerów działek, powierzchni, charakteru władania z podziałem na poszczególne obręby.

Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków w opisanej powyżej formie nie pozwala na wyodrębnienie nieruchomości stanowiących zarówno zasób nieruchomości Skarbu Państwa określony definicją wynikającą z treści art. 21 ustawy z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), jak również nieruchomości rozdysponowanych jednorodnie pod względem prawnym (np. będących przedmiotem użytkowania wieczystego bądź oddanych w trwałe zarząd, dzierżawę itd.).

Ponadto jednostka kontrolowana posiada rejestr prowadzony w formie elektronicznej przy pomocy aplikacji „Mienie”, który pozwala na ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa. Program ten uwzględnia treść art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, a także ustawy z dnia 7 września 2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2012, poz. 840). Program ten umożliwia wygenerowanie następujących informacji na temat danej nieruchomości: powierzchnia, cena 1 m², forma władania, użytkownik, planowana zmiana zagospodarowania, podstawa nabycia, data ostatniej wyceny, a także kto obecnie gospodaruje przedmiotową nieruchomością i oznaczenie numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

W czasie kontroli dokonano oględzin w/w programu pod względem zawartości danych w nim ujawnionych. W odniesieniu do działek wytypowanych losowo ustalono, iż program wygenerował dane dotyczące: powierzchni działki, oznaczenia i położenia działki, właściciela działki oraz dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do działki. Ponadto stwierdzono brak wypełnienia rubryk zawierających dane dotyczące: daty ostatniej wyceny, wartości 1 m², formy władania, toczących się postępowaniach sądowych i administracyjnych oraz o zgłoszonych roszczeniach.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, iż prowadzona przez Starostę Pińczowskiego ewidencja nie pozwala na uzyskanie kompleksowej informacji na temat obecnego sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

III.

Do kontroli przedłożony został wydruk papierowy zatytułowany: „*Opłaty za użytkowanie wieczyste 2011 rok*”, zawierający następujące rubryki: nazwa użytkownika wieczystego, oznaczenie działki i jej powierzchnia, przeznaczenie, opłata (zł), KW i/lub decyzja, cena (zł/m²), stawka %, wartość gruntu/data wyceny.

[Dowód: akta kontroli str. 1-14]

Wskazać należy, że okazany do kontroli wykaz w niektórych rubrykach nie zawiera informacji dotyczących: tytułu prawnego, ceny (zł/m²), stawki % oraz wartości gruntu i daty wyceny, np.: w odniesieniu do działek 487/1 i 487/4 położonych w m. Leszcze (obr. 18), w odniesieniu do działek 68, 471, 688 i 292, położonych w m. Mozgawa, Młodzawy Duże, Młodzawy

Małe, Skrzypiów oraz w odniesieniu do działek oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz Gminy Żłota.

[Dowód: akta kontroli str. 2, 6 i 9]

W oparciu o analizę kontrolujący stwierdzili, iż w/w wykaz nie zawiera danych dotyczących wszystkich użytkowników wieczystych, albowiem nie ujęto w nim działek nr 114/10 i 114/11 położonych w m. Włoszczowice, w stosunku do których w 2011 r. przeprowadzono aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Tym samym stwierdzić należy, iż w oparciu o okazany wykaz nie można ustalić w sposób wiarygodny łącznej liczby nieruchomości (działek) jak również ich łącznej powierzchni i liczby podmiotów, na rzecz których zostały oddane w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.

Pracownik kontrolowanej jednostki wyjaśnił, że nie jest prowadzony rejestr/zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w nieodpłatne użytkowanie wieczyste. Informacje na temat takich nieruchomości można uzyskać poprzez wgląd w poszczególne teczki, które zostały przedłożone do kontroli.

Kontrolujący na ich podstawie ustalili, że na terenie właściwości Starosty Pińczowskiego, w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym znajduje się:

- 6 działek o łącznej pow. 0,0902 ha położonych w Pińczowie oddanych w użytkowanie wieczyste Gminie Pińczów,
- 8 działek o łącznej pow. 3,4741 ha oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związku Działkowców,
- 96 działek o łącznej pow. 123,1972 ha oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz PKP.

[Dowód: akta kontroli str. 98]

Uwzględniając uchybienia i braki wykazane powyżej stwierdzić należy, iż prowadzona przez Starostę Pińczowskiego ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowaniu wieczyste jest prowadzona niezgodnie z art. 23 ust. 1c ugn.

IV.

Do kontroli przedstawiony został prowadzony w formie elektronicznej wykaz zatytułowany „Zasób nieruchomości Skarbu Państwa – rozdysponowane – stan na dzień 31.12.2011r.” Z w/w wykazu można uzyskać informacje dotyczące: numeru i powierzchni działki, położenia, nr KW, znak i data umowy/decyzji, ceny za 1 m² w zł i stawka %, wartość gruntu w zł, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, plan wykorzystania zasobu. W wykazie tym zostały ujęte nieruchomości Skarbu Państwa oddane w odpłatny trwały zarząd, w nieodpłatny trwały zarząd na

rzecz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie. Wykaz powyższy nie zawiera informacji na temat działek oddanych w dzierżawę stanowiących własność Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 15-22]

Łączna pow. wszystkich 74 działek ujętych w wykazie „*Zasób nieruchomości Skarbu Państwa – rozdysponowane – stan na dzień 31.12.2011r.*” wynosi 192,6634 ha.

Z wykazu powyższego ustalono, iż na dzień 31.12.2011 r. w odpłatnym trwałym zarządzie znajdowało się 20 działek o łącznej pow. 5,6065 ha, rozdysponowanych na rzecz 8 podmiotów. Łączna suma opłat z tytułu trwałego zarządu za rok 2011 wyniosła 2.956,14 zł.

Natomiast w nieodpłatnym trwałym zarządzie na rzecz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie w 2011 roku znajdowały się 54 działki o łącznej pow. 187,0569 ha.

Do kontroli przedłożony został również wydruk papierowy zatytułowany „*Trwały zarząd w 2011 roku*”, z którego można uzyskać następujące informacje: nazwa jednostki organizacyjnej posiadającej trwały zarząd, nr działki i jej powierzchnia, przeznaczenie, opłata (zł), KW i/lub decyzja, cena (zł/m²), stawka %, wartość gruntu/data wyceny. Wydruk ten nie zawiera sumarycznego podsumowania ilości działek i ich łącznej powierzchni.

[Dowód: akta kontroli str. 46-47]

W wykazie tym znajduje się rubryka dotycząca RGZW w Krakowie, w której ujęto jedynie łączną powierzchnię nieruchomości oddanych w nieodpłatny trwały zarząd wg stanu na dzień 01.01.2011 r. – 181,6167 ha oraz na dzień 31.12.2011 r. - 189,3033 ha.

Pracownik kontrolowanej jednostki nie potrafił jednoznacznie wyjaśnić przyczyn wystąpienia ww. różnic dotyczących powierzchni nieruchomości rozdysponowanych na rzecz RGZW w Krakowie w 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 96]

V.

Z wyjaśnień pracownika kontrolowanej jednostki wynika, iż w 2011 r. żadna nieruchomość Skarbu Państwa nie była oddawana w najem, użyczenie, dzierżawę, użytkowane wieczyste i trwały zarząd. Nie dokonano również wygaśnięcia trwałego zarządu.

[Dowód: akta kontroli str. 96]

W kontrolowanym okresie, dokonano darowizny aktem notarialnym z dnia 13.10.2011r. Rep. A nr 7782/2011 na rzecz Gminy Złota nieruchomości Skarbu Państwa, składającej się z 7 działek o łącznej pow. 16,95 ha, na co została wyrażona zgoda Wojewody Świętokrzyskiego zarządzeniem Nr 90/2011 z dnia 28.07.2011r.

[Dowód: akta kontroli str. 69-71]

Na podstawie przedłożonego przez Panią Halinę Kościńską wykazu dzierżawców ustalono, iż w okresie objętym kontrolą obowiązywało 13 umów dzierżawy w odniesieniu do 13 nieruchomości (19 działek), przy czym na dzień kontroli okazano jedynie 11 umów (2 umów nie odnaleziono).

[Dowód: akta kontroli str. 131]

Wykaz dzierżawców zawiera następujące informacje: imię i nazwisko dzierżawcy, adres zamieszkania, oznaczenie nieruchomości, jej powierzchnię i położenie na terenie Powiatu Pińczowskiego, termin obowiązywania umowy dzierżawy.

Powyższy dokument nie zawiera danych dot. wysokości i sposobu naliczenia czynszu dzierżawnego oraz terminu płatności, jak również daty od kiedy dzierżawa obowiązuje.

Uwzględniając fakt, że w okresie objętym kontrolą nie została zawarta żadna umowa dzierżawy, a te obowiązujące były przedmiotem kontroli Wojewody Świętokrzyskiego przeprowadzonej w dniu 15 czerwca 2010r., podczas której stwierdzono, że czynności podejmowane przez Starostę Pińczowskiego dot. zawierania umów na dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa były niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa, tj. art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jak również rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108) – kontrolujący nie dokonali ponownej oceny obowiązujących umów dzierżaw.

VI.

Z wyjaśnień udzielonych przez Panią Halinę Kościńską wynika, że w 2011 roku dokonano zbycia z zasobu Skarbu Państwa 6 działek oznaczonych numerami: 237/1, 237/3, 239/4, 239/6, 239/8 i 240/3 o łącznej pow. 0,7874 ha, położonych w Pińczowie, co potwierdza przedłożony do kontroli akt notarialny z dn. 07.12.2011r. Rep. A. Nr 9106/2011.

[Dowód: akta kontroli str. 75-76]

Na powyższe zbycie została udzielona zgoda Wojewody Świętokrzyskiego, wyrażona zarządzeniem Nr 72/2008 z dnia 26.06.2008r.

W sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2011, Starosta Pińczowski wykazał, iż z zasobu nieruchomości SP zbyto 2 działki o łącznej pow. 0,0485 ha. W celu weryfikacji opisanych powyżej rozbieżnych danych, kontrolujący zażądali okazania dokumentów związanych ze zbyciem z zasobu SP działek. Pani Halina Kościńska wyjaśniła, że wykazane w sprawozdaniu działki dotyczyły zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych boksów garażowych oraz działki położonej w Działoszycach. Z analizy przedłożonych dokumentów wynika, że faktyczne zbycie boksów garażowych nastąpiło w 2010 roku na podstawie decyzji administracyjnych, natomiast aktem notarialnym z dnia 23.02.2011r. Rep. A Nr 486/2011 nastąpiła sprzedaż (zbycie z zasobu) działki nr

424/3 o pow. 0,0450 ha położonej w Działoszycach na rzecz osoby fizycznej. Na powyższe została udzielona zgoda Wojewody Świętokrzyskiego, wyrażona zarządzeniem Nr 103/2010 z dnia 03.09.2010r.

[Dowód: akta kontroli str. 93]

Reasumując, wyjaśnienia pracownika jednostki kontrolowanej odnośnie liczby nieruchomości zbytych z zasobu Skarbu Państwa w roku 2011, nie znajdują potwierdzenia w przedłożonym materiale dowodowym. W oparciu o przedłożone dokumenty, ustalono, że w 2011 roku zbyto z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa 7 działek o łącznej pow. 0,8324 ha.

VII.

W jednostce kontrolowanej nie jest prowadzony rejestr nieruchomości, w stosunku do których w 2011 roku przekształcono prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności. Osoba udzielająca kontrolującemu informacji i wyjaśnień, przedłożyła decyzję Starosty Pińczowskiego z dn. 28.07.2011r. znak: GN.VIII.6825.1.2011, potwierdzającą, iż w kontrolowanym okresie przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do 1 nieruchomości (1 działki) o pow. 0,0810 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 99]

Wskazać należy, że w sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2011, Starosta Pińczowski wykazał, że w 2011 roku przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do 4 działek o łącznej pow. 2,0225 ha.

Pracownik kontrolowanej jednostki nie udokumentował przekształceń wykazanych w sprawozdaniu za rok 2011.

VIII.

Podczas kontroli ustalono, iż w 2011 r. nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 72]

Uwzględniając powyższe odstąpiono od zbadania progów istotności dla trwałego zarządu.

Pracownik Starosta Powiatowego w Pińczowie wyjaśnił, że nie dostrzeżono w 2011 r. konieczności aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, uznając iż ceny nieruchomości na rynku lokalnym nie wzrosły. Ponadto wyjaśnił, że ostatnie aktualizacje zostały przeprowadzone w roku 2010.

W oparciu o okazaną do kontroli dokumentację ustalono, iż Starosta Pińczowski w 2011 r. zlecił wykonanie operatów szacunkowych, którymi objętych zostało 21 działek o łącznej powierzchni 4,8923 ha, oddanych w użytkowanie wieczyste.

Powyższe potwierdzają umowy oznaczone znakami: GN.VIII.6812.4.2011, GN.VIII.6812.9-10.2011 i GN.VIII.6812.12.2011, zawarte z rzeczoznawcami majątkowymi w związku z zapytaniami ofertowymi z dnia 06.10.2011 r., 03.11.2011 r. i 21.11.2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 54-55, 59-60, 56-57]

Umowy o których mowa powyżej dotyczyły określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, a także wyceny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargowej oraz wyceny na potrzeby przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Tym samym nie można w sposób jednoznaczny określić kosztów jakie Starosta Pińczowski poniósł w 2011 r., na wykonanie operatów szacunkowych dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Z treści umów, o których mowa powyżej łączne koszty sporządzenia operatów szacunkowych wyniosły 8.520 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 54-55, 59-60, 56-57]

Wskazać należy, iż z okazanej dokumentacji wynika, iż Starosta Pińczowski pismami z dnia 07.12.2011 r. znak: GN.VIII-7013/88/11 i znak: GN.VIII-7013/89/11 wypowiedział dotychczasowe opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dwóm podmiotom. Nowe stawki opłat obowiązują od 2012 r. i wynoszą odpowiednio dla działki nr 114/11 -180,30 zł, zaś dla działki nr 114/10 – 150,85 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 133-134]

W związku z wątpliwościami co do liczby wypowiedzeń dotychczas obowiązujących stawek opłat z tytułu użytkowania wieczystego Pani Halina Kościńska oświadczyła, iż w pozostałych przypadkach wypowiedzenie opłat nastąpiło w 2012 r. zaś nowa opłata roczna obowiązywać ma od 01.01.2013 r.

[Dowód: akta kontroli str. 135-139]

Udzielając kontrolującym wyjaśnień na temat kryteriów doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, Pani Halina Kościńska wskazała, iż kierowano się znacznym upływem czasu od ostatniej aktualizacji.

Ponadto Pani Halina Kościńska wyjaśniła, iż wartość wydatków poniesionych na opracowanie wycen nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji przewyższała wartość wzrostu opłat z tytułu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste na rok 2012, jednakże w dalszej perspektywie czasowej kwoty opłat nie tylko zrekompensują poniesione wydatki, ale i przyniosą określone dochody.

Uwzględniając, iż w oparciu o udostępniony do kontroli wykaz użytkowników wieczystych nie można ustalić w sposób rzetelny ile nieruchomości (działek) znajduje się w użytkowaniu wieczystym, kontrolerzy postanowili odstąpić od zbadania progu istotności związanego z aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zbadania progu istotności dla wzrostu dochodów i kwoty wydatków związanych z aktualizacją opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

IX.

W czasie kontroli ustalono, iż w okresie od dnia 01.01.2011r. do dnia 31.12.2011r. Starosta Pińczowski wystąpił do sądu wieczystoksięgowego z 2 wnioskami z dnia 04.07.2011r. i 27.07.2011r. Powyższymi wnioskami objęte zostały 3 działki o łącznej pow. 4,5966 ha. Wskazać należy, iż oba w/w wnioski zostały rozpatrzone przez sąd wieczystoksięgowy. Dla działki objętej wnioskiem z dnia 04.07.2011 r. oznaczonej nr 597/1 o pow. 0,3366 ha została założona księga wieczysta KW Nr KI1P/00010065/0. Zaś wniosek z dnia 27.07.2011 r. dotyczył wykreślenia z księgi wieczystej KI1P/00007545/2 działek oznaczonych numerami: 2264 i 2265, stanowiących własność Skarbu Państwa, ujawnionych równocześnie w księdze wieczystej Kw Nr 26883.

[Dowód: akta kontroli str. 62-68]

Ponadto do kontroli okazana została zawarta w 2011 roku umowa Nr GN.VIII.6812.8.2011 dotycząca wykonania prac niezbędnych do „uregulowania stanu prawnego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w miejscowości Skowronno Dolne, stanowiących wał przy rzece Nida”. Powyższe miało na celu odszukanie dokumentów potwierdzających tytuł prawny Skarbu Państwa do przedmiotowych nieruchomości.

Koszty wykonania prac ustalono na kwotę 16.500,00 zł.

Z okazanej dokumentacji sporządzonej przez wykonawcę wynika, iż został zebrany materiał dowodowy pozwalający na ujawnienie jako właściciela Skarbu Państwa w odniesieniu do 56 działek o łącznej pow. 6,6347 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 48-49]

Z analizy dokumentacji przygotowanej przez wykonawcę i przedłożonej do wglądu w siedzibie kontrolowanej jednostki stwierdzić należy, iż zawiera ona kompleksową informację na temat nieruchomości objętych umową.

Z ustaleń poczynionych przez kontrolujących wynika, iż do dnia kontroli Starosta Pińczowski nie podjął stosownych czynności w tym przedmiocie.

W czasie dokonywania czynności kontrolnych nie została podana liczba nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 01.01.2011 r. i na dzień 31.12.2011 r.

Podkreślić należy, iż dane ustalone w czasie kontroli są sprzeczne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu za rok 2011, z którego wynika iż Starosta Pińczowski uregulował stan prawny dla 67 działek o łącznej pow. 8,2178 ha.

Wskazać należy, iż pracownik kontrolowanej jednostki nie potrafił jednoznacznie wyjaśnić przyczyn wystąpienia ww. różnic.

W związku z tym w opinii kontrolujących liczba działek o nieuregulowanym stanie prawnym wskazana w sprawozdaniu za 2011 r. nie jest wiarygodna.

X.

Uwzględniając fakt, iż poprzednia kontrola przeprowadzona w Starostwie Powiatowym w Pińczowie przeprowadzona w dniu 15.06.2010 r. wykazała nieprawidłowości w sporządzonym planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2008-2010, przedmiotem analizy niniejszej kontroli był plan na lata 2011-2013.

[Dowód: akta kontroli str. 73-74]

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami, starostowie mają obowiązek opracowania trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, który winien zawierać w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę: dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu; poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu; wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa; dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Kontrolowana jednostka przedłożyła do kontroli sporządzony na lata 2011 – 2013 plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujący informacje dotyczące m.in. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, zbytych nieruchomości Skarbu Państwa i nabytych do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a także informacji o działaniach jakie Starosta Pińczowski zamierza podjąć w celu regulacji stanu prawnego.

Na każdy rok (2011, 2012 i 2013) sporządzony jest odrębnie planowany dochód z tytułu rozdysponowania nieruchomości Skarbu Państwa.

Z prognozy dochodów z tytułu użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, dzierżawy oraz innych form rozdysponowania (niesprecyzowanych w planie) wynika, iż Starosta Pińczowski zaplanował na koniec 2011 roku osiągnąć dochód 361.466,58 zł, na koniec 2012r. – 434.000 zł oraz na koniec 2013r. – 455.200 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 73-74]

Uwzględniając powyższy plan, okazany do kontroli stwierdzić należy, iż prognozy w nim zawarte dotyczące lat 2011-2013 są mało precyzyjne i nie zawierają żadnych konkretnych informacji o nieruchomościach, które mają zostać rozdysponowane i w jaki sposób.

Starosta Pińczowski podał w planie, iż zaplanował nabycie w latach 2012-2013 łącznie 98 działek o łącznej pow. 10,7000 ha oraz zaplanował zbycie 5 działek o łącznej pow. 0,1100 ha. Nie określił jednakże ich położenia i oznaczenia co uniemożliwia ich zidentyfikowanie.

Ponadto w planie brak informacji dotyczących wydatków jakie Starosta Pińczowski zamierza ponieść w związku z pracami związanymi z regulacją stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa, a także z ponoszeniem stałych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości Skarbu Państwa.

Z prognozy dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa wynika m.in., iż w roku 2012 przewidziane jest dokonanie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dla 144 działek o łącznej pow. 130.8219 ha. Koszty aktualizacji Starosta Pińczowski przewidział na kwotę 10.000 zł, zaś wpływy w związku z przeprowadzonymi aktualizacjami powinny wynieść 9.400 zł. Ponadto Starosta Pińczowski zaplanował dokonanie w 2012 r. aktualizacji opłaty rocznej dla nieruchomości oddanych w trwały zarząd. Aktualizacją mają zostać objęte 2 działki o łącznej pow. 2,3361 ha, koszty przewidziano na kwotę 1.000 zł, zaś wpływy w związku z przeprowadzonymi aktualizacjami powinny wynieść wg planu 47.200 zł.

[Dowód: akta kontroli str.74]

Wskazanie wzrostu dochodów z tytułu przeprowadzonych aktualizacji opłat za nieruchomości oddane w trwały zarząd obrazuje nierzetelność danych zawartych w okazanym do kontroli planie. Stwierdzić należy, iż kwota wzrostu dochodów z tytułu przeprowadzonych aktualizacji w 2012r. jest nieadekwatna do dochodów jakie Starosta Pińczowski uzyskał w 2011 r. z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, iż dane zawarte w omawianym Planie nie stanowią w żaden sposób miarodajnych i rzetelnych informacji na temat planowanych przez Starostę Pińczowskiego czynności.

Ponadto wskazać należy, iż wątpliwości kontrolujących budzi fakt, iż przedłożony w czasie kontroli Plan wykorzystania zasobu na lata 2011-2013, nie został podpisany przez osobę upoważnioną.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- 1.** Prowadzona ewidencja nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nie odpowiada wymogom art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 2.** Prowadzony w formie elektronicznej wykaz użytkowników wieczystych nie spełnia wymogu art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 3.** Zakres rzeczowy rejestrów prowadzonych w kontrolowanej jednostce nie pozwala na uzyskanie kompleksowej informacji o nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta Pińczowski.
- 4.** Sporządzony przez jednostkę kontrolowaną plan wykorzystania zasobu na lata 2011-2013 nie spełnia wymogów zawartych w treści art. 23 ust. 1d ugn.
- 5.** Podejmowane przez Starostę Pińczowskiego działania w kierunku regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, wynikające z obowiązku nałożonego przepisem art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn oraz dyspozycji art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości, w okresie objętym kontrolą uznać należy za niewystarczające.
- 6.** Brak zachowania należytej staranności przy gromadzeniu dokumentacji związanej z nieruchomościami Skarbu Państwa oddanymi w dzierżawę.
- 7.** Przedłożone Wojewodzie Świętokrzyskiemu sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2011, którego obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ugn, zostało sporządzone nierzetelnie i nie odzwierciedla rzeczywistego stanu nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta Pińczowski.

Uwzględniając powyższe informuję, że ustalenia kontroli wskazują na brak zachowania należytej staranności przy realizacji zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Analizując wykonanie zadań Starosty Pińczowskiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikających z art. 23 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010r. Dz. U. Nr 102, poz. 651, ze zm.), wyniki **ocenia się negatywnie.**

Mając na uwadze powyższe oceny i uwagi wnoszę o:

- prowadzenie ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa zgodnie z 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. Powyższe dotyczy w szczególności wykazu podmiotów na rzecz, których rozdysponowano nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd (odpłatnie oraz nieodpłatnie) i dzierżawę. 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”;
- prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w taki sposób, aby można było ustalić łączną liczbę nieruchomości (działek), ich powierzchnię oraz liczbę podmiotów, na rzecz których oddane zostały w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa;
- opracowanie trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, odpowiadającego wymogom zawartym w treści art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 nieruchomości Skarbu Państwa, a także poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz prognozy związanej z zagospodarowaniem nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zasobie. Tak aby plany jakie Starosta Pińczowski zamierza podejmować w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa były precyzyjne i skonkretyzowane;
- podjęcie 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 (Dz. U. Nr 191, poz. 1365, ze zm.);

- podjęcie kroków zmierzających do systematycznej aktualizacji stawek opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu;
- sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Pińczowski 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.

Informując o powyższym, uprzejmie proszę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości.

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

z up. WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO
mgr Halina Michałowska-Wróblewska
DYREKTOR WYDZIAŁU
INFRASTRUKTURY I GEODEZJI